

dossier 12455 – ART 126

09h00 - 1^{ère} commission de concertation le 14/10/2025**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'utilisation d'un commerce de biens en commerce avec consommation sur place et placer 3 coupoles dans la toiture plate du rez, rue des Tongres 59.**

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 liseré de noyau commercial ;
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 aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales ;
5. que la demande **initiale** vise à changer l'utilisation d'un commerce de biens en commerce avec consommation sur place, modifier une des vitrines en façade avant pour y intégrer un châssis coulissant vertical, placer 3 coupoles dans la toiture plate du rez et placer une gaine d'extraction en façade arrière;
6. qu'il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+3+toiture à versants comprenant un commerce et 2 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : caves du commerce
 - rez : commerce
 - 1er étage : commerce
 - 2e étage : un studio
 - 3e étage + combles : un duplex 2 chambres
7. que les logements aux 2e, 3e étage et combles sont inchangés et ne sont pas concernés par la demande ;
8. que le changement d'utilisation du commerce en commerce avec consommation sur place implique des aménagements intérieurs dans les 3 niveaux affectés au commerce ;
9. que le sous-sol comprend les réserves, stock et sanitaires pour la clientèle du commerce ;
10. que le rez-de-chaussée comprend la salle, la cuisine et un sanitaire PMR ;
11. que l'accès au commerce est inchangé ; qu'il s'agit d'une porte coulissante en recul du plan de façade ; qu'une rampe inox à usage manuel permet l'accès au restaurant aux personnes PMR ; qu'elle est située dans la zone d'entrée couverte extérieure ;
12. que l'accès aux logements ainsi qu'aux locaux compteurs est inchangé ;
13. que le 1er étage comprend les locaux sociaux, les sanitaires et les bureaux du commerce ;
14. que sur ces 3 niveaux, les aménagements liés au commerce tels que la cuisine, les sanitaires, la salle, les bureaux...ne sont pas représentés en plan ; qu'il convient de le faire ;
15. qu'il est précisé en séance qu'il s'agit du commerce « Makisu », restaurant japonais ;
16. qu'aucun détail n'est donné en ce qui concerne les mesures acoustiques prises pour limiter les nuisances ; qu'il convient de le faire ;
17. que le système de ventilation (salle, sanitaires etc.) n'est pas détaillé ; qu'il convient de le faire et d'indiquer les mesures acoustiques prises pour cela également ;

dossier 12455 – ART 126

18. que le type de commerce avec consommation sur place n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire et en particulier de préciser si des fritures, rôtisseries, grill ou gaufre sont prévus ;
19. qu'au rez-de-chaussée, la demande prévoit de placer 3 coupoles dans la toiture plate de l'annexe à l'arrière ; que ces coupoles mesurent 120cm sur 120cm ; qu'elles permettent de faire pénétrer la lumière naturelle dans la salle de consommation du commerce ; qu'il convient d'indiquer si elles sont ouvrantes ; qu'il est précisé en séance que ces coupoles ne sont pas ouvrantes ;
20. que la toiture plate qui comprend les 3 nouvelles coupoles est une toiture végétalisée de type extensive ;
21. qu'aucune information n'est donnée sur le jardin ; qu'il convient de préciser son accessibilité et son usage ; qu'une porte donne accès au jardin mais qu'il s'agit d'une sortie de secours ;
22. qu'il est précisé en séance que le jardin est inaccessible au public et qu'il ne peut en aucun cas servir de stockage pour les poubelles ;
23. qu'il convient par ailleurs de prévoir un local poubelles au sous-sol ;
24. qu'en façade avant, le projet prévoit le remplacement de la vitrine de gauche par un châssis coulissant vertical ; que ce châssis permet d'aménager un « passe-plat » pour faciliter le take-away ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquanteaire (RZAC) : article 21 (menuiseries) ; que cet article stipule que les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine ;
26. que ce châssis dénature la vitrine, ne s'inscrit pas dans sa composition et est fort visible depuis la rue ;
27. que ce type de châssis pour le take-away risque d'attirer un grand nombre de livreurs, ce qui engendre une insécurité sur le trottoir et aux alentours ; que cela risque de créer des files sur le trottoir ;
28. que par conséquent, la dérogation n'est pas acceptable ;
29. que le service des clients doit s'organiser à l'intérieur du commerce ;
30. que la façade est de style éclectique et contient des sgraffites avec des dessins végétaux dans les allèges et l'entablement de la façade avant ; qu'il serait intéressant de les restaurer afin de respecter les valeurs patrimoniales du bien ; qu'il est possible de faire appel à la prime « petit patrimoine » d'Urban pour un soutien financier de ces travaux ;
31. qu'en façade arrière, la demande prévoit le placement d'un conduit d'extraction en inox de la hotte jusqu'en toiture ;
32. que des percements sont réalisés dans chaque balcon pour obtenir un conduit le plus rectiligne possible et limiter les pertes de charges ;
33. qu'il est prévu d'habiller le conduit d'une tôle aluminium de la même teinte que la façade arrière, c'est-à-dire en tôle blanche ;
34. qu'en toiture, la sortie du conduit se fait 2.00m au-dessus du toit de l'immeuble ; que cependant elle est inférieure au pignon voisin contre laquelle elle se trouve ;
35. que cela ne paraît pas permettre une bonne dispersion des fumées ;
36. qu'il est précisé en séance que la sortie respectera les normes en vigueur et la hauteur suffisante ;
37. que cette hotte n'est pas intégrée à l'architecture de l'immeuble ; qu'elle est fortement visible depuis l'intérieur d'ilot et n'est pas acceptable en l'état ;
38. qu'en ce qui concerne la hotte de la cuisine, il s'agit d'une hotte statique en inox permettant l'extraction des buées grasses, fumées et odeurs de cuisson ; que cette hotte est équipée de filtres choc à chicanes en inox permettant de retenir les odeurs ;

dossier 12455 – ART 126

39. que cette hotte est reliée à un moteur déporté sur la terrasse au 1er étage (également affecté au commerce) ;
40. que le caisson du moteur mesure 55cm de largeur, 55cm de profondeur et 55cm de hauteur ;
41. que le moteur centrifuge du type escargot de 3500m³/h et d'une puissance de 550W est placé dans un caisson acoustique en acier galvanisé ; que l'habillage du caisson est en tôle blanche ;
42. que d'après la note explicative, ce caisson est silencieux grâce à l'isolation phonique intégrée pour l'insonorisation de l'installation ;
43. qu'en ce qui concerne le fonctionnement du commerce, les jours et heures d'ouverture sont du lundi au dimanche de 12h à 22h ; que la salle peut contenir 70 places et qu'il n'y a pas d'espace extérieur accessible au public ;
44. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, chapitre II, article 21 (menuiseries) ;
45. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09 au 29/09/25 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre porte sur :
 - le grand nombre d'HORECA déjà présents dans le quartier
 - l'extraction, même performante, qui entraîne des odeurs et du bruit dans l'ilot ;
 - la fenêtre take-away qui risque d'attirer un grand nombre de livreurs et d'insécurité, notamment sur le trottoir ;
 - la saleté liée aux commerces HORECA
46. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 12/09/2025 ;
- 47. qu'en sa séance du 14/10/2025, la commission de concertation a émise sur la demande un avis défavorable ;**
- 48. qu'en application de l'article 126 du Cobat, des plans modificatifs ont été introduits le 27/01/2026 ;**
49. que la demande modifiée vise à changer l'utilisation d'un commerce de biens en commerce avec consommation sur place et placer 3 coupoles dans la toiture plate du rez ;
50. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales ;
51. qu'au rez-de-chaussée, l'accès au commerce est inchangé ; qu'il s'agit d'une porte coulissante en recul par rapport à l'alignement de la façade ;
52. qu'une rampe d'accès pour les personnes à mobilité réduite est prévue (plateau coulissant manuel) ;
53. que l'accès latéral aux logements et aux compteurs est inchangé ;
54. que les aménagements intérieurs du sous-sol et du rez-de-chaussée destinés au commerce sont modifiés ;
55. qu'au sous-sol, un nouvel espace sanitaires est aménagé pour la clientèle ; que ce niveau comprend également des espaces de stockages ;
56. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à créer un espace cuisine entièrement équipé et ouvert sur la zone de consommation de la clientèle ;
57. que dans la partie arrière, un local technique de ventilation et un local poubelles sont créés ;
58. que dans la partie centrale, une colonne structurelle est déplacée vers l'escalier afin de pas gêner le passage ;
59. que dans la partie arrière, la demande vise à placer 3 nouvelles coupoles dans la toiture pate, afin de faire pénétrer la lumière naturelle dans la salle ; que ces coupoles mesurent chacune 120 cm x 120 cm ;

dossier 12455 – ART 126

60. que le reste de la toiture plate est aménagé en toiture verte extensive ;
61. que le jardin à l'arrière est un jardin ornemental non accessible au public ;
62. qu'une sortie de secours qui donne dans le jardin est prévue en façade arrière ;
63. que toutes les activités liées au « take-away » sont centralisées dans le commerce afin de limiter les nuisances pour le voisinage ;
64. que le 1^{er} étage comprend les locaux sociaux avec sanitaires pour le personnel ; que cet étage n'est pas modifié ;
65. que les étages supérieurs, affectés au logement, sont inchangés et non concernés par cette demande ;
66. que les façades sont inchangées ; que la demande ne déroge dès lors plus au RZAC ;
67. que la note explicative précise qu'il est envisagé de procéder à la restauration des sgraffites ;
68. qu'en ce qui concerne le fonctionnement du commerce avec consommation sur place, la note explicative précise les points suivants :
 - heures d'ouverture : du lundi au dimanche de 12h à 22h ;
 - personnel : +/- 15 personnes suivant les plages horaires et 8 personnes sur place ;
 - contenance de la salle : 40 places
69. qu'au niveau de l'acoustique, toutes les activités du commerce sont rassemblées à l'intérieur de celui-ci :
 - deux zones d'attente distinctes sont spécialement aménagées pour les livreurs ainsi que pour les particuliers (plats à emporter) à l'entrée du restaurant ;
 - la préparation, la cuisson des plats et la ventilation ont été étudiées avec des entreprises spécialisées afin de ne pas occasionner de nuisances sonores ni olfactives ;
 - le jardin n'est pas accessible ;
70. que la demande fournit des explications techniques sur le dispositif de ventilation ;
71. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 19 juin 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
72. 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 ;
73. 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 ;
74. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
75. 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.);
76. que le projet concernant une Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
77. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03 au 07/04/26 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre porte sur la demande de rénover es sgraffites qui se trouvent à chaque étage et qui sont en mauvais état ;
78. que les modifications apportées améliorent l'intégration du bien dans son contexte et limitent les nuisances potentielles pour le voisinage ;

dossier 12455 – ART 126

79. l'avis favorable sous réserves sur le projet modifié du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 23/03/2026 ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

dossier 12628
09h25

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover et modifier un immeuble comprenant 4 logements, construire une extension au rez-de-chaussée, construire une lucarne à l'arrière et aménager une terrasse sur la toiture plate du 4e étage, isoler la façade arrière et remplacer les châssis en façade avant, Avenue de l'Armée 128.

