

08h30

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover une maison unifamiliale avec garage, rehausser la toiture, remplacer les menuiseries, aménager des balcons aux rez, 1er et 2ème étage et une terrasse au 3ème étage, Avenue de la Chasse 130.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
3. que le bien se situe en zone de protection de la maison bourgeoise sise 141 Avenue de la Chasse, qui est classée ; que la maison a été construite selon les plans de l'architecte Paul Cauchie, en 1910 ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du CoBAT (Zone de protection d'un bien classé - actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
5. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
6. qu'en situation de droit il s'agit d'une maison unifamiliale, avec des cabinets paramédicaux au niveau du bel-étage ;
7. que la demande vise à rénover une maison unifamiliale avec garage, rehausser la toiture, remplacer les menuiseries, aménager des balcons aux rez, 1er et 2ème étage et une terrasse au 3ème étage ;
8. que la cave au niveau -2 est conservée ;
9. qu'au sous-sol le garage est conservé, ainsi que le local chaufferie et la petite cave à l'avant ; qu'à l'arrière, du côté droit, une buanderie est aménagée ;
10. que le jardin est conservé en pleine terre ; qu'un escalier de 4 marches relie le niveau du sous-sol semi-enterré au niveau du jardin ; que la cour basse est conservée telle que l'existante ;
11. qu'il est indiqué que la citerne est conservée et remise en état ; qu'il convient de préciser l'utilisation des eaux récoltées en privilégiant un usage tout au long de l'année (wc, machines,...);
12. que le bel étage compte une chambre en façade avant ainsi qu'un wc, une salle de douche et un séjour ;
13. que la surface de la chambre est de 8,44m² au lieu des 9m² réglementaires, soit 0,56m² de moins ; que la chambre déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 3 (superficie minimale) ; que la surface réduite rend le rangement difficile ; que la dérogation n'est pas acceptable ;
14. que la surface éclairante pour le séjour est de 5,7m² au lieu des 6,02m² pour une surface habitable de 30,1m², soit 0,32m² de moins ; que la dérogation ne nuit pas à l'habitabilité de la pièce est acceptable pour un séjour en enfilade ;
15. que ce niveau est séparé des autres étages via une porte ; qu'il se veut indépendant du restant de la maison, avec sa propre cuisine et sanitaires ; qu'un escalier est aménagé depuis le niveau de la terrasse existante afin d'accéder le jardin ;
16. qu'au 1^{er} étage sont aménagés une deuxième cuisine, un 2^e séjour et un wc au niveau du palier intermédiaire entre le bel-étage et le 1^{er} ;

17. que la surface éclairante pour le séjour est de 5,3m² au lieu des 6,97m² pour une surface habitable de 34,85m², soit 1,67m² de moins ; que la dérogation ne nuit pas à l'habitabilité de la pièce est acceptable pour un séjour en enfilade ;
18. qu'à l'arrière un balcon est aménagé ainsi qu'un escalier donnant accès au jardin ; que l'escalier est aménagé du côté du mitoyen droit ; qu'il est conforme au code civil ;
19. que du côté du mitoyen gauche cependant une rehausse de 2,60m de hauteur et 1,44m de profondeur est nécessaire afin de se conformer au code civil ; que cela peut enclaver d'avantage la parcelle ;
20. qu'en outre la maison donne déjà accès au jardin via le séjour du bel-étage ; que la superposition de balcons n'est pas nécessaire pour cet immeuble qui a déjà un jardin et des terrasses existantes ;
21. que le 2^e étage compte une chambre/dressing et salle de bain ; que ces derniers sont ouverts dans la chambre ; que la surface du local est de 46,75m² ; que la surface éclairante totale est de 4,4m² ; au lieu des 9,35m² réglementaires , soit 4,95m² de moins ;
22. que cependant si nous comptons que la surface du coin chambre à l'arrière la dérogation est réduite ; que la surface éclairante est de 2,3m² au lieu des 3,02m² réglementaires pour une surface de 15,1m², soit 0,72m² de moins ; que la dérogation est donc limitée, ne nuit pas à l'habitabilité de la pièce et est donc acceptable ;
23. qu'une jardinière est construite à l'arrière, devant la fenêtre qui éclaire l'étage ; qu'elle fait 75cm de profondeur et 1,74m de largeur ;
24. qu'au 3^e étage deux bureaux sont aménagés ; qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate à l'arrière ; qu'elle fait toute la largeur de la parcelle, soit 4,42m et toute la profondeur de la toiture, soit 3,60m ; qu'un bac à plantes est placé à l'extrémité de la terrasse afin de limiter les vues ; qu'il mesure 46cm de hauteur sur 43cm de profondeur et dépasse les deux voisins en profondeur ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'en outre afin de le rendre conforme au Code Civil, d'importantes rehausses sont nécessaires ;
26. que du côté droit la rehausse est d'environ 2,35m de hauteur maximale et 5,04 de profondeur maximale ; que du côté gauche les dimensions maximales sont de 4,72m de profondeur et 2,13m de hauteur ; que les rehausses sont prévues en brique de verres translucides dans un dessin organique ; que les rehausses d'autre nature que les murs en maçonnerie pleine ne sont pas conformes au Code Civil ; qu'il conviendrait d'obtenir l'accord des voisins, le cas échéant ;
27. qu'en outre il convient de ne pas multiplier les vues vers l'intérieur de l'îlot ; qu'une terrasse de 15m² semble excessive pour une maison unifamiliale qui jouit d'un d'un jardin et de deux terrasses ; qu'il convient de limiter la terrasse à cet endroit à une profondeur maximale de 1,50m ;
28. que la demande vise la rehausse de la toiture afin de s'aligner au voisin de droite ; que du côté de la façade avant, un brisis est prévu à une hauteur de 1,80m depuis la corniche ;
29. que la rehausse permet d'aménager une mezzanine accessible depuis le bureau arrière ; que la mezzanine est souhaitée en usage de chambre d'amis ; qu'une salle de douche attenante est également prévue ;
30. qu'une lucarne est construite à l'arrière afin de donner accès à la terrasse ; qu'elle a un profil de toiture arrondi et est placée dans l'axe de la façade ; qu'en façade elle a une hauteur totale de 3,53m et une largeur de 2,86m ; qu'elle dépasse l'alignement de la façade arrière de 60cm ; que la porte est en retrait de 80cm ;
31. qu'une lucarne de profil arrondi est également construite en façade avant ; que sa largeur totale est de 2m ; qu'elle est placée dans l'axe des châssis de la travée de gauche en façade avant ;