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;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. que la demande vise à rénover et modifier un immeuble comprenant 4 logements, construire une extension au rez-de-chaussée, construire une lucarne à l'arrière et aménager une terrasse sur la toiture plate du 4e étage, isoler la façade arrière et remplacer les châssis en façade avant ;
6. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+3+toiture à versants, comprenant un niveau au sous-sol et 4 appartements (un par niveau) répartis comme suit :
 - sous-sol : caves
 - rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre
 - 1^{er} étage : un appartement 2 chambres
 - 2^e étage : un appartement 2 chambres
 - 3^e étage : un appartement 2 chambres
 - Combles : mansardes
7. que la demande vise à rénover l'ensemble de l'immeuble et modifier la répartition des 4 logements de la manière suivante :
 - Sous-sol : caves et locaux communs
 - Rez-de-chaussée + 1^{er} étage : un duplex 3 chambres
 - 2^e étage : un appartement 2 chambres
 - 3^e étage : un appartement 1 chambre
 - Combles : un studio
8. qu'au niveau du sous-sol, les 4 locaux côté rue sont maintenus et qu'il s'agit de deux caves privatives, d'un local poubelles et d'un local compteurs communs ;
9. qu'un local vélos de 14.6m² est aménagé dans la pièce centrale, facilement accessible depuis l'escalier ;
10. que la pièce arrière est divisée en deux caves privatives ;
11. que chaque logement dispose ainsi d'une cave privative ;
12. qu'au niveau du rez-de-chaussée, la véranda existante de fait à l'arrière et le volume comprenant le WC d'origine sont démontés ;
13. que la demande prévoit de construire une petite extension dans l'alignement du volume du WC ; que cette extension est conforme aux règlements en vigueur ;

dossier 12628

14. que le rez-de-chaussée comprend la partie basse du duplex 3 chambres, avec le salon côté rue, la salle-à-manger côté jardin, la cuisine dans l'extension arrière, un espace vestiaire et un WC à l'avant de la cuisine, et un espace séjour dans la pièce centrale ;
15. que la nouvelle petite extension comprend un coin bureau qui donne accès à la terrasse et au jardin, tous deux privatifs au duplex ;
16. que la demande vise à construire un nouvel escalier privatif au duplex dans la partie séjour, afin de lier ce niveau au 1^{er} étage ;
17. que le 1^{er} étage comprend 3 chambres, dont la chambre arrière qui comprend un espace dressing et une salle-de-douche et WC privatifs ; que la partie centrale comprend une buanderie, une salle-de-bain et un WC séparé ;
18. que le 2^e étage comprend un appartement 2 chambres avec les deux chambres aménagées côté rue, la salle-de-bain, buanderie et le WC séparé dans la partie centrale, le séjour à l'arrière et la cuisine dans l'annexe arrière ;
19. que la terrasse arrière est maintenue et accessible depuis le séjour ; que le WC extérieur existant de droit est transformé en local rangement ;
20. que le 3^e étage comprend un appartement 1 chambre avec la cuisine et la salle-à-manger côté rue, le séjour dans la partie centrale, la chambre à l'arrière et la salle-bain / buanderie dans l'annexe arrière ;
21. qu'un WC séparé est prévu entre la chambre et le séjour, séparé par une double porte ;
22. que la terrasse existante est également maintenue et accessible depuis la chambre ; que le balcon côté rue est accessible depuis la cuisine ;
23. qu'au niveau des combles, la demande prévoit d'aménager un studio avec le coin nuit côté rue et le coin vie à l'arrière ; que les plans renseignent une chambre à ce niveau ; qu'un studio ne peut disposer de chambre ; que s'il s'agit du coin nuit, il doit faire partie de l'espace de vie (pas de portes) ; qu'il convient de revoir les plans ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 3 au 1^{er} étage, les chambres 1 et 2 au 2^e, le séjour au 3^e étage et le studio ;
25. que la chambre 3 au 1^{er} étage dispose d'un éclairage naturel de 1.4m² au lieu des 2.1m² requis, que la chambre 1 au 2^e étage 2.5m² au lieu des 2.8m², la chambre 2 au 2^e étage 1.4m² au lieu des 1.8m² requis, et le séjour au 3^e étage 3.8m² au lieu des 4.6m² requis ;
26. que les baies des pièces concernées sont existantes et difficilement modifiables sans changer l'aspect et l'esthétique de la façade avant ;
27. que les dérogations ne nuisent pas à l'habitabilité des logements qui sont spacieux et bien agencés ; que par conséquent, la dérogation peut être acceptée ;
28. que l'entrée du studio se trouve sur le palier du niveau inférieur ; que la cage d'escalier commune devient donc privative au studio à partir du 3^e étage ;
29. que la demande prévoit de construire une lucarne à l'arrière ; que cette lucarne mesure 3.75m de largeur, et 2.20m de hauteur ; qu'elle est conforme au règlement en vigueur ;
30. que cette lucarne comprend un châssis incluant deux portes-fenêtres coulissantes qui donne accès à une terrasse aménagée sur une partie de la toiture plate arrière ;
31. que cette terrasse mesure 3.84m de largeur, et 4.54m de profondeur, soit une superficie de 17m² ; qu'elle est en retrait de 1m par rapport aux axes mitoyens, et en retrait de 1.90m par rapport à l'alignement de la façade arrière ;
32. que cette terrasse, située au 4^e étage, induit un effet promontoire vers l'intérieur de l'îlot ; qu'elle est très grande pour un studio, et qu'elle ne respecte pas le code civil en matière de vues qui impose 1.90m de recul par rapport aux axes mitoyens ;

dossier 12628

33. que d'autre part, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture-hauteur) en ce qui concerne la terrasse au 4e étage ;
34. que ces dérogations sont importantes, que la terrasse risque d'entraîner des nuisances sonores et visuelles envers les parcelles voisines, et qu'il convient dans tous les cas de respecter le code civil ;
35. que par conséquent, il convient de réduire la superficie de la terrasse, de respecter les 1.90m de recul de part et d'autre des axes mitoyens, et de limiter la profondeur de la terrasse à 2.50m ;
36. que le reste de la toiture plate inaccessible est une toiture verte extensive ;
37. qu'en ce qui concerne la récolte des eaux pluviales, la demande prévoit de placer une citerne mixte de 5000L (récupération + orage) ainsi qu'un jardin d'infiltration pour le trop-plein, afin d'éviter la surcharge vers le réseau d'égout ;
38. que la demande prévoit d'isoler la façade arrière avec un enduit sur isolant de ton blanc ;
39. que les châssis sont en aluminium de ton gris anthracite ; que les garde-corps des terrasses sont en verre ; que le revêtement de la terrasse au rez-de-chaussée est en dalle de pierre bleue ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture-hauteur) en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière ;
41. que l'isolation permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment et le confort thermique des logements ; que ces dérogations n'induisent pas de nuisances pour les parcelles voisines et que par conséquent, elles peuvent être acceptées ;
42. que la façade avant est en briques rouges, agrémentée de moulures en similitipierre ; que le soubassement et les seuils sont en pierre bleue ; que la corniche est en bois de ton blanc mouluré ;
43. que les châssis en bois d'origine et la porte d'origine en bois dotée d'éléments en ferronnerie ont été remplacés par des éléments en PVC de ton blanc ;
44. que la demande vis à restaurer et nettoyer la façade avant et de revenir à la situation d'origine ;
45. que la demande prévoit le remplacement des châssis actuels en PVC par des châssis et porte en bois similaires au dessin d'origine ; qu'il est précisé en séance que la teinte est en bois de ton naturel ;
46. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 30 janvier 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
47. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
48. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
49. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
50. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
51. que la proposition PEB relative à la demande concernant 5 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (3URL + 2URS) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;

dossier 12628

52. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
- Titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : terrasse au 4^e et isolation arrière;
 - Titre I, article 6 (toiture - hauteur) : terrasse au 4^e et isolation arrière;
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre 3 au 1^{er} étage, chambres 1 et 2 au 2^e, séjour au 3^e étage et le studio ;
53. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2026 au 7/04/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
54. que les logements sont qualitatifs et de typologie variées ; que le nombre d'unité n'est pas modifié ;
55. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 24/03/2026 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir les plans du studio sous combles en supprimant la mention de chambre ;
2. de réduire la superficie de la terrasse au 4^e étage : de respecter les 1.90m de recul depuis les axes mitoyens de part et d'autre et de limiter la profondeur à 2.50m ;
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.

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

dossier 12186
09h50

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'affectation d'un atelier (activité productive) en intérieur d'îlot en un logement unifamilial, Général Leman 63.

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 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 aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
5. que la demande vise à changer l'affectation d'un atelier (activité productive) en intérieur d'îlot en un logement unifamilial ;
6. qu'en situation de droit, le bâtiment avant comporte 4 logements ; que ceux-ci ne font pas partie de l'objet de la demande ;
7. que le bâtiment arrière abrite un atelier (activité productive) ; que celui-ci est accessible via le porche traversant le rez du bâtiment avant, puis une allée en partie plantée longeant le mur mitoyen de gauche ;
8. qu'il est prévu de clôturer et privatiser une partie de l'allée afin d'offrir un espace extérieur lié au nouveau logement ; que cet espace comprend une terrasse/allée dallée de 11,4m², un jardin planté de 13,45 m² et une bande de plantation de 1,68m² le long du mitoyen de gauche ; qu'il est clôturé par un grillage avec portail ;
9. qu'il est prévu d'installer une citerne de récupération des eaux de pluie d'une contenance de 3000 L sous le jardin planté ; qu'il est indiqué dans la note explicative que l'eau sera utilisée pour les WC, la buanderie et l'arrosage du jardinet ; qu'afin de préserver les espaces de pleine terre, il convient de placer cette citerne sous le terrasse ;
10. qu'en partie avant, l'allée d'accès longe les pièces de séjour du logement avant ; qu'il n'apparaît pas comment l'intimité de ce logement est préservée ; qu'il convient de détailler les circulations et de proposer un espace extérieur privatif pour le logement du rez avant ;
11. que le volume du bâtiment arrière est modifié ;
12. que l'entrée est légèrement agrandie en plaçant la porte d'entrée en diagonale ; qu'il est prévu de placer une marquise sur toute la largeur de la façade d'entrée et sur 1.45m de profondeur ;
13. qu'une partie du bâtiment est démolie afin de créer une cour à l'arrière ; que celle-ci offre 6,76m² d'espace extérieur et un apport d'éclairage naturel supplémentaire pour les pièces de vie ;
14. que le logement s'ouvre sur un hall d'entrée donnant accès à un espace de séjour de 30m² avec cuisine intégrée ; qu'une chambre avec douche attenante de 12,90m² et une buanderie avec local WC sont également aménagés au rez-de-chaussée ;
15. qu'il est prévu de construire un escalier contre le mur mitoyen de gauche menant au 1^{er} étage ;
16. que le volume au 1^{er} étage comporte une toiture à deux versants ;

dossier 12186

17. qu'il est prévu de construire une lucarne sur le versant de droite, sur 5m de longueur et 1,27m de hauteur ; que le rez du bâtiment voisin (n°61) est entièrement bâti limitant ainsi les vis-à-vis liés à cette lucarne ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) article 24 (éclairage des locaux sous toiture) en ce que la lucarne dépasse les 1/3 de la largeur de la toiture ;
19. que la lucarne a une hauteur limitée et n'est pas imposante ; qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ; qu'elle est par ailleurs conforme au RRU ; que la dérogation est acceptable ;
20. que le 1^{er} étage comporte 2 chambres de 12,12m² et 10,18m² ainsi qu'une salle de bain ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 3 (superficie) en ce qu'aucune chambre n'atteint 14m² ;
22. que la seule salle de bain du logement est très petite ;
23. qu'un séjour de 30m² est trop petit pour un logement trois chambre ; que celui-ci ne dispose par ailleurs pas de vrai espace de rangement, la buanderie étant le couloir des toilettes ;
24. que s'agissant d'un logement neuf, la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient de revoir les aménagements afin de se conformer au RRU et d'offrir des espaces de qualité, quitte à se limiter à 2 chambres ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) article 13 (hauteur sous plafond) en ce que les chambres aux étages ne disposent pas de 2,60m de hauteur sous plafond ;
26. qu'il s'agit d'espaces de nuit ; que la hauteur est conforme au RRU ; que la dérogation est acceptable ;
27. que la toiture plate au 1^{er} étage comporte une verrière éclairant le rez-de-chaussée ; qu'il est prévu de végétaliser le reste de la toiture plate ;
28. que les façades et la lucarne du logement unifamilial sont revêtues d'un enduit de ton blanc ; que la porte et les châssis sont en PVC blanc ;
29. qu'il est prévu de construire un local vélos au niveau du porche dans le bâtiment avant sur 1,1m de large et 3,25m de profondeur ; que cette construction engendre la diminution de la largeur du passage de moitié et la suppression de l'un des battant de porte en façade arrière ; que ce local ne permet le rangement que d'un seul vélo et l'accès est peu aisé ; que ce local n'est pas acceptable ; qu'il convient de prévoir un local vélos plus qualitatifs et pouvant servir à l'ensemble des logements de la parcelle ;
30. qu'au sous-sol du bâtiment avant, sont aménagées 5 caves privatives et 2 caves communes comportant des compteurs ; qu'il pourrait convenir d'aménager un le local vélo dans une cave offrant suffisamment de surface ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 :
 - article 3 (superficie minimale) : chambres ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
 - article 13 (hauteur sous plafond) : chambres au 1^{er} étage ;
 - article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : lucarne ;
33. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2026 au 7/04/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
34. que moyennant les modifications demandées ce petit arrière bâtiment, peu adapté pour un usage d'atelier, peut être transformé en logement agréable ;

dossier 12186

35. que l'ancien passage cocher n'est plus un passage carrossable ; qu'il convient de veiller à supprimer toute interdiction de stationner placée sur la porte ;
36. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de placer la citerne sous la terrasse afin de préserver la pleine terre ;
2. de proposer un espace extérieur privatif pour le logement du rez avant et de le détailler ;
3. de revoir les aménagements afin de se conformer au RRU et d'offrir des espaces de qualité, quitte à se limiter à 2 chambres ;
4. de prévoir un local vélos plus qualitatifs et pouvant servir à l'ensemble des logements de la parcelle ;
5. de veiller à supprimer toute interdiction de stationner placée sur la porte.

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

dossier 12620
10h15

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les aménagements intérieurs de trois des quatre logements de l'immeuble (rez, 1er et 2e étages), la construction des annexes à l'arrière du rez et réaménager le jardin, Rue Louis Titz 20.

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 aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à régulariser les aménagements intérieurs de trois des quatre logements de l'immeuble (rez, 1er et 2e étages), la construction des annexes à l'arrière du rez et réaménager le jardin ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 4 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : caves
 - rez-de-chaussée : appartement + 1 chambre à l'entresol
 - étage 1 : appartement 1 chambre + 1 chambre à l'entresol ;
 - étage 2 : appartement 1 chambre + 1 chambre à l'entresol ;
 - étage 3 : appartement 1 chambre ;
 - combles : grenier
6. qu'au sous-sol, les 2 caves existantes sont attribuées au logement du rez et au logement du 1^{er} étage ; qu'un local compteurs accessible par tous est également aménagé ;
7. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 3 (rangement) en ce que les logements 3 et 4 ne disposent pas d'espace de rangement ;
8. qu'au rez-de-chaussée, une extension a été construite contre le mur mitoyen de gauche sur 2,10m de profondeur et 2,70m de large ;
9. qu'une seconde annexe a été construite à l'arrière, contre le mur mitoyen de droite, sur 2,03m de profondeur et 2,78m de profondeur ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 1, article 4 (profondeur) en ce que l'annexe contre le mitoyen de droite dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
11. que la parcelle est densément bâtie ;
12. que le logement du rez est composé d'un espace de séjour/cuisine traversant de 38,06m² ; qu'une chambre de 9,12m², anciennement cuisine et une salle de bain sont aménagées à l'arrière ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) en ce que la salle de bain dispose de 2,02m de hauteur au lieu de 2,20m minimum requis ; que l'annexe est existante ;
14. qu'un escalier en colimaçon a été construit au sein du logement, menant à l'entresol (rez/1^{er} étage) ;
15. qu'à l'entresol (rez/1^{er} étage), une deuxième chambre de 9,01m² est aménagée ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 3 (superficie) en ce qu'aucune chambre du logement n'atteint les 14m² minimum ;

dossier 12620

17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 10 (éclairage) en ce que le séjour dispose de 6,49m² d'éclairage naturel au lieu des 7,6m² requis ;
18. que la différence est limitée, le séjour est traversant et la dérogation acceptable ;
19. que l'annexe engendre de nombreuses dérogations ; que le maintien de celle-ci n'est pas acceptable ;
20. qu'il convient de proposer un aménagement pour un logement 1 chambre qui tend au respect du RRU ;
21. qu'au 1^{er} étage avant et à l'entresol (1^{er} /2^e étages), le logement de 2 chambres est légèrement modifié en ce que la cuisine est ouverte sur le séjour et une salle de bain a été construite au niveau du palier ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 3 (superficie) en ce que le séjour dispose de 25,12m² de superficie au lieu des 28m² requis et qu'aucune chambre n'atteint les 14m² minimum requis ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 8 (WC) en ce que le WC ne dispose pas de sas et s'ouvre directement sur le séjour ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 10 (éclairage) en ce que le séjour dispose de 4,45m² d'éclairage naturel au lieu des 5m² requis ;
25. qu'au 2^{ème} étage avant et à l'entresol (2^e /3^e étages) les mêmes modifications et dérogations sollicitées occurred qu'au 1^{er} étage (et entresol lié) ;
26. que les dérogations liées à ces deux logements sont nombreuses et seraient acceptables pour des logements de 1 chambre ;
27. que les chambres secondaires aux entresols ne sont pas intégrées à ces deux logements ; qu'elles sont accessibles seulement via la cage d'escalier commune ce qui n'est pas qualitatif ; qu'il convient de considérer ces chambres comme des espaces de rangement ;
28. qu'au 3^{ème} étage, l'appartement une chambre est inchangé et ne fait pas partie de l'objet de la demande ;
29. qu'il convient de s'assurer que ce logement dispose également d'un espace de rangement ;
30. que la façade avant ne fait pas partie de l'objet de la demande ;
31. que le permis d'urbanisme n°12462 délivré le 20/10/2025 a pour objet la régularisation de la porte d'entrée ; que le permis ne comprend pas la régularisation des châssis en façade avant et spécifie de revenir à des châssis s'inspirant des éléments d'origine tels que repris au permis de 1927 et ce pour toute la façade de l'immeuble, lors d'un prochain remplacement des châssis ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Titre 1, article 4 (profondeur) : annexe rez ;
 - Titre 2, article 3 (superficie) : l'ensemble des chambres et séjours ;
 - Titre 2, article 3 (local de rangement) : logement 2 et 3 ;
 - Titre 2, article 4 (hauteur) : salle de bain rez ;
 - Titre 2, article 8 (WC) : logements 2 et 3 ;
 - Titre 2, article 10 (éclairage) : séjours ;
33. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2026 au 7/04/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 12620

34. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 12/03/2026 et reçu ce 21/04/2026 ;

35. qu'il convient de modifier la demande en fonction des remarques émises ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de démolir l'annexe pour agrandir le jardin ; de proposer (au rez/entresol) un aménagement pour un appartement 1 chambre qui tend au respect du RRU.
2. de transformer les chambres aux entresols des logements 2 et 3 en espaces de rangement pour ces logements ; d'adapter les plans et formulaires en conséquence ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et de modifier la demande en conséquence.

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

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

dossier 12490
10h40

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir un atelier construit à front de rue (rez) et construire un immeuble de deux niveaux abritant un équipement (cabinet médical), Rue Louis Hap 46.

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 Cinquanteaire (RZAC) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) et 2.5.2 (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation), ainsi qu'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. qu'en situation de droit, le bien est un atelier couvrant toute la parcelle, selon permis d'urbanisme de régularisation simplifiée notifié par la Région le 16/07/2024 ;
6. que la demande vise à démolir un atelier construit à front de rue (rez) et construire un immeuble de deux niveaux abritant un équipement (cabinet médical) ;
7. que selon les documents fournis, une partie du mur mitoyen de fond (en copropriété avec le n°29 Richard Kips), ainsi que celui de gauche (en copropriété avec le n°42 Louis Hap), celui de la façade, ainsi que la toiture plate existante sont démolis ;
8. que la surface bâtie au rez est conservée ; qu'à ce niveau sont aménagés un sas d'entrée, une salle d'attente, deux cabinets médicaux, un wc PMR, un local technique/salle de douche ainsi qu'un escalier vers l'étage ;
9. qu'au 1^{er} étage un espace polyvalent ainsi qu'un petit local technique sont aménagés ; que ce niveau est bâti en recul par rapport aux mitoyens de gauche et de droite ; que la parcelle n'étant pas orthogonale, le recul de gauche est compris entre 2,34m et 1.81m et celui de droite entre 2,24m et 2,40m ;
10. que la largeur totale du volume est de 8,70m et qu'il occupe toute la profondeur depuis l'alignement, soit 5,42m de profondeur maximale ; que la hauteur totale en façade depuis le niveau du trottoir le plus bas est de 7,01m ; que la toiture est courbe, le sommet se trouvant en façade avant et descendant vers la corniche à l'arrière du bâtiment ;
11. que le mur de l'ancienne façade à rue, hormis la hauteur du 1^{er} étage, est rehaussé de 41cm ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, article 4 (profondeur), article 5 (façade avant) et article 6 (hauteur toiture) en ce qu'il dépasse les bâtiments mitoyens en profondeur, hauteur de la toiture et de la façade ;
13. que le volume se trouve côté sud par rapport aux jardins des parcelles de la rue Richard Kips ; que le volume supplémentaire diminuera les heures d'ensoleillement dans les jardins voisins et referme très fortement l'îlot ;
14. que deux fenêtres sont présentes sur les façades est et ouest à l'étage ; que malgré le recul cela génère d'importantes vues vers les maisons voisines ; que l'impact est important et les dérogations ne sont pas acceptables ;
15. que la demande déroge également aux prescriptions du RRU, titre 1, article 16 (citerne), en ce qu'aucun système de récolte des eaux pluviales n'est prévu alors qu'il s'agit d'une nouvelle