32. que le profil arrondi ne semble pas en harmonie avec le caractère architectural de la façade avant ; qu'il convient de prévoir une lucarne de forme traditionnelle ;
33. que dans les faits, en ce qui concerne les menuiseries, la façade avant a été modifiée; que le projet prévoit de reprendre la division des châssis de la situation de fait telle qu'exprimée dans le permis de 1983 ; que les châssis sont en PVC texturé ton gris bleuté ; que la porte de garage est remplacée par une porte sectionnelle en PVC de même ton que les châssis ;
34. que la porte d'entrée est remplacée par une porte en ferronnerie de ton gris bleuté ; qu'il conviendrait de préciser le teinte RAL ;
35. que la façade avant est en briques ton blanc, avec des décors en pierre calcaire de ton gris, ainsi que le soubassement et les marches ; que les garde-corps sont en ferronnerie de même teint que les menuiseries ; que le brisis et la corniche sont en bois ton gris-bleuté ;
36. que la toiture est en tuiles ETERNIT ton gris foncé ;
37. que la façade arrière est recouverte d'un cimentage ton blanc cassé ; que les châssis du sous-sol sont en bois et ceux des étages sont en PVC, le tout couleur gris bleuté ; que les garde-corps et escaliers sont en ferronnerie de même couleur ;
38. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 04 décembre 2025 du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
39. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
40. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
41. qu'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.);
42. 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 ;
43. l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 27/04/2026 ; que cet avis demande :
 - d'opter par des menuiseries en bois en façade avant, et de suivre la division des châssis d'origine ainsi que le dessin de la porte d'entrée, selon le permis de 1913 ;
 - de de revenir à un modèle similaire à celui autorisé en 1983 en ce qui concerne la porte de garage ;
 - de revoir le modèle de la lucarne projetée et opter pour une forme traditionnelle mieux adaptée au style architectural de la maison ;
 - de conserver les éléments intérieurs qui présenteraient encore un intérêt patrimonial (cheminées, portes, plafonds moulurés, lambris, etc.) ;
44. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Titre 1, article 4 (profondeur) : terrasse ;
 - Titre 1, article 6 (hauteur) : terrasse ;
 - Titre 2, article 3 (superficie minimale) : chambre 2 ;
 - Titre 2, article 10 (éclairage naturel) : séjour rez, 1^{er} étage et chambre 2^e étage ;
45. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2026 au 18/05/2026 a donné n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

46. que le projet dénature la fonction première du bâtiment (maison unifamiliale) et ne met pas en valeur le patrimoine ; qu'il convient de revoir le projet en conséquence ;
47. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12543

09h00

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la couleur de la façade avant d'une maison unifamiliale, modifier la volumétrie et la réaménager, rue Gérard 18.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
3. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
4. que la demande est soumise 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) ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
6. que la demande vise à régulariser la couleur de la façade avant d'une maison unifamiliale, modifier la volumétrie et la réaménager ;
7. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à agrandir l'extension arrière ;
8. que l'implantation de l'extension est de biais par rapport à la maison principale, mais qu'elle suit la limite parcellaire ;
9. que l'extension est construite sur toute la largeur de la parcelle, sur une profondeur de 5.50m sur le côté le plus long, et sur 4.60m sur le côté court ;
10. qu'elle est moins profonde que le mitoyen de droite et plus profonde de 50cm par rapport au mitoyen de gauche ;
11. que la hauteur sous-plafond intérieure est de 2.84m ;
12. que la demande prévoit d'isoler cette nouvelle structure par l'intérieure ;
13. que la toiture plate de l'extension est végétalisée, et qu'elle intègre un lanterneau de 2m sur 1.50m ;
14. qu'il est précisé en séance que la construction de l'extension ne nécessite pas de rehausses des murs mitoyens ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) : article 06 (limite arrière des constructions) ;
que cet article stipule que : « § 1er. Le terrain qui peut être couvert par la construction, en ce compris les annexes, est limité :
1° du côté de la voie publique, par l'alignement de celle-ci ou, le cas échéant, par le front de bâtisse imposé en recul ;
2° du côté opposé à la voie publique, par une parallèle à la limite précédente, tracée à une distance de celle-ci égale aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur moyenne de la parcelle, sans que cette distance puisse dépasser 15 mètres.»
16. que l'agrandissement de l'annexe du rez-de-chaussée porte la profondeur totale du bâtiment à 15 mètres et que l'extension n'est pas parallèle à la voirie ;