dossier 12490

construction ; que la parcelle est construite dans sa totalité ; qu'il convient de ne pas surcharger le réseau d'égouts ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 10 (gabarit) en ce que le gabarit prescrit par ledit règlement à cet endroit est de R+3 ; que la demande déroge également à l'article 14 (toitures) en ce que la toiture proposée n'est pas à deux versants ;
17. que la construction est située à proximité du parc Hap qui est classé ; qu'elle est peu intégrée dans le cadre architectural ; que l'ensemble de ces dérogations nuisent à l'harmonie du cadre bâti environnant et ne sont donc pas acceptables ;
18. que la façade au rez est recouverte de briques ton rouge ; qu'à l'étage il s'agit d'un revêtement en panneaux de fibre-ciment ton beige ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 15 (matériaux des façades) en ce que les bardages sont interdits ; que le matériau choisi (synthétique) n'est pas en accord avec le cadre bâti environnant et la dérogation n'est de ce fait, pas acceptable ;
20. que le seuil et le soubassement sont en pierre bleue ; que les châssis sont en aluminium ton gris anthracite ; que le garde-corps est en verre feuilleté ; que la toiture courbe est en zinc, ainsi que ses rives ;
21. qu'à l'arrière les couvre-mur sont en béton gris clair ; que les toitures plates sont végétalisées ; que les garde-corps latéraux sont en aluminium ton anthracite ;
22. que les nouveaux mitoyens sont en double bloc de terre cuite isolante rejointoyés ;
23. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 24 juillet 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
24. 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 ;
25. 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 ;
26. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
27. 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.) ;
28. que la proposition PEB relative à la demande concernant une Unité PEB neuve nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 :
 - article 4 (profondeur) ;
 - article 5 (façade avant) ;
 - article 6 (hauteur) ;
 - article 16 (stockage des eaux pluviales) ;
30. que la demande déroge également aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
 - article 10 (gabarit) ;
 - article 14 (toitures) ;
 - article 15 (matériaux des façades) ;
31. que l'ensemble des dérogations ont un impact important sur le voisinage ; que l'ajout d'un étage ne se justifie pas ; que le projet ne semble pas tenir compte du cadre où il est inséré ; qu'il ne s'intègre pas esthétiquement à son environnement, ni par son volume, ni par son caractère architectural ;

dossier 12490

32. que de ce fait il convient de ne pas ajouter de volume supplémentaire et de prévoir des revêtements esthétiques et durables s'intégrant dans le cadre bâti environnant ;
33. qu'un changement d'affectation en équipement pourrait être accepté ; qu'il conviendrait cependant d'étayer la demande en ce qui concerne la mobilité des médecins et des patients ;
34. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2026 au 7/04/2026 a donné lieu à 11 lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles émanent des voisins et portent sur :
 - la non-conformité aux règlements (excès de dérogations), particulièrement aux normes d'accessibilité ;
 - l'imprécisions quant à la propriété (servitude) ;
 - le manque de stabilité de la structure existante ;
 - les vues sur les parcelles et logements voisins, ainsi que les ombres générées par la rehausse ;
 - l'augmentation de la circulation en voirie ainsi que manque de stationnement disponible ;
35. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 23/03/2026 ;

AVIS DEFAVORABLE

dossier 12534
11h25

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées au rez-de-chaussée (suppression des garages arrières et division du logement en deux appartements en incluant la conciergerie) et aux châssis en façade ainsi que construire des annexes (local vélos et partie du logement), isoler la façade latérale et revoir l'aménagement du logement au rez arrière, Rue Louis Hap 128.

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 le bâtiment est par ailleurs inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : immeuble à appartements Art Déco, érigé selon une demande de permis de bâtir de 1930, par l'architecte Jules Pilate ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS et de l'article 207§3 du CoBAT (bien à l'inventaire) ;
6. 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'ilot) du PRAS ;
7. qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble d'appartements, avec une unité par étage, soit 6 logements, ainsi qu'une conciergerie et 4 garages au rez ;
8. que dans les faits le logement existant au rez a été étendu vers la conciergerie et une partie a été incorporée aux garages et transformés en un appartement 1 chambre ;
9. qu'une marquise a été construite dans le fond de la parcelle, sur toute la largeur ; qu'il s'agit d'un local vélos, selon les documents joints au dossier ;
10. qu'une toiture couvrant le fond de la cour est visible sur les orthophotoplans de 1930 ; que cependant cette toiture semble avoir été refaite entre 2009 et 2012, toujours selon les photos aériennes ; qu'un lanterneau a été ajouté dans le fond par la même occasion ; qu'il semblerait que le 2^e logement ait été ajouté à la même époque ;
11. que la demande vise à régulariser les modifications apportées au rez-de-chaussée (suppression des garages arrières et division du logement en deux appartements en incluant la conciergerie) et aux châssis en façade ainsi que construire des annexes (local vélos et partie du logement), isoler la façade latérale et revoir l'aménagement du logement au rez arrière ;
12. que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée ;
13. que le logement à l'avant compte un salon/cuisine en façade avant, ainsi qu'un hall d'entrée ; qu'un couloir derrière la cage d'escalier commune mène à la chambre et la salle de bain, aménagés à la place de l'ancienne conciergerie ;
14. que la surface éclairante pour la pièce de vie est de 4,5m² au lieu des 6,08m² réglementaires pour une surface habitable de 30,4m², soit 1,58m² de moins ; que pour la chambre la surface éclairante est de 2,6m² au lieu des 2,88m² pour une surface habitable de 14,4m², soit 0,28m² de moins ;
15. que le logement déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que pour la chambre la dérogation est limitée ; que pour la pièce de vie cependant, la dérogation est importante et peut nuire à l'habitabilité de la pièce,

dossier 12534

qui est de plus en façade avant , ce qui peut nuire à l'intimité du logement ; que le logement ne paraît pas assez qualitatif ; que les dérogations ne sont donc pas acceptables ;

16. que le deuxième logement est réaménagé ; qu'il compte deux chambres, une salle de douche ainsi qu'un hall d'entrée, un wc séparé et une pièce de vie à l'arrière, le long du mitoyen droit ;
17. que le bureau et dressing existants dans les faits sont démolis et qu'une extension est bâtie sur une largeur totale de 7,49m depuis l'axe mitoyen droit ; que le nouveau volume dépasse l'ancien de 4,54m en largeur et de 5,45m en profondeur, jusqu'au fond de la parcelle ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, article 4 (profondeur) , en ce qu'il dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur totale de la parcelle ; qu'il convient de ne pas densifier la parcelle ;
19. que la surface éclairante pour la pièce de vie est de 4,30m² au lieu des 9,02m² réglementaires pour une pièce de 45,1m², soit 4,72m² de moins ;
20. qu'en ce qui concerne les chambres les surfaces éclairantes sont de 2,1m² pour chacune au lieu des 2,88m² pour une surface habitable de 14,4m² (chambre 1) et 2,5m² pour une surface habitable de 12,5m² (chambre 2), soit 0,78m² de moins et pour la chambre 1 et 0,4m² de moins pour la chambre 2 ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que les dérogations sont importantes et peuvent nuire à l'habitabilité du logement, surtout en ce qui concerne la pièce de vie ;
22. que la marquise existante est conservée et un local vélo plus petit est aménagé en fond de parcelle ; que les autres habitants de l'immeuble ont accès à la cour et par conséquent, l'intimité du logement est compromise ;
23. que l'ensemble de dérogations précitées pour ce logement en plus du manque d'intimité ne sont pas acceptables ;
24. que la demande vise l'isolation par l'extérieur des murs donnant sur la cour arrière ; que le type d'isolant n'est pas spécifié ; que selon les documents graphiques l'isolant a une épaisseur de 17cm ; qu'il conviendra de le détailler ;
25. que les divisions des châssis au rez en façade avant ont été modifiées ; qu'à l'origine ils présentaient deux ouvrants ; qu'actuellement il n'y en a qu'un ; qu'il s'agit de châssis en PVC gris anthracite ; qu'il conviendrait de respecter les divisions d'origine et prévoir des châssis en bois lors du prochain remplacement ;
26. que des garde-corps ont été ajoutés également afin de sécuriser les fenêtres ; qu'ils sont de la même couleur que les châssis ; que le matériau n'est pas spécifié ;
27. que la façade est en brique ton rouge avec des détails en brique brune ; que la porte d'entrée est en bois ton blanc ; que le soubassement est en pierre bleue ainsi que les seuils ; qu'au rez la façade est recouverte d'un crépi teinte claire ;
28. que la corniche est en bois peint ton gris clair ; que les lucarnes sont en bois peint ton clair ; que la toiture mansardée est en ardoise ;
29. qu'au rez arrière la nouvelle façade est recouverte d'un crépi sur isolant peint ton clair ; que les châssis ainsi que les seuils sont en PVC ton anthracite ;
30. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 29 septembre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
31. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
32. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;

dossier 12534

33. 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.);
34. que le projet concernant deux Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU):
 - Titre 1, article 4 (profondeur) : dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle en profondeur ;
 - Titre 2, article 10 (éclairage naturel) : pièces habitables ;
36. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2026 au 7/04/2026 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle émane d'une résidente du bien, et porte sur :
 - l'imprécision par rapport à la réalité en ce qui concerne la destination des caves et des locaux communs ;
 - le manque de locaux de rangement pour les logements ainsi que l'insuffisance du local vélo proposé ;
37. qu'il semble qu'un ascenseur soit présent ; qu'il convient le cas échéant de le régulariser ;
38. que la présence d'amiante dans le bâtiment a été mentionné lors de la séance ; que les demandeurs ont demandé une étude afin de surveiller le désamiantage à l'avenir ;
39. qu'il conviendrait d'apporter des précisions quant à la composition et l'usage des locaux communs ; qu'il conviendrait de prévoir le cas échéant un local de rangement pour chaque unité de logement de la parcelle ainsi qu'un local vélos facilement accessible et de préférence en évitant de nuire à l'intimité du logement ;
40. que les logements ne sont pas assez qualitatifs ; que cette configuration en intérieur d'îlot donnant sur une cour accessible par les autres habitants de l'immeuble n'est pas idéale ;
41. qu'il conviendrait de ne pas augmenter le volume bâti à l'intérieur de l'îlot et viser le strict respect des normes d'habitabilité, quitte à supprimer un des deux logements et en prévoyant un local vélo dans la pièce à rue afin de garantir l'intimité du logement à l'intérieur de l'îlot ;
42. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 24/03/2026 ;

AVIS DEFAVORABLE.

dossier 12580
11h50

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées en façade arrière (terrasse, escalier extérieur, baie au sous-sol) ainsi que rehausser le mur mitoyen, rue Champs du Roi 121.