dossier 12543

17. que néanmoins, son implantation suit les limites parcellaires existantes, et que le point médian du mur de façade de l'annexe se situe dans la limite prescrite des 15m;
18. que d'autre part, l'extension est conforme au règlement régional d'urbanisme, et qu'elle ne porte pas préjudice aux parcelles voisines ;
19. que par conséquent, la dérogation paraît acceptable ;
20. que la demande prévoit le réaménagement intérieur de la maison ;
21. qu'au sous-sol, une nouvelle salle-de-douche avec WC est installée dans la partie arrière ; que les 3 caves existantes sont maintenues ;
22. que le rez-de-chaussée comprend le séjour côté rue, la cuisine au centre et la salle-à-manger/salon dans la nouvelle annexe arrière ;
23. que les WC existants à l'entresol sont démolis ;
24. qu'au 1^{er} étage, la salle-de-bain existante à l'arrière est démontée et remplacée par une chambre ; que la chambre avant est maintenue et qu'une nouvelle salle-de-bain avec WC est construite entre les deux chambres, accessible depuis le palier ;
25. que la terrasse arrière accessible depuis la salle-de-bain existante est démolie ;
26. que l'aménagement du second étage est revu ; que le niveau comprend 2 chambres et un nouvel escalier tournant qui mène aux combles supérieurs qui comprend une salle-de-jeux ;
27. que les 4 fenêtres de toiture sont maintenues ;
28. qu'à l'extérieur, le jardin est réaménagé ;
29. qu'une terrasse existante de 14.7m² est aménagée dans le prolongement de la nouvelle extension ; qu'elle est carrelée ;
30. que la demande ne précise pas le revêtement de cette terrasse ;
31. que la demande prévoit de placer une citerne de récolte des eaux pluviales de 5000L ainsi qu'un système d'infiltration de 4000L ;
32. que la façade arrière est peinte en beige ;
33. que le châssis, composé de deux double coulissants, est en bois de ton blanc ;
34. que les châssis de la maison sont en bois de ton naturel ;
35. qu'en ce qui concerne la façade avant, celle-ci est enduite et peinte dans une teinte bleue claire ;
36. que la corniche est en bois mouluré peinte en blanc ;
37. que les éléments décoratifs et les contours de fenêtres sont peints en blanc ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) : article 16 (peinture des façades) ;

que cet article stipule que : « *Tous les travaux de peinture et de rénovation des façades qui sont susceptibles d'en modifier l'aspect ou la nature sont soumis à la délivrance d'un permis de bâtir. Ils doivent répondre aux exigences suivantes :*

1° *s'appliquer à l'ensemble de la façade ;*

2° *pour les peintures, ne s'appliquer que sur des enduits et utiliser des tons clairs en harmonie avec ceux des façades voisines. »*
39. que la façade avant est peinte en couleur bleue ; que la demande actuelle ne prévoit pas de travaux en façade avant ;

dossier 12543

40. que la teinte est claire et qualitative, et que le contraste avec les éléments décoratifs peints en blancs, est maintenu ; que la teinte de la façade peut dès lors être accepté ;
41. que néanmoins, certains éléments tels que le soubassement, les seuils, le bandeaux horizontal, les consoles sous le balcon, ont également été peints de la même teinte que la façade ;
42. qu'il convient dès lors d'enlever la peinture de ces éléments afin de restaurer la pierre bleue d'origine (pour le soubassement de la façade avant, les seuils des fenêtres, le bandeau horizontal et les consoles);
43. que les châssis et la porte d'entrée sont en bois de ton naturel ;
44. que le châssis du rez-de-chaussée ne correspond pas à la situation de droit ; qu'il ne comprend aucune division contrairement à la situation de droit qui comprenait 3 divisions et une imposte supérieure fixe ;
45. que lors du prochain changement des châssis, il conviendra de revenir au dessin d'origine pour ce châssis, et de maintenir le bois comme matériau ;
46. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 07 octobre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
47. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
48. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
49. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
50. que le projet concernant une Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
51. que la demande est conforme au règlement régional d'urbanisme ;
52. que les modifications proposées améliorent le confort, les performances énergétiques et l'éclairage naturel de la maison ;
53. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2025 au 18/05/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
54. 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. d'enlever la peinture et de restaurer la pierre bleue d'origine pour le soubassement de la façade avant, les seuils des fenêtres, le bandeau horizontal et les consoles sous le balcon;**
- 2. de revenir au dessin d'origine pour le châssis du rez-de-chaussée de la façade avant, et de maintenir le bois comme matériau , lors du prochain changement de châssis, et de l'indiquer sur les plans de la situation projetée ;**

dossier 12500
09h25

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir (annexe, lucarne et isolation) et rénover une maison unifamiliale ainsi que régulariser les modifications apportées en façade avant, rue de Chambéry 5.

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 de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à agrandir (annexe, lucarne et isolation) et rénover une maison unifamiliale ainsi que régulariser les modifications apportées en façade avant;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+ une toiture mansardée et un niveau au sous-sol qui comprend :
 - au sous-sol : cuisine et réserve, et une cour basse qui donne accès à un WC extérieur et un jardin situé un demi étage plus haut ;
 - au rez-de-chaussée, hall d'entrée, salon et salle-à-manger ;
 - 1^{er} étage : 2 chambres
 - Entresols (entre le rez et le 1^{er} et entre le 1^{er} et le 2^e étage: 2 WC
 - 2^e étage (mansardes) : 2 chambres et un grenier
6. que dans les faits, la maison a fait l'objet de transformations mineures ;
7. que la demande vise à construire une extension à l'arrière aux sous-sol et rez-de-chaussée, alignée au volume des annexe existantes des WC des étages supérieurs ;
8. que cette extension est construite sur toute la largeur de la parcelle, sur 1m33 de profondeur ;
9. que cette construction nécessite la rehausse du mur mitoyen avec le n°3 (droite) ; que cette rehausse mesure 1m33 de longueur ; que la hauteur n'est pas clairement représentée sur le plan; qu'il convient de fournir un plan au schéma de la rehausse ;
10. que la construction de cette extension au sous-sol et rez-de-chaussée permet de réorganiser ces deux niveaux ;
11. qu'au sous-sol, le niveau du sol est abaissé de 5cm afin d'avoir 2m50 de hauteur sous-plafond ;
12. que ce niveau comprend ainsi une buanderie et un WC séparé dans la partie côté rue, accessible directement depuis l'entrée ;
13. que la partie arrière comprend le séjour qui donne sur le jardin situé 1m plus haut que le niveau du sous-sol ;
14. qu'un nouvel escalier extérieur , construit dans le prolongement du séjour, permet de lier les deux niveaux ;
15. que la cour extérieure existante est supprimée de par la construction de l'extension ;
16. que le rez-de-chaussée (bel étage) comprend la salle-à-manger côté rue et la cuisine à l'arrière ;
17. qu'un nouvel escalier intérieur est construit dans l'extension ; qu'il permet de lier les deux niveaux des pièces de vie ;

dossier 12500

18. que cet escalier permet également l'accès au jardin ; qu'il donne accès à une porte-fenêtre située sur le palier intermédiaire ;
19. qu'un escalier extérieur, construit contre le mur mitoyen de gauche, relie la porte-fenêtre au jardin situé 1m10 plus bas ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne l'extension aux sous-sol et rez-de-chaussée ;
21. que cette extension est plus profonde que la construction mitoyenne au n°3 ;
22. que néanmoins, elle permet d'améliorer l'habitabilité et le confort de la maison , sans induire trop nuisances pour les parcelles voisines du fait qu'elle soit limitée aux étages inférieurs;
23. que par conséquent, les dérogations peuvent être acceptées ;
24. qu'à l'entresol entre le rez et le 1^{er} étage, et entre le 1^{er} et le 2^e, les WC existants sont maintenus ;
25. que l'aménagement du 1^{er} étage est revu ; que ce niveau comprend une chambre et une salle-de-bain côté rue, et une seconde chambre côté jardin ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 1 au 1^{er} étage;
27. que l'éclairage naturel est de 2.78m² au lieu des 2.82m² requis ; que la dérogation est minime, et que de plus, la superficie de la chambre est bien supérieure au 9m² requis ;
28. que par conséquent, la dérogation est acceptable ;
29. que le 2^e étage (mansardes) comprend également 2 chambres et une salle-de-bain ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre d'ami / bureau et la chambre 3 au 2^e étage;
31. que la surface éclairante de la chambre 3 est de 2.82m² au lieu des 3m² requis ; qu'à nouveau, la dérogation est minime et qu'elle ne nuit pas à l'habitabilité de la chambre ;
32. que par conséquent, la dérogation peut être acceptée ;
33. que la demande vise à agrandir la lucarne existante dans les faits dans le versant arrière, donnant dans la chambre 3 ;
34. que cette lucarne mesure 2.32m de largeur ; qu'elle permet d'augmenter la surface habitable et l'éclairage naturel de la chambre, tout en étant conforme au règlement en vigueur ;
35. que l'échelle de meunier existante est remplacée par un escalier tournant qui facilite l'accès au grenier situé dans les combles supérieurs ;
36. que la toiture est isolée par l'extérieur, et rehaussée de 12cm de par le placement de l'isolation de type sarking ; que cette rehausse est conforme au règlement ;
37. que les revêtements des petites toitures plates de la nouvelle extension, de l'annexe existante des WC et de la lucarne ne sont pas précisés ; qu'il conviendrait de prévoir des toitures végétalisées de type extensive, ou, au vu de la faible superficie et de la difficulté d'accès, de prévoir au minimum un revêtement de teinte claire afin de limiter les surchauffes ;
38. qu'au niveau du jardin, la demande de remplacer la citerne existante de 4000L par une nouvelle citerne d'eau pluviales de 5000L ;
39. qu'en ce qui concerne la façade arrière, la demande prévoit une isolation de 12 cm d'épaisseur avec un crépis teinté dans la masse de ton blanc, sur toute la façade arrière, y compris la nouvelle extension et l'annexe existante de WC ;
40. que les châssis de la façade arrière sont en PVC de ton blanc ;
41. que la nouvelle extension comprend 2 grands châssis alignés au sous-sol et rez-de-chaussée, de 2m70 de largeur ;

dossier 12500

42. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne l'isolation extérieure de la façade arrière ;
43. que le dépassement de l'isolation est minime et l'isolation améliore le confort thermique et les performances énergétiques de la maison ;
44. que par conséquent, la dérogation peut être acceptée ;
45. que la demande prévoit également l'isolation du mur mitoyen de droite (n°3) ; qu'il s'agit du mur de la nouvelle annexe ;
46. que cette isolation se situe exclusivement sur la parcelle mitoyenne ; qu'il convient de nous fournir la preuve de l'accord du propriétaire voisin ;
47. qu'en ce qui concerne la façade avant, la demande vise à régulariser certains éléments qui diffèrent entre la situation de droit et la situation de fait ;
48. qu'il s'agit de la pose des ardoises de la partie mansardée qui est horizontale dans les faits (pose en diagonales dans la situation de droit) ;
49. qu'il s'agit également des impostes de la porte d'entrée et du châssis du rez-de-chaussée qui sont légèrement différentes dans les faits ;
50. que ces éléments ne dénaturent pas le style ni le caractère architectural de la façade, et qu'ils peuvent par conséquent être acceptés ;
51. que les châssis sont en bois peints en blanc ;
52. que la porte d'entrée est en bois peint en bleu, avec des vitraux dans les deux impostes supérieurs ;
53. que la corniche est en bois mouluré peinte en blanc ;
54. que la balustrade du balcon du 1^{er} étage est en fer forgé de ton noir ;
55. que la demande prévoit le placement de deux ouvertures d'alimentation réglables (prise d'air) au 1^{er} étage de la façade avant ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade) en ce qui concerne les deux prises d'air en façade (1^{er} étage) ;
57. que les évacuations ou grilles de ventilation sont interdites en façade avant et ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public ;
58. qu'elles dénaturent le caractère architectural de la façade, et qu'il convient dès lors de ne pas placer d'ouvertures d'alimentation dans la façade avant ;
59. que par conséquent, la dérogation n'est pas acceptable ;
60. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 08 août 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
61. 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 ;
62. 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 ;
63. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
64. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;

dossier 12500

65. que la proposition PEB relative à la demande concernant une Unités PEB dont la nature des travaux tend à une unité PEB URL nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
66. que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU :
- Titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : l'extension aux sous-sol et rez-de-chaussée et l' isolation extérieure de la façade arrière ;
 - Titre I, article 6 (toiture - hauteur) l'extension aux sous-sol et rez-de-chaussée et l' isolation extérieure de la façade arrière :
 - Titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade) : amenée d'air en façade (1^{er} étage)
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre 1 au 1^{er}, bureau et chambre 3 au 2^e ;
67. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05 au 18/05/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
68. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- 1. de représenter clairement les dimensions de la rehausse mitoyenne sur les plans ;**
- 2. de prévoir pour les toitures plates des annexes et de la lucarne, des toitures végétalisées de type extensive, ou, au vu de la faible superficie et de la difficulté d'accès, de prévoir au minimum un revêtement de teinte claire afin de limiter les surchauffes ;**
- 3. de nous fournir la preuve de l'accord du propriétaire voisin pour la pose de l'isolation sur le mur mitoyen de droite ou de faire acter la servitude de débord chez un notaire ;**
- 4. de ne pas placer d'ouvertures d'alimentation dans la façade avant ;**