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. le permis d'urbanisme PU 12023 tendant à rehausser l'annexe et une partie de la toiture, isoler et rénover une maison unifamiliale, notifié le 08/07/2024 ; que ce permis est en cours d'exécution ;
4. qu'il est apparu que les travaux ne sont pas conformes au permis délivré ;
5. que la demande vise à régulariser les modifications apportées en façade arrière (terrasse, escalier extérieur, baie au sous-sol) ainsi que rehausser le mur mitoyen ;
6. que le permis délivré prévoit une terrasse dans le prolongement du séjour au rez et un escalier le long du mitoyen de gauche ;
7. que ces éléments sont agrandis ; qu'il apparaît que la rehausse du mitoyen de gauche est nécessaire pour se conformer au code civil en matière de vues ; que cette rehausse forme un triangle de 63 cm de haut et d'1m de long ; qu'il semble également que le mitoyen ait été prolongé au niveau de la terrasse, passant de 1.18m de profondeur à 1.90 m ;
8. qu'au vu de la proximité de l'angle et de la faible profondeur des parcelles voisines, ces rehausses sont impactantes ;
9. que la partie de la terrasse ajoutée, l'escalier et la rehausse dérogent aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ;
10. que la maison dispose d'une seconde terrasse et d'un jardin ;
11. qu'il convient de déplacer l'escalier d'accès au jardin au centre de la parcelle ; que l'espace en sous-sol est une cave aménagée en bureau et que ce déplacement n'impacte pas son utilisation ;
12. qu'il convient également de prévoir une partie inaccessible de 1.90m de large aux endroits où le mur mitoyen n'atteint pas 1.90m afin de se conformer au code civil sans rehausser le mitoyen de gauche ;
13. que la partie accessible doit être entourée d'un garde-corps et plantée ;
14. que sous ces conditions, les dérogations sont acceptables ;
15. que la PEB est celle du dossier initial ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur) : agrandissement de la terrasse, escalier déplacé et rehausse mitoyenne) ;
 - article 6 (hauteur) : agrandissement de la terrasse, escalier déplacé et rehausse mitoyenne) ;
17. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2026 au 7/04/2026 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles émanent de voisins et portent sur :
 - une demande d'être entendu en commission ;

dossier 12580

- les impacts du projet, et en particulier de la rehausse du mitoyen, sur la parcelle voisine en ce qui concerne l'ensoleillement, la vue et la qualité de vie ;
- la nécessité d'une concertation entre voisins ;
- le fait que les travaux soient en partie exécutés ;

18. que les permis d'urbanisme sont délivrés sous respect du droit des tiers ;

19. que moyennant les modifications demandées, le projet permet d'améliorer le confort de cette maison tout en respectant les parcelles voisines ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de déplacer l'escalier d'accès au jardin au centre de la parcelle ;
2. de prévoir une partie inaccessible de 1.90m de large aux endroits où le mur mitoyen n'atteint pas 1.90m afin de se conformer au code civil sans rehausser le mitoyen de gauche ;
3. d'entourer la partie inaccessible d'un garde-corps et de la planter.

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

dossier 12164 – ART 126 - 1^{ère} CC le 07/01/2025
14h00

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à un immeuble de logements : étage supplémentaire, couverture partielle de la cour et des balcons au rez, aménagements intérieurs, nombre de logements (passage de 7 à 9), modifications de façade, Rue de Haerne 63 - 65.

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) ;
1. que la demande est située au
2. plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
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 de l'aspect des façades visibles depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
5. que le bien comporte, en situation de droit :
 - en partie avant, un immeuble de gabarit R+3 avec toiture plate ;
 - en partie arrière, un entrepôt et une cour ;
6. que l'immeuble à front de rue comporte :
 - au sous-sol : caves et locaux communs ;
 - au rez : un appartement 1 chambre, un garage et un accès à l'entrepôt
 - du 1^{er} au 3^{ème} étage : deux appartements 1 chambre à chaque étage ;
7. que cette situation de droit a été renseignée dans les Renseignements urbanistiques fournis en 2020 lors du changement de propriétaire ;
8. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées au bien :
 - réalisation d'une toiture à versants et construction d'un étage supplémentaire en façade arrière ;
 - construction d'une lucarne dans la toiture en façade arrière et aménagement d'une terrasse au 4^{ème} étage ;
 - isolation de la façade arrière ;
 - démolition des balcons et modification de l'aménagement des logements existants en situation de droit ;
 - ajout de 3 unités sous combles ;
 - suppression du garage au rez, transformé en locaux communs (local poubelles, local vélos, buanderie) ;
 - modification des menuiseries extérieures en façade avant ;
 - couverture d'une partie de la cour et agrandissement de l'entrepôt en partie arrière ;
9. que la réalisation de la toiture à versants et l'extension de l'entrepôt semblent dater de la construction de l'immeuble, selon les photos aériennes disponibles (1930-1935) ; que la lucarne en façade arrière et l'ajout de fenêtres de toit semblent avoir été réalisés entre 1996 et 2004 ; qu'une fenêtre de toit supplémentaire a été ajoutée entre 2014 et 2015 ;
10. que la modification des châssis en façade avant a été réalisée entre 2009 et 2012 ;

dossier 12164 – ART 126 - 1^{ère} CC le 07/01/2025

11. que la demande **initiale** visait à régulariser les modifications apportées à l'immeuble de logements : aménagements intérieurs, nombre de logements (passage de 7 à 10), portes de garage,... ainsi que construire une passerelle de secours sur le versant avant de la toiture ;
12. que la demande vise à régulariser l'extension de l'entrepôt au rez ; que celle-ci s'étend entre le mitoyen gauche et le volume initial, sur une largeur d'environ 6,5m, une hauteur d'environ 5,2m et une profondeur d'environ 7,3m à 8,2m, en fond de parcelle ;
13. que l'espace de cour restant présente une largeur d'environ 5,8m et une profondeur de 3m, dans le prolongement du logement du rez ;
14. que cette extension déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), en ce que la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et les profils mitoyens voisins ;
15. qu'elle semble cependant présente depuis la construction de l'immeuble, soit environ 90 ans ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
16. que la toiture principale de l'immeuble avant est à 2 versants ; qu'elle est peu visible depuis la rue et présente un angle d'environ 45° en partie avant, et d'environ 35° en partie arrière ;
17. que la corniche est moulurée en bois, peinte en blanc en façade avant ; qu'en façade arrière, la façade est rehaussée d'un niveau ;
18. que la partie supérieure de la toiture est plus haute que les profils mitoyens, sur une largeur d'environ 2,6m et sur une hauteur jusqu'à 1,15m ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
19. que l'ajout de ce volume semble dater de la construction du bâtiment ; qu'il est peu visible depuis l'espace public et s'intègre dans le profil bâti des constructions voisines ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
20. que le pan avant comprend 10 fenêtres de toit, réparties en 2 rangées ; que la rangée inférieure est régulière et les fenêtres alignées ; que la rangée supérieure comporte 4 fenêtres alignées et une fenêtre décalée ; que cette dernière comporte une structure métallique de type « passerelle », servant d'évacuation de secours pour la partie supérieure des combles ;
21. que cette construction est projetée vers la façade avant ; qu'elle ne s'intègre pas dans l'architecture du bien, qu'elle dénature ; qu'elle est visible depuis les immeubles environnants, voire depuis l'espace public ; qu'en ce sens, elle n'est pas acceptable ;
22. que le pan arrière comporte une lucarne aménagée le long du mitoyen droit sur une largeur de 4,10m ;
23. qu'une terrasse est aménagée dans le prolongement de celle-ci ; qu'elle s'étend sur une largeur d'environ 4m et une profondeur de 2m, afin de se conformer au Code-Civil ;
24. que la façade arrière est alignée avec le bâtiment mitoyen droit, le moins profond, et située en retrait d'environ 1,6m du mitoyen gauche, le plus profond ;
25. que la demande vise à régulariser la démolition du vide-ordures, et la fermeture des balcons du 1^{er} au 3^{ème} étage ; que le 4^{ème} étage est organisé de manière similaire ; que le volume du rez est également prolongé ;
26. que la prolongation du volume au rez déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur), en ce que le volume construit dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; que le reste de l'immeuble est cependant construit sur toute cette profondeur ; que le logement dispose d'un espace extérieur ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
27. que l'organisation des logements est revue et prévue comme suit :
 - au rez : 1 appartement 1 chambre (chambre à rue et séjour à l'arrière) ;
 - du 1^{er} au 4^{ème} étages : 2 appartements 2 chambres (séjour à l'avant et 2 chambres en façade arrière)
 - au 5^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre :
28. que la densité est fortement augmentée passant de 7 chambres à 18 chambres en tout ;

dossier 12164 – ART 126 - 1^{ère} CC le 07/01/2025

29. que les sous-sols comportent 7 caves privatives et une chaufferie ; que cela déroge aux prescriptions au RRU, titre II, article 3 (rangement), en ce que chaque logement doit disposer d'un local de rangement séparé ;
30. que le rez comporte des locaux communs ; qu'il s'agit des locaux suivants organisés en enfilade depuis la rue : local poubelles, local vélos, laverie ; qu'un deuxième accès vers le local vélos est possible depuis l'entrée commune ; qu'un local de rangement et un wc sont accessibles depuis le porche d'entrée vers le dépôt ; que cette organisation est peu fonctionnelle et peut être source de danger ; que le local vélos proposés est de petite dimension et sert d'accès à d'autres espaces ; qu'il est difficilement utilisable ;
31. que le logement du rez est légèrement modifié ; que le séjour est agrandi, en partie arrière ; que la baie entre le séjour et la chambre est libre ; que cette organisation s'apparente à un studio ; que cela peut être plus qualitatif pour le logement, afin de ne pas aménager de chambre séparée en façade à rue, qui dispose de peu d'intimité ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que le logement ne dispose pas de la superficie d'éclairage requise (8,4m² au lieu de 9,4m² requis) ; que les ouvertures sont existantes ; que la situation projetée améliore la situation de droit, en ce que la superficie nette éclairante est augmentée, et l'espace de vie est rendu traversant ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
33. que l'organisation des logements du 1^{er} au 3^{ème} étage est revue ; que le séjour est disposé en façade avant, et 2 chambres en façade arrière ; que celles-ci ont accès à un balcon de 3m² ;
34. que cette organisation déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie), en ce que les séjours et les chambres ne disposent pas de la surface minimale requise (26,5m² pour le séjour avec cuisine intégrée au lieu des 28m² requis, 12,3m² au lieu de 14m² pour la chambre principale) ; qu'elle déroge en outre aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que la chambre principale dispose d'une superficie nette éclairante de 1,6m² au lieu des 2,5m² requis ;
35. que les dérogations sont importantes et nuisent à l'habitabilité de ces espaces ; que la situation de droit (appartement 1 chambre) est plus qualitative ; que les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ;
36. que l'organisation des 2 logements au 4^{ème} étage est similaire ; que la superficie du séjour est de 25m² ; que celui-ci dispose uniquement d'ouvertures en toiture ; que ce n'est pas qualitatif ; que cette organisation déroge également aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie) (25m² pour le séjour avec cuisine intégrée au lieu des 28m² requis, 12,3m² au lieu de 14m² pour la chambre principale) ; qu'elle déroge en outre aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que la chambre principale dispose d'une superficie nette éclairante de 1,6m² au lieu des 2,5m² requis et le séjour de 1,78m² d'éclairage en toiture au lieu des 2,08m² requis ;
37. que la demande prévoit également la régularisation de l'aménagement d'un logement 1 chambre en partie haute des combles ; que les hauteurs sous plafond y sont très limitée et le logement peu qualitatif ; que le dispositif d'évacuation en façade avant dénature celle-ci et n'est pas acceptable ;
38. que le Plan Communal de Développement prévoit en outre le maintien et la création de logements de grande dimension à destination de famille sur le territoire communal ; que la demande ne répond pas à ce principe ;
39. que la partie supérieure des combles ne se prête pas à l'aménagement d'un logement indépendant ; qu'à cette fin, il pourrait convenir de prévoir un seul logement sous combles (niveaux inférieur et supérieur), conforme au titre II du RRU et permettant d'accueillir une famille ;
40. qu'en façade arrière, un cimentage de couleur vert bouteille sur isolant a été placé sur afin d'augmenter la performance énergétique de ce bâtiment ; que certains châssis ont été remplacés par des châssis de teinte blanche ; qu'en situation de fait, les châssis en façade arrière ne sont pas uniformes ;

dossier 12164 – ART 126 - 1^{ère} CC le 07/01/2025

41. qu'en façade avant, le revêtement de la façade n'est pas modifié ; que les châssis ont été remplacés par des nouveaux châssis de ton blanc ; que les plans précisent qu'il s'agit de châssis en bois ; que le dessin des châssis de la partie centrale (cage d'escalier) et du rez-de-chaussée ne sont pas identique aux châssis d'origine ; que le dessin de ces nouveaux châssis ne nuit cependant pas à l'esthétique du bâtiment ; qu'en ce sens la modification est acceptable ;
42. que la porte d'entrée a été remplacée par un élément de ton blanc ; que la porte de garage gauche a été remplacée par un ensemble boîtes aux lettres et porte d'entrée de ton blanc ; que la porte de garage droite vers l'entrepôt a été remplacée par une porte de garage sectionnelle de ton blanc ; que ces éléments semblent être en PVC ; qu'il est prévu d'ajouter des éléments en applique afin de se rapprocher du dessin d'origine ; que ces modifications ne s'intègrent pas à la composition de façade et nuisent à l'esthétique du bâtiment ; qu'il convient de s'inspirer de la situation de droit et de prévoir des éléments en bois rappelant l'architecture originelle du bien ;
43. que la toiture plate de l'entrepôt est végétalisée ; que le revêtement de la toiture plate en façade arrière (5^{ème} étage) n'est pas précisé ; 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 non accessibles (toiture plate et toit de la lucarne) ;
44. que la matérialité de la cour n'est pas précisée ; qu'elle était déjà renseignée comme cour en situation de droit ; que cependant la surface construite est augmentée au rez ; qu'afin de favoriser la perméabilité des espaces extérieurs, il convient de prévoir un revêtement perméable ;
45. qu'une citerne de 3000L est présente en situation de droit ; qu'elle ne semble pas maintenue en situation projetée ; qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie, en utilisant la citerne existante ou en réintégrant une dans le projet, et en y prévoyant au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
46. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : couverture des balcons au rez, extension de l'entrepôt au rez, toiture de l'immeuble avant, structure métallique pour évacuation en toiture en façade avant ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : extension de l'entrepôt au rez, toiture de l'immeuble avant, structure métallique pour évacuation en toiture en façade avant ;
47. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 3 (normes minimales de superficie) : séjour et chambre principale, du 1^{er} au 4^{ème} étage ;
 - article 3 (espace de rangement) ;
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour au rez, chambre principale du 1^{er} au 4^{ème} étage ;
48. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
49. que les logements proposés ne présentent pas les qualités d'habitabilité requises et sont en dérogation à de nombreuses prescriptions du RRU ; que la densité proposée est trop importante pour cet immeuble qui en outre ne dispose pas de locaux communs en suffisance ; que ce n'est pas acceptable ;
50. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 19/12/2024 ;
51. **qu'en sa séance du 07/01/2025, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
52. **qu'en application de l'article 126 du Cobat, le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 19/07/2025 ; que ces documents ont été complétés par la suite ;**
53. que la demande **actuelle** vise à régulariser les modifications apportées à un immeuble de logements : étage supplémentaire, couverture partielle de la cour et des balcons au rez,

dossier 12164 – ART 126 - 1^{ère} CC le 07/01/2025

aménagements intérieurs, nombre de logements (passage de 7 à 9), modifications de façade ;

54. qu'en toiture, le projet ne prévoit plus d'évacuation de secours en façade avant ; que les fenêtres de toit sont alignées sur les 2 rangées ;
55. que l'organisation des logements est revue et prévue comme suit :
 - au rez : 1 appartement 1 chambre (chambre à rue et séjour à l'arrière) ;
 - du 1^{er} au 3^{ème} étage : 2 appartements 2 chambres (séjour à l'avant et 2 chambres en façade arrière)
 - sous combles : 1 appartement 2 chambres et 1 duplex 3 chambres ;
56. que l'augmentation de densité reste maintenue à 18 chambres ;
57. qu'au sous-sol, l'organisation est revue ; que la division des locaux est identique à la situation de droit en situation de fait ; qu'en situation projetée, le niveau comporte 15 caves privatives, 1 laverie commune et 2 locaux vélos d'environ 10m² chacun ;
58. que les caves privatives ne sont pas attribuées ; qu'il convient de le préciser dans les documents graphiques, et de prévoir au minimum une cave privative par logement ; qu'il convient également de prévoir des portes pour les locaux vélos et de détailler les emplacements prévus en variant les systèmes d'accroche ;
59. qu'au rez, le local vélo est étendu sur une superficie d'environ 16m² au total, la laverie étant déplacée au sous-sol ; que cette organisation reste peu fonctionnelle et peut être source de danger ; que les flux et liens entre les 2 entités de la parcelle (logement et entrepôt) ne sont pas précisés ; qu'une convention avec Bruxelles Propreté est évoquée dans la note explicative, mais n'est pas transmise ;
60. qu'il convient de documenter les flux et liens entre les entités et de revoir l'organisation de ces locaux ; qu'il conviendrait de prévoir l'accès au local vélo par un passage commun avec l'entrepôt ;
61. que l'organisation du logement du rez est modifiée ; que la chambre est maintenue à rue, conformément à la situation de droit, et cloisonnée du séjour ; que le wc est séparé de la salle de bains ;
62. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que le séjour et la chambre ne disposent pas de la superficie d'éclairage requise (respectivement 5,5m² et 2,9m² au lieu des 7,1m² et 3,1m² requis) ;
63. que la demande déroge en outre aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc), en ce que le wc ne comporte pas de sas ;
64. que les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ;
65. qu'il convient, comme précédemment demandé, d'aménager un studio en supprimant la cloison entre la chambre et le séjour, permettant à celui-ci d'être traversant ;
66. que l'aménagement serait ainsi conforme aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc) ; que la dérogation au RRU, titre II, article 10 (éclairage) qui en découlerait serait acceptable, étant donné l'amélioration de l'habitabilité de ce logement ;
67. que l'organisation des logements du 1^{er} au 3^{ème} étage est revue ; que les balcons sont supprimés et cloisonnés, afin d'agrandir la chambre attenante ;
68. que cette organisation déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie), en ce que les séjours et les chambres ne disposent pas de la surface minimale requise (26,5m² pour le séjour avec cuisine intégrée au lieu des 28m² requis, 12,75m² au lieu de 14m² pour la chambre 1 agrandie) ;
69. qu'elle déroge en outre aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que la deuxième chambre dispose d'une superficie nette éclairante de 1,6m² au lieu des 2,5m² requis ;

dossier 12164 – ART 126 - 1^{ère} CC le 07/01/2025

70. que le nouvel aménagement supprime le seul espace extérieur existant de ces logements ; que le local chaudière est accessible depuis la chambre ;
71. que les dérogations sont importantes et nuisent à l'habitabilité de ces espaces ; que la situation de droit (appartement 1 chambre) est plus qualitative ; que les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ;
72. qu'il convient de revoir l'aménagement de ces logements afin de se conformer au titre II du RRU, et de maintenir les espaces extérieurs existants ;
73. que si le balcon est maintenu et la chambre 1 transformée en espace annexe (bureau-dressing), maintenant ainsi des appartements 1 chambre, les dérogations au RRU, titre II, article 3 (superficie) pourraient être accordées ;
74. que sous les combles inférieurs, l'organisation de l'appartement 2 chambres, côté gauche, est inchangée ; que le séjour de ce logement dispose uniquement d'ouvertures en toiture ; que ce n'est pas qualitatif ;
75. que cet aménagement déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie) (25m² pour le séjour avec cuisine intégrée au lieu des 28m² requis, 12,75m² au lieu de 14m² pour la chambre principale) ; qu'il déroge en outre aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que la deuxième chambre dispose d'une superficie nette éclairante de 1,6m² au lieu des 2,5m² requis et le séjour de 1,78m² d'éclairage en toiture au lieu des 2,08m² requis ;
76. que les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ;
77. que côté gauche, et sous les combles supérieurs, la demande prévoit l'aménagement d'un logement 3 chambres ; que celui-ci comporte 3 chambres et une salle de bains au niveau inférieur, un séjour avec vestiaire et local technique en partie supérieure ;
78. que la lucarne et la terrasse sont maintenues en façade arrière ; qu'elles permettent au duplex des niveaux supérieurs de disposer d'un espace extérieur et d'une vue droite ;
79. que cet aménagement déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que la chambre 2 dispose d'une superficie nette éclairante de 1,6m² au lieu des 2,5m² requis et la chambre principale de 1,78m² d'éclairage en toiture au lieu des 2,08m² requis ; que les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ;
80. qu'il convient, comme précédemment demandé, de prévoir un seul logement sous combles (niveaux inférieur et supérieur), conforme au titre II du RRU et permettant d'accueillir une famille ;
81. qu'en façade avant, le dessin des portes est inchangé ; que la matérialité de la porte d'entrée n'est pas précisée ; que de nouveaux châssis avec pose d'éléments en bois en applique est prévue pour la porte d'accès au local poubelles et la porte sectionnelle donnant accès à l'entrepôt ;
82. que ces modifications ne s'intègrent pas à la composition de façade ; qu'il convient de s'inspirer de la situation de droit et de prévoir des éléments en bois rappelant l'architecture originelle du bien, et de détailler ces éléments ;
83. qu'en façade arrière, le dessin et la teinte des châssis est uniformisé ; qu'ils sont prévus en bois peint en blanc ;
84. que le revêtement de la toiture plate en façade arrière (5^{ème} étage) n'est pas précisé ; 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 non accessibles (toiture plate et toit de la lucarne), comme signalé précédemment ;
85. que la matérialité de la cour est en dalles ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 13 (perméabilité) ; qu'il convient de prévoir si possible une surface plantée sur au moins la moitié de la surface non bâtie,
86. que la citerne de 3000L présente en situation de droit est maintenue ; qu'elle alimente la laverie commune et les robinets d'entretien ;