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

La dérogations au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) est acceptée ;

dossier 12562

09h50 - 1^{ère} commission de concertation le 17/03/2026

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à étendre le commerce vers le parking couvert voisin (accessible par la rue Général Fivé 10) pour en faire un commerce de 1125m², aménager un bureau indépendant au 1er étage (66 m²), modifier les façades avant et placer des installations techniques en intérieur d'îlot, Chaussée de Wavre 814, rue Général Fivé 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, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
3. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 2.5.2° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) et 22.2 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m²) ;
4. que la demande est comprise dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol des blocs 539 et 591 approuvé par A.R. du 26 septembre 1969 ;
5. que la demande **initiale** vise à étendre le commerce vers le parking couvert voisin (accessible par la rue Général Fivé 10) pour en faire un commerce de 1125m², aménager un bureau indépendant au 1er étage (66 m²), et modifier les façades avant ;
6. que les documents graphiques ne représentent pas la situation de droit effective, antérieure aux derniers permis d'urbanisme délivrés (annexe, travaux de stabilité, jardin arrière, servitudes, suppression de place de parking au 808/810 chaussée de Wavre,...) ; qu'il convient de la compiler et de modifier les formulaires en conséquence et de justifier les dérogations sollicitées par rapport à cette situation ;
7. que les 3 étages du bâtiment Général Fivé n°10 sont occupés par 3 logements de 1 chambre ; que ceux-ci ne sont pas concernés par la demande ; qu'il convient cependant de représenter l'ensemble de la parcelle dans les documents graphiques aux niveaux représentés ;
8. que la parcelle donnant sur la rue Général Fivé 10 a fait l'objet d'une division (93/N/2) et que sa partie arrière est à présent rattachée à la parcelle donnant au 814 chaussée de Wavre (87/M) ; qu'il conviendrait de revoir les formulaires et plans pour les mettre à jour sur ce point ;
9. qu'au rez le commerce s'étend en intérieur d'îlot sur une surface totale de 1126.6 m² ; qu'il occupe la surface commerciale existant de droit au 814 Wavre et s'étend vers le parking couvert accessible via le 10 Fivé ;
10. qu'au niveau du **bâtiment Chaussée de Wavre 814**, le renforcement à l'entrée est supprimé et une porte ouvrante installée à l'alignement ; que l'espace abrite des éléments techniques et donne accès à un local vélos pour le personnel de 22,21m², une cantine et les sanitaires du personnel ;
11. que l'escalier menant à l'étage est supprimé ; qu'il est prévu de mobiliser la cage existante du bâtiment mitoyen (n°816) afin d'accéder au 1er étage ; qu'il est dès lors prévu de percer le mur mitoyen au niveau du 1er étage ;
12. qu'il aurait convenu de représenter la parcelle concernée dans son ensemble et de fournir la servitude ou un pré-accord signé ;
13. que le 1er étage est composé d'une unité de bureau indépendante de 69m² avec un local de rangement et un sanitaire ; que la surface étant inférieure à 75m², la prescription 0.14 du PRAS est respectée ;

dossier 12562

14. qu'au 1er étage arrière, le volume diffère de celui autorisé en 1975 en ce qui concerne la pièce rangement en façade arrière ; que sa construction n'a nécessité aucune rehausse mitoyenne et n'impacte pas les parcelles voisines ; qu'une annexe existait précédemment à ce niveau ;
15. que la façade avant coté chaussée de Wavre n'est pas conforme à la situation de droit ; qu'un bandeau horizontal (revêtement bois) a été ajouté et que l'élément central prévu en inox est supprimé ;
16. que dans le projet la vitrine au rez est composée de portes coulissantes automatiques ; que les parties de part et d'autre de la porte sont pleines et pourvues d'enseignes ; que cela est peu qualitatif et ne participe pas à l'animation du noyau commercial ; qu'il convient de prévoir des vitrines au rez et non un rez aveugle en limitant au maximum les enseignes ;
17. qu'en séance il est indiqué qu'une grille de ventilation est prévue ; qu'elle n'est pas dessinée ; qu'il ne paraît pas opportun de placer ce type de grille en façade avant ;
18. qu'au 1er étage, le renforcement de la façade est également supprimé et des châssis en aluminium blanc sont placés ; qu'un panneau plein en aluminium est placé en allège ;
19. que la façade est surplombée d'un panneau en tôle aligné à la hauteur des bâtiments mitoyens ; qu'il s'agit du dispositif existant qui est peint de teinte claire ;
20. que la façade proposée dans son ensemble est peu qualitative et ne s'intègre pas au cadre architectural ; qu'il convient de la retravailler totalement en prévoyant des matériaux nobles et pérennes ; que la légende manque de clarté et certains matériaux sont à préciser ;
21. que cette façade est peu qualitative, esthétique et pérenne et ne s'intègre pas dans le cadre ;
22. que les locaux sociaux sont dans l'entrée du commerce, de faibles dimensions et peu qualitatifs ; qu'il convient de ne pas aménager bureau indépendant à l'étage et d'y placer les locaux sociaux ;
23. que l'enseigne prévue est conforme aux prescriptions du RRU et dès lors dispensée de permis d'urbanisme ;
24. qu'au niveau du **bâtiment rue Général Fivé 10**, le passage carrossable situé à gauche de l'immeuble est le seul concerné ;
25. qu'il est divisé en deux accès séparés ; que celui de droite mène aux logements des étages ; qu'un local vélos de 2 emplacements est aménagé à destination des logements aux étages ; que la droite de l'immeuble n'est pas représentée (commerce existant entre autres) ; qu'il convient de le faire ;
26. que celui de gauche, de 1,58m de large, mène au commerce ; qu'il s'agit de l'« accès livraison » menant à un monte-charge qui dessert le local de stockage de 171m² ;
27. que la façade avant côté rue Général Fivé n'est pas conforme à la situation de droit (2005) ; que les divisions des châssis aux étages et la porte du commerce à droite ont été modifiés ; qu'il convient de préciser si la demande porte à les régulariser en l'état ou de retourner à la situation de droit ;
28. que la porte de garage en bois est supprimée ; que la nouvelle porte d'accès aux logements est en aluminium de ton gris et vitrée sur la partie supérieure, ainsi que surplombée d'une imposte vitrée fixe ; que la porte « d'accès livraison » du commerce est entièrement vitrée et surplombée d'une imposte vitrée ;
29. que ces éléments sont peu en accord avec le caractère du bien et la forme de la baie ; qu'il conviendrait de revoir cette façade dans le respect du caractère de l'immeuble et du cadre bâti ;
30. qu'en **intérieur d'ilot**, le commerce comporte une surface de vente de 847m² et des espaces de stockage de 171,5m² ;
31. qu'au fond de la parcelle chaussée de Wavre n°814, un jardin en pleine terre de 20m² a été aménagé ; que selon les plans il est existant et conservé ;