dossier 12164 – ART 126 - 1^{ère} CC le 07/01/2025

87. que les formulaires de la demande présentent certaines incohérences, notamment en ce qui concerne la situation de droit et la répartition des unités, la présence d'une citerne et d'une toiture végétalisée ; qu'il convient de les adapter en conséquence ;
88. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 22 juillet 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
89. 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 ;
90. 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 ;
91. 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.);
92. que le projet concernant 10 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 ;
93. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : extension de l'entrepôt au rez, toiture de l'immeuble avant ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : extension de l'entrepôt au rez, toiture de l'immeuble avant ;
 - article 13 (perméabilité) : cour au rez ;
94. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 3 (normes minimales de superficie) : séjour et chambre principale, du 1^{er} au 4^{ème} étage ;
 - article 8 (wc) : logement rez ;
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour et chambre au rez, chambres combles inférieurs ;
95. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2026 au 07/04/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
96. que moyennant les adaptations demandées, les aménagements proposés respectent l'architecture du bien et améliorent son confort ;
97. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 13/03/2026 ;
98. que cet avis précise entre autres que les locaux où sont situés les compteurs doivent répondre aux dispositions relatives à la résistance au feu et à l'accessibilité de Sibelga et Vivaqua ; qu'il précise également que l'escalier desservant le sous-sol doit être séparé du rez-de-chaussée via une porte de communication EI30 à fermeture automatique ;
99. qu'il convient de s'y conformer et d'adapter les plans en conséquence ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de documenter les flux et liens entre les entités (immeuble de logement et entrepôt) et de revoir l'organisation des locaux communs au rez, en favorisant l'accès au local vélo par un passage commun avec l'entrepôt ;
2. de prévoir au sous-sol au minimum une cave privative par logement et des portes pour les locaux vélos ;
3. de revoir l'aménagement de l'appartement au rez en y aménageant un studio tendant au respect du RRU ;
4. de revoir l'aménagement des appartements du 1^{er} au 3^{ème} étage afin de se conformer au titre II du RRU, et de maintenir les espaces extérieurs existants en situation de droit (balcons) ;
5. de prévoir un seul logement sous combles (niveaux inférieur et supérieur), conforme au titre II du RRU et permettant d'accueillir une famille ;
6. de revoir les portes d'accès et la porte sectionnelle en façade avant, de prévoir des éléments en bois rappelant l'architecture originelle du bien, et de détailler ces éléments ;
7. de végétaliser l'ensemble des toitures plates non accessibles (toiture plate et toit de la lucarne) ;
8. de remplacer la cour au rez par une surface plantée sur au moins la moitié de sa surface, afin de se conformer au RRU, Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
9. 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.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (superficie) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

dossier 11279 – ART 126 – 4^{ème} CC le 18/02/2025
14h25

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale et à un arrière bâtiment dont l'aménagement d'une maison de 6 chambres et la construction d'une lucarne à l'avant ainsi qu'aménager un studio dans l'arrière-bâtiment et placer des échelles et balcons d'évacuation, Rue de Haerne 10.

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'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. 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 (actes et travaux en intérieur d'ilot) ;
5. que dans la situation de droit, la parcelle comprend un bâtiment avant, une cour et un bâtiment arrière ;
6. que le bâtiment avant est de gabarit R+2+toiture à versants et un niveau en sous-sol ; qu'il s'agit d'une maison unifamiliale comprenant 4 chambres à coucher et dont les combles sont des mansardes ;
7. que deux pièces supplémentaires indiquées « chambres » sont en réalité des pièces centrales, sans éclairage naturel, servant d'accès aux deux chambres arrières ;
8. que le bâtiment arrière est de gabarit R+1+toiture plate comprenant 2 garages au rez-de-chaussée, accessibles depuis l'entrée cochère de la maison principale à front de rue, et des mansardes/ grenier au 1^{er} étage ;
9. que la demande **initiale** visait à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale et à un arrière bâtiment dont l'aménagement de 12 chambres et la construction d'une lucarne ;
10. que les travaux ont été réalisés en 2020 et 2021 ; que l'architecte a signalé en séance que l'entrepreneur pensait que ces travaux étaient dispensés de permis ;
11. que dans les faits, les bâtiment avant et arrière ont été modifiés ; que la maison avant comprend 9 chambres à coucher ;
12. que le volume et l'affectation du bâtiment arrière ont été modifiés ; que la toiture est composée d'un versant, et d'une partie à toiture plate plus basse ;
13. que l'affectation est modifiée en 3 chambres à coucher ;
14. que le sous-sol comprend les locaux techniques (chaufferie, local poubelles, hall technique), une laverie commune, deux WC, et une chambre à l'arrière, avec une salle-de-douche attenante ; que la chambre donne sur une cour anglaise de 6,3m² ; que le sous-sol est totalement enterré ; qu'un escalier relie cette cour basse à la cour haute du rez-de-chaussée ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme Titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) en ce qui concerne la chambre au sous-sol (2m40 au lieu de 2m50 requis) ;
16. que le rez comprend l'entrée cochère du côté droit, permettant l'accès au bâtiment arrière ; que la demande prévoit des emplacements vélos/motos contre le mur mitoyen de droite ;

dossier 11279 – ART 126 – 4^{ème} CC le 18/02/2025

que cela peut gêner l'évacuation ; que cette situation n'est pas qualitative pour une maison comprenant autant de chambres ;

17. que la cage d'escalier existante est conservée ; qu'elle se situe dans la partie centrale de l'entrée cochère ; que ce niveau comprend du côté gauche, un salon côté rue, une cuisine au centre et la salle-à-manger côté arrière, pour une superficie de 55m² ;
18. que la cour existante entre les deux bâtiments est maintenue ;
19. que la demande vise également à régulariser le changement d'affectation et de volume du bâtiment arrière ;
20. que la toiture plate au-dessus du rez est végétalisée et qu'elle comprend deux lanterneaux ; que la toiture à versants comprend 3 fenêtres de toiture inclinée ; que ce volume est moins impactant pour les parcelles voisines que par la situation de droit ;
21. qu'en ce qui concerne le bâtiment avant, le 1^{er} étage est modifié afin d'y aménager 3 chambres et un WC séparé ; que le second étage est identique au 1^{er} étage et comprend également 3 chambres ;
22. que la demande vise à aménager les combles en vue d'y aménager 2 chambres supplémentaires, avec chacune sa salle-de-douche attenante, et un WC séparé ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ; que cette dérogation ne peut pas être acceptée pour une telle densité d'occupation ;
24. que la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne dans le versant arrière, donnant dans la chambre 9 ; que cette lucarne est en zinc noir à joints debout ; que les toitures plates arrières de l'étage inférieur sont aménagées en toitures végétalisées ;
25. que la porte d'entrée cochère est conservée en bois ;
26. que la façade arrière est en enduit sur parement existant de ton noir, sauf au rez-de-chaussée où l'enduit est de ton blanc ; que les châssis sont en PVC de ton blanc, sauf au rez où ils sont de ton noir ; que les châssis du bâtiment arrière sont également en PVC de ton noir à croisillons ;
27. que la densité d'occupation est fortement augmentée par rapport à la situation de droit ; que les qualités végétales en intérieur d'îlot ne sont pas améliorées ;
28. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/01/2022 au 14/02/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
29. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 18/01/2022 ;
30. que la situation actuelle est totalement infractionnelle ; qu'il convient d'y mettre fin dans les plus brefs délais ;
31. **qu'en sa séance du 22/02/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
32. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 07/09/2022, en application de l'article 126 du Cobat ;**
33. que la **deuxième version de la demande** visait à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale et à un arrière bâtiment dont l'aménagement de 11 chambres et la construction d'une lucarne ;
34. que dans l'ensemble la demande est peu modifiée ; que quelques adaptations sont cependant apportées ;
35. qu'aucune proposition de réaménagement du bâtiment arrière n'est faite ; que l'augmentation de la densité d'occupation porte atteinte à l'intérieur d'îlot ; que les espaces de séjour du logement doivent directement être accessibles depuis les chambres ;

dossier 11279 – ART 126 – 4^{ème} CC le 18/02/2025

36. qu'en ce qui concerne le bâtiment avant, les aménagements du rez et des étages sont inchangés ; qu'au sous-sol, le projet ne prévoit plus l'aménagement de chambre mais prévoit une salle de sport en partie arrière, réduisant le nombre de chambres de la demande de 12 à 11 ;
37. que le stockage des vélos est prévu dans l'espace réserve au sous-sol ; que la demande maintient des emplacements vélos/motos contre le mur mitoyen de droite au rez ; que cela peut gêner l'évacuation et présenter des risques en termes de sécurité ;
38. qu'il conviendrait de prévoir un local séparé aisément accessible et de dimensions suffisantes pour le stockage des vélos vu les dimensions de cette maison unifamiliale ; qu'il pourrait trouver place dans l'arrière bâtiment, ancien garage ;
39. que la demande prévoit le réaménagement de la cour afin de proposer 50% de sa superficie en pleine terre ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit des chambres 1 et 2 dans le bâtiment arrière, des pièces de vie au rez et des chambres 1, 2, 4, 5, 6, 8 dans le bâtiment avant ;
41. que certaines pièces sont existantes en situation de droit ; que néanmoins, des baies ont été réduites en façade arrière, et/ou les espaces ont été légèrement modifiés par rapport à la situation de droit ; que cette dérogation ne peut pas être acceptée pour une telle densité d'occupation ; qu'en outre, les aménagements proposés réduisent la superficie des espaces de vie par rapport à la situation de droit ; que cela ne peut être accepté dans le cadre d'une augmentation du nombre de chambres ;
42. qu'un garde-corps métallique blanc est prévu devant le châssis du palier du 2^{ème} étage vers les combles ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
 - article 10 (éclairage naturel) : chambres 1 et 2 dans le bâtiment arrière, séjour, chambres 1, 2, 4, 5, 6 et 8 dans le bâtiment avant ;
44. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de riverains et portent sur :
 - les nuisances, principalement sonores, générées par l'occupation de cette maison, dans un quartier très dense ;
 - l'inadéquation de ce logement pour 11 chambres, louées en coliving et non en maison unifamiliale ;
 - les changements fréquents de locataires, impliquant un manque d'intégration dans le quartier et de respect du voisinage ;
 - que la densité d'occupation est fortement augmentée par rapport à la situation de droit ; qu'elle n'est pas proportionnelle à la taille du bien, à la superficie des espaces de séjour et à la taille de la parcelle, et induit des nuisances importantes en intérieur d'îlot ;
45. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 23/05/2023 et l'avis défavorable précédent du 13/02/2022 ; qu'il n'est pas possible d'autoriser des aménagements qui ne seraient pas conformes à l'avis du SIAMU ; que la situation actuelle est totalement infractionnelle et présente des risques en termes de sécurité ; qu'il convient d'y mettre fin dans les plus brefs délais ;
46. **qu'en sa séance du 20/06/2023, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
47. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 22/12/2023, en application de l'article 126 du Cobat ;**
48. **que l'objet de la troisième version de la demande était inchangé ;**
49. que dans l'ensemble la demande est peu modifiée ; que des systèmes d'évacuation sont posés en façade arrière du bâtiment à rue, et en façade avant du bâtiment situé en fond de parcelle ;