dossier 12562

32. que les toitures et structures sont conservées et ne sont pas modifiées ; que le niveau du sol est partiellement rehaussé dans la partie de l'ancien parking afin d'offrir un commerce de plain-pied ;
33. que le revêtement des toitures n'est pas précisé ; que la note indique qu'il n'est pas techniquement possible de végétaliser les toitures ; qu'il convient de prévoir un revêtement clair afin de lutter contre les îlots de chaleur et de l'indiquer en plan ;
34. qu'il convient d'envisager de récolter les eaux de pluies et de les utiliser ;
35. qu'un accès vers la parcelle voisine en intérieur d'îlot a été percé sans autorisation préalable ; qu'un emplacement de parking a été, dès lors, supprimé ; qu'il convient de fournir plus d'information sur cette modification, la ou les parcelles voisine et la servitude existante le cas échéant ;
36. que la note explicative précise qu'afin de ne pas augmenter le stationnement en voirie, le propriétaire a pu fournir aux riverains qui louent actuellement un emplacement de parking accessible via le numéro 10 de la rue Général Fivé un box à louer situé au 808 Chaussée de Wavre, dont il est également propriétaire ;
37. qu'une zone de livraison de 18m sera aménagée côté Rue Général Fivé ; que cette zone a fait l'objet d'un test avec le service Mobilité de la Commune et les services de Police ;
38. que les livraisons et la collecte des déchets auront lieu du lundi au samedi, entre 8h et 12h ;
39. qu'il est indiqué que les éléments techniques extérieurs (ventilation entre autres) feront l'objet d'une autre demande de permis d'urbanisme ; qu'aucune exploitation ne peut avoir lieu sans disposer des autorisations requises ;
40. qu'il n'est pas possible d'autoriser une telle surface commerciale sans disposer d'informations relatives à la ventilation des lieux et à l'impact des techniques sur les parcelles voisines ;
41. qu'il convient d'intégrer les éléments techniques extérieurs (ventilation notamment) dans la présente demande ; que ces équipements doivent faire l'objet d'une étude réalisée par un bureau d'acoustique et pourvus de capots acoustiques et esthétiques ;
42. que le projet est située en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol ; qu'il n'y a aucune excavation de plus de 20 m² prévue selon les documents ; que cependant un jardinet est aménagé ;
43. que les dimensions du commerce sont en accord avec le liseré de noyau commercial et les prescriptions du PPAS ;
44. que la surface du projet est inférieure au seuil soumis à l'évaluation des incidences ; que cependant celles-ci sont évoquées dans la note explicative ;
45. qu'en matière de mobilité, un parking vélos est prévu pour les employés ; que selon la note, la clientèle vient à pied, à vélos ou en transport ;
46. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/02/2026 au 09/03/2026 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
47. qu'elle concerne le manque d'emplacement de déchargement dans la rue Général Fivé et la Chaussée de Wavre et les difficultés de circulation et de stationnement liées ;
48. l'avis favorable sous réserves de Bruxelles Mobilité daté du 6/02/2026 ; que cet avis indique notamment la nécessité d'établir un état des lieux avant travaux et de respecter l'alignement de façades ;
- 49. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 06/02/2026 ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence et de fournir la preuve de la servitude pour l'issue vers le 808 ;**
50. qu'en sa séance du 17/03/2026, la commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable sous réserves :
- de revoir les formulaires et plans pour les mettre à jour en ce qui concerne les divisions parcellaires ;

dossier 12562

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

51.que cet avis a été confirmé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 26/03/2026 ; que des plans modifiés répondant aux réserves émises ont été demandés en date du 31/03/2026, en application de l'article 191 du Cobat ;

52.que ces plans ont été introduits le 24/04/2026 et complétés ensuite ; qu'ils répondent en partie aux réserves émises ;

53.que la demande vise **à présent** à étendre le commerce vers le parking couvert voisin (accessible par la rue Général Fivé 10) pour en faire un commerce de 1125m², aménager un bureau indépendant au 1er étage (66 m²), modifier les façades avant et placer des installations techniques en intérieur d'ilot ;

54.que les divisions parcellaires ont été adaptées dans l'ensemble des documents ;

55.que le 816 chaussée de Wavre et le rez côté Fivé sont représentés dans leur ensemble ; que les documents liés aux servitudes ont été fournis ; que la porte de secours dans le mitoyen avec le 808 est détaillée ;

56.qu'en ce qui concerne les façades, la façade donnant dans la chaussée de Wavre sera totalement vitrée au rez ; que les matériaux utilisés sont l'aluminium, le verre et la brique ; que les grilles d'aération sont supprimées mais que de fins aérateurs sont prévus dans le haut de la vitrine ;

57.que la façade côté rue Général Fivé est également revue ; que les menuiseries en aluminium prévues sont en aluminium gris foncé afin de s'accorder à l'existant ;

58.que des pompes à chaleur seront placées sur les murs mitoyens gauche, côté 808 chaussée de Wavre ; que ce lieu n'est pas visible depuis le parc situé en intérieur d'ilot et distant des habitations ; que cela permet de supprimer les autres unités placées précédemment en toiture ;

59.que ces pompes sont placées au-dessus de la sortie de secours ; qu'il s'agit de 6 unités extérieures ;

60.qu'un rapport acoustique est fourni ; que les normes en la matière sont respectées ;

61.que cependant, la réserve concernant le bureau n'est pas rencontrée ; qu'il est proposé de conserver le bureau au 1^{er} étage mais d'améliorer l'entrée du commerce en ouvrant le local vélos vers l'entrée ; qu'ainsi, le couloir d'accès au reste du commerce est moins long ; qu'il est également prévu de décorer et d'animer les parois de l'entrée et du couloir ;

62.que les locaux sociaux sont constitués de cloisons et amenés à évoluer ; qu'il est préférable de les inclure dans la surface du commerce directement ;

dossier 12562

63. que le réseau de récolte des eaux de pluies n'est pas modifié ; qu'il n'est pas techniquement possible de raccorder des citernes au réseau existant ou de modifier les pentes de toiture ;
64. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 07 novembre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
65. 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 ;
66. 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 ;
67. 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.);
68. que le projet concernant 2 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
69. que les modifications apportées répondent à l'avis émis précédemment ; que l'aménagement d'un petit bureau au 1^{er} étage est compatible avec le caractère de la zone ;
70. qu'une demande de permis d'environnement (classe 2 - avec enquête publique) est en cours d'instruction, en ce qui concerne en particulier les installations techniques du commerce ; qu'une déclaration de chantier (classe 3) a été introduite et déclarée incomplète le 19/05/2026 ;
71. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur le projet modifié demandé en date du 20/05/2026 et non reçu à ce jour ;

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 12517
10h15

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en quatre logements, les modifications extérieures et intérieures (châssis, volumétrie, terrasse, aménagement des combles, trémie) et démolir un volume à l'arrière du rez, Rue Colonel Van Gele 90.

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 de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+ toiture mansardée et un niveau au sous-sol ;
5. que dans la situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées au bien :
 - division en 4 unités ;
 - construction d'un volume du rez au 2^{ème} étage ;
 - aménagement d'une terrasse au 3^{ème} étage ;
 - modification des menuiseries extérieures ;
 - transformation du jardin en cour ;
6. que le demandeur a joint des documents tendant à démontrer la division du bien en plusieurs unités avant 1993 ; que bien qu'une division semble avoir été effective, la construction de volumes non autorisés et des travaux de stabilité ont été nécessaires à l'aménagement de ces logements ; que la division ne peut en conséquence être validée ;
7. que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en quatre logements, les modifications extérieures et intérieures (châssis, volumétrie, terrasse, aménagement des combles, trémie) et démolir un volume à l'arrière du rez ;
8. qu'une annexe est présente en situation de droit, contre le mitoyen gauche ;
9. que du rez au 3^{ème} étage, la demande vise à régulariser la construction d'une annexe, contre le mitoyen droit ; que cette annexe s'étend sur une largeur d'environ 1,35m, et une profondeur de 2,6m (3,5m au rez), et sur une hauteur totale de 9,5m ;
10. que ce volume déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
11. qu'il est présent depuis de nombreuses années et ne semble pas avoir fait l'objet de plaintes de voisinages ; qu'en ce sens, les dérogations semblent acceptables ;
12. qu'il pourrait cependant convenir d'aligner la volumétrie du rez à celle des étages, afin de limiter les dérogations, d'uniformiser le volume et de l'intégrer dans le contexte environnant ;
13. que la demande prévoit également, en toiture de l'annexe existante au 2^{ème} étage, l'implantation d'une terrasse ;
14. qu'elle déroge également aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
15. que la parcelle étant peu profonde et située proche d'un angle, la terrasse présente des vues plongeantes importantes vers l'intérieur d'îlot ; que les dérogations ne sont en ce sens pas acceptables ;
16. que le projet prévoit les aménagements suivants :

dossier 12517

- au sous-sol : 4 caves privatives et un local vélos ;
 - du rez au 2^{ème} étage : 1 studio par niveau ;
 - sous combles : 1 duplex 1 chambre ;
17. que la demande ne prévoit pas de locaux compteurs ni de local d'entretien ; qu'il convient de le faire ;
 18. que le local vélo est très difficilement accessible ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 17 (local vélos) ; qu'il convient de prévoir au minimum 1 emplacement vélo par chambre et 2m² par vélo, dans un local aisément accessible ;
 19. que le rez détaille une chambre à rue ; que cependant celle-ci est ouverte sur le séjour ; qu'il s'agit donc d'un studio ;
 20. que du rez au 2^{ème} étage, l'organisation des logements est similaire ; qu'il s'agit de studios traversants, avec cuisine, salle de bains et wc en partie arrière ;
 21. que les combles comportent un séjour traversant, une salle de bains en partie avant et une chambre sous les combles supérieurs ; qu'un escalier en colimaçon relie les 2 niveaux de ce logement ;
 22. que l'aménagement de ces logements déroge aux prescriptions du RRU, titre II :
 - article 4 (hauteur sous plafond) en ce qui concerne le wc au 3^{ème} étage (2,15m au lieu des 2,2m requis) ;
 - article 10 (éclairage) en ce qui concerne les séjours du rez (5,63m² au lieu des 8,56m² requis), du 1^{er} étage (3,84m² au lieu des 9,5m² requis), du 2^{ème} étage (3,34m² au lieu des 9,36m² requis) et des combles (3,13m² au lieu des 5,65m²) ;
 23. que les dérogations sont nombreuses et importantes ; qu'elles ne sont pas acceptables en l'état ;
 24. que ces logements ne disposent en outre pas d'un sas d'entrée ; que l'accessibilité de certains locaux n'est pas aisée et les salles de douche de petites dimensions ;
 25. que le Plan Communal de Développement prévoit en outre le maintien et la création de logements de grande dimension à destination de familles sur le territoire communal ; que la demande ne répond pas à ce principe ;
 26. que la façade avant est en briques avec éléments de décor en pierre bleue & simili ;
 27. que l'ensemble des châssis et porte, en façade avant, ont été remplacés par des châssis en PVC ; que les cintrages des baies sont conservés ; que les divisions ont été modifiées ; que dans l'ensemble, elles s'intègrent dans la composition de façade ;
 28. que le PVC n'est pas pérenne pour une porte d'entrée ; qu'il convient de prévoir une nouvelle porte moulurée en bois ;
 29. qu'une descente d'eau est présente en façade avant ; qu'elle n'apparaît pas sur les plans de situation de droit ; qu'elle semble réalisée en zinc et comporte une souche pluviale en fonte ;
 30. que le raccordement aux égouts se fait en voirie ; que c'est interdit ; qu'il convient de représenter la descente d'eau dans les documents graphiques, ainsi que son raccordement depuis la propriété ;
 31. que la façade arrière est en cimentage, avec châssis en PVC ;
 32. que le brisis de la toiture est en ardoises, et le terrasson en tuiles de terre cuite ;
 33. que la matérialité des toitures plates n'est pas précisée ; qu'il convient de végétaliser l'ensemble des toitures plates non accessibles, afin d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle et de limiter l'effet d'îlot de chaleur ;
 34. que le jardin a été imperméabilisé et transformé en cour ; que le projet est situé en zone d'aléas d'inondations ;
 35. qu'afin d'améliorer la perméabilité des sols, il convient de maintenir cet espace perméable, et de le prévoir planté en pleine terre, au moins sur la moitié de sa surface ;

dossier 12517

36. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : volumes à régulariser, terrasse, limite arrière de construction ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : volumes à régulariser, terrasse ;
 - article 13 (surface perméable) ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Général sur les Bâtisses d'Etterbeek :
 - article 91 (écoulement des eaux pluviales) : descente d'eau ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 4 (hauteur sous plafond) : wc 3^{ème} étage ;
 - article 10 (éclairage naturel) : séjours rez, 1^{er}, 2^{ème} et combles ;
 - article 17 (local vélos) ;
 - article 18 (local entretien) ;
39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2026 au 18/05/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
40. que les logements proposés ne présentent pas les qualités d'habitabilité requises et sont en dérogation à de nombreuses prescriptions du RRU ; que ce n'est pas acceptable ;
41. que la densité proposée est trop importante pour cet immeuble qui en outre ne dispose pas de locaux communs en suffisance ;
42. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 30/03/2026 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12607
10h45

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover un immeuble de 4 logements, modifier les balcons, installer un auvent, isoler la façade arrière et la toiture (sarking) ainsi que régulariser sa forme (deux versants), rue des Erables 12.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
3. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à rénover un immeuble de 4 logements, modifier les balcons, installer un auvent, isoler la façade arrière et la toiture (sarking) ainsi que régulariser sa forme (deux versants) ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 4 logements (un appartement 1 chambre du rez au 3^{ème} étage) ;
6. qu'une rehausse (volume de toiture à deux versants) a été construite sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que la modification semble dater de la construction du bâtiment d'après les photos aériennes ;
7. que la situation de droit (plans de 1927) n'a pas été représentée dans les documents graphiques ; qu'il convient de le faire ;
8. que le profil de la toiture à deux versant existante est alignée à la toiture du bâtiment mitoyen de gauche ; qu'il est prévu d'isoler la toiture à versant et la toiture plate arrière par l'extérieur et sur 15cm d'épaisseur (isolant PU) ; qu'il est également prévu d'isoler la façade arrière par l'extérieur sur 15cm d'épaisseur (isolant EPS) ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que la rehausse existante dépasse le profil du bâtiment mitoyen de droite de plus de 3m (4,7m de hauteur) et que l'isolation prévue dépasse également le profil mitoyen de gauche ; que la rehausse existe depuis de nombreuses années ; que l'isolation améliore la performance énergétique du bâtiment ;
10. que les dérogations sont acceptables ;
11. qu'il convient de prévoir la végétalisation de la toiture plate ou bien un revêtement de teinte claire ;
12. qu'il est prévu de démolir et reconstruire les balcons existants à l'arrière, du 1^{er} au 3^{ème} étage, en raison de leur état vétuste ;
13. que la forme des balcons est légèrement modifiée et agrandie ;
14. qu'une marquise surplombe le dernier balcon ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que les nouveaux balcons et la marquise dépassent le profil du bâtiment le plus profond (mitoyen de droite) ;
16. que le dépassement est minime et les nouveaux balcons sont conformes au code civil ; que les dérogations sont acceptables ;
17. que le sous-sol comporte 8 caves et une buanderie commune ;
18. les WC dans l'annexe extérieur à chaque niveau ont été transformés en débarras ; que l'aménagement au sein des logements a été modifié ;

dossier 12607

19. qu'au rez-de-chaussée, une partie de la cuisine a été transformée en salle de bain ; que l'espace de séjour avec cuisine ouverte comptabilise une superficie de 29,5m² ; que la chambre côté rue est inchangée ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 8 (WC) en ce que le WC donne directement dans la cuisine ;
21. que la dérogation n'est pas acceptable, qu'il convient de prévoir un sas entre la cuisine et la salle de bain ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairage) en ce que le séjour dispose d'une superficie d'éclairage de 4,7m² au lieu de 5,9m² requis ;
23. que le nouvel aménagement améliore l'habitabilité du logement ; que la dérogation est acceptable ;
24. que du 1^{er} au 3^{ème} étage, la cuisine et la salle de bain ont été échangées ainsi que le salon et la chambre à coucher, une partie du séjour a été transformé en bureau ;
25. que l'aménagement actuel se compose d'un hall débouchant sur un cuisine de 6,5m² et un séjour de 13,5m² à l'avant