dossier 11279 – ART 126 – 4^{ème} CC le 18/02/2025

50. que leur implantation est plus profonde et plus haute de plus de 3m du mitoyen de gauche, le moins profond et le moins haut ; que la parcelle est par ailleurs construite sur plus de $\frac{3}{4}$ de sa profondeur ; que la demande déroge ainsi aux prescriptions du RRU, Titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
51. que le système n'est pas détaillé ; qu'il comprend de nombreux garde-corps et implique l'accessibilité des toitures plates pour l'évacuation ; que cela est peu harmonieux avec le bâti existant, et impactant pour les voisins et l'intérieur d'îlot ; que cela n'est pas acceptable ;
52. que les aménagements intérieurs sont inchangés ;
53. que conformément à l'avis précédent, il convient de revoir l'aménagement du bâtiment arrière et d'y prévoir uniquement des locaux accessoires au logement, en ce compris un local vélos de grandes dimensions, dans le bâtiment arrière ;
54. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit des chambres 1 et 2 dans le bâtiment arrière, des pièces de vie au rez et des chambres 1, 2, 4, 5, 6, 8 dans le bâtiment avant ; que ces dérogations sont nombreuses et ne sont dès lors pas acceptables ; qu'elles témoignent d'une surdensité d'occupation ;
55. qu'en façade avant, le remplacement des châssis en PVC par des châssis en bois n'est pas représenté dans les documents graphiques ; que les baies du 2^{ème} étage ne comprennent plus d'impostes à croisillons, comme c'était le cas à l'origine ; qu'un aérateur est prévu, sans être intégré au dessin du châssis ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I :
 - article 4 (profondeur) : dispositifs d'évacuation ;
 - article 6 (hauteur) : dispositifs d'évacuation ;
57. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre II :
 - article 10 (éclairage naturel) : chambres 1 et 2 dans le bâtiment arrière, séjour, chambres 1, 2, 4, 5, 6 et 8 dans le bâtiment avant ;
58. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre émane de riverains et porte sur la mention de 11 chambres dans l'objet de la demande, alors que 13 sonnettes / noms sont apposés en façade (dont certains suivant ajout récent) ;
59. que, comme déjà signalé dans les précédents avis, la densité d'occupation n'est pas proportionnelle à la taille du bien, à la superficie des espaces de séjour et à la taille de la parcelle ; qu'elle induit des nuisances importantes en intérieur d'îlot, dont la construction d'un système d'évacuation en intérieur d'îlot ;
60. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 23/01/2024 et les avis défavorables précédents du 13/02/2022 et du 23/05/2023 ;
61. **qu'en sa séance du 12/03/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
62. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 18/09/2024 et complétés le 18/12/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;**
63. que la **4^{ème} version de la demande** visait à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale et à un arrière bâtiment dont l'aménagement d'un logement collectif de 7 chambres et la construction d'une lucarne à l'avant ainsi qu'aménager un studio dans l'arrière-bâtiment et placer des échelles et balcons d'évacuation ;
64. que pour le bâtiment avant, la demande est peu modifiée ; qu'une chambre est supprimée au 2^{ème} étage et transformée en espace commun ; que l'espace de dressing des chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étages en façade arrière est cloisonné ; qu'un velux est ajouté en façade arrière, au dernier étage ; que cela permet de réduire les dérogations au titre II, article 10 (éclairage) du RRU ;

dossier 11279 – ART 126 – 4^{ème} CC le 18/02/2025

65. que cependant la demande déroge encore aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) pour les locaux suivants : séjour (8,52m² au lieu des 11m² requis), chambres 1 et 2 (2,4m² au lieu des 2,6m² requis), 4 (2,38m² au lieu des 2,65m² requis) ; que ces dérogations restent nombreuses et ne sont pas acceptables en l'état ;
66. que la demande prévoit 4 rangements vélos d'environ 0,9m x 2m dans l'entrée cochère ; que comme signalé précédemment, il convient de les supprimer ;
67. que des emplacements sont également prévus dans le local laverie / rangement ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 17 (local vélos) ; qu'il convient de prévoir un local séparé de dimensions adaptées étant donné qu'il s'agit d'un logement collectif et d'un studio ; qu'il convient de tendre à un vélo par chambre et 2m² par vélo ;
68. que les systèmes d'évacuation sont maintenus en façade arrière du bâtiment à rue, et ne sont plus prévus en façade avant du bâtiment situé en fond de parcelle ; que leur implantation est plus profonde et plus haute de plus de 3m du mitoyen de gauche, le moins profond et le moins haut ; que la demande déroge ainsi aux prescriptions du RRU, Titre I, article 4 (profondeur) ;
69. que le système n'est pas détaillé ; qu'il comprend de nombreux garde-corps et implique l'accessibilité des toitures plates pour l'évacuation ; que cela est peu harmonieux avec le bâti existant, et impactant pour les voisins et l'intérieur d'îlot ;
70. que le garde-corps en bordure de toiture est supprimé ;
71. que l'organisation du bâtiment arrière est revue ; que celui-ci est affecté à un logement séparé (studio) ; que son aménagement déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc) en ce qui concerne les dimensions du wc (1,17m de profondeur au lieu de 1,2m) ; que cette dérogation est minime et donc acceptable ; qu'une partie de la pièce de vie dispose en outre d'une hauteur sous plafond inférieure au minimum requis (2,38m au lieu de 2,5m requis), ce qui déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
72. qu'un espace extérieur d'environ 1,75m de profondeur est privatisé pour le studio au niveau de la cour / jardin ; que cette division réduit l'espace extérieur disponible pour la maison, alors que son occupation est augmentée ; que l'espace extérieur est déjà réduit et morcelé ; que la division limite en outre le caractère intime des espaces extérieurs et des logements ;
73. qu'en ce qui concerne le bâtiment avant, les chambres 1,2, 4 et 5 présentent toujours des dérogations en matière d'éclairage naturel ;
74. que le plan communal de développement prévoit le maintien et la création de logements de grandes dimensions à destination de familles sur le territoire de la commune ; que cette demande ne s'inscrit pas dans ce principe ;
75. qu'en ce sens, il pourrait convenir de maintenir un logement unique de grandes dimensions sur la parcelle, disposant de l'accès à la cour ainsi que d'espaces annexes en fond de parcelle ; que cela permettrait de limiter les dérogations et de ne pas placer de passerelles de secours en façade arrière ;
76. qu'en façade avant, le remplacement des châssis en PVC par des châssis en bois teinté naturelle est prévu ; que les aérateurs sont prévus dans les traverses horizontales ; que le dessin se rapproche des divisions d'origine ;
77. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur) : dispositifs d'évacuation ;
78. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 8 (wc) : wc du studio ;
 - article 4 (hauteur sous plafond) : pièce de vie du studio ;
 - article 10 (éclairage naturel) : ch 1 et 4 à l'arrière + ch 2 5 à l'avant ;
 - article 17 (local vélos) : pas séparé ;
79. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11279 – ART 126 – 4^{ème} CC le 18/02/2025

80. que les logements proposés ne présentent pas les qualités d'habitabilité requises et sont en dérogation à de nombreuses prescriptions du RRU ; qu'ils ne sont pas en accord avec les principes du plan communal de développement ;
81. que, comme déjà signalé dans les précédents avis, la densité d'occupation n'est pas proportionnelle à la taille du bien, à la superficie des espaces de séjour et à la taille de la parcelle ; qu'elle induit des nuisances importantes en intérieur d'îlot, dont la construction d'un système d'évacuation en intérieur d'îlot ;
82. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 10/01/2025 ;
83. **qu'en sa séance du 18/02/2025, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
84. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 22/08/2025, et complétés en date du 17/02/2026, en application de l'article 126 du Cobat ;**
85. que la demande **actuelle (5^{ème} version)** vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale et à un arrière bâtiment dont l'aménagement d'une maison de 6 chambres et la construction d'une lucarne à l'avant ainsi qu'aménager un studio dans l'arrière-bâtiment et placer des échelles et balcons d'évacuation ;
86. que dans l'ensemble la demande est peu modifiée ; que quelques adaptations sont cependant apportées ;
87. que pour le bâtiment avant, une chambre est supprimée au 1^{er} étage et transformée en dressing de la chambre attenante ;
88. que cependant la demande déroge encore aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) pour les locaux suivants : séjour (8,52m² au lieu des 11m² requis), chambre 1 (2,4m² au lieu des 2,64m² requis), 3 (2,38m² au lieu des 2,65m² requis) et 4 (2,72m² au lieu des 3,67m² requis) ; que ces dérogations restent nombreuses ;
89. que la demande ne prévoit plus de rangements vélos dans l'entrée cochère ; qu'un local vélos de 23m² est aménagé au sous-sol ; qu'il est accessible depuis la cour ;
90. que les systèmes d'évacuation sont maintenus en façade arrière du bâtiment à rue ;
91. que la demande déroge ainsi aux prescriptions du RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ;
92. que comme signalé précédemment, cela est peu harmonieux avec le bâti existant, et impactant pour les voisins et l'intérieur d'îlot ;
93. que l'organisation du bâtiment arrière est inchangée ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, articles 8 (wc) et article 4 (hauteur sous plafond) ; que ce n'est pas qualitatif ;
94. que comme signalé précédemment, il pourrait convenir de maintenir un logement unique de grandes dimensions sur la parcelle, disposant de l'accès à la cour ainsi que d'espaces annexes en fond de parcelle ; que cela permettrait de limiter les dérogations et de ne pas placer de passerelles de secours en façade arrière ;
95. que si le bâtiment arrière était transformé en espaces annexes au logement, les dérogations restantes seraient réduites et sembleraient acceptables ;
96. que les documents graphiques sont peu clairs pour certains éléments de légende ; qu'il convient de les adapter (emplacements vélos au sous-sol avant à supprimer en légende, légende des garde-corps en toiture à supprimer, certaines superficies à corriger (chambre 1 notamment), etc.) ;
97. qu'il convient également d'adapter les formulaires en conséquence ;
98. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 26 mars 2021, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

dossier 11279 – ART 126 – 4^{ème} CC le 18/02/2025

99. 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 ;
100. 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 ;
101. 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.);
102. que le projet concernant deux Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
103. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : dispositifs d'évacuation ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : dispositifs d'évacuation ;
104. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 4 (hauteur sous plafond) : pièce de vie studio ;
 - article 8 (wc) : studio ;
 - article 10 (éclairage naturel) : chambres 1, 3 et 4 ;
105. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2026 au 07/04/2026 n'a pas donné lieu à de nouvelles lettres d'opposition et/ou d'observations ;
106. que moyennant les adaptations demandées, les aménagements proposés respectent l'architecture du bien et améliorent son confort ;
107. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 02/04/2026 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- 1. de supprimer les dispositifs d'évacuation et de maintenir le logement en maison unifamiliale ;**
- 2. de transformer le bâtiment arrière en espaces annexes au logement ;**
- 3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale si requis.**

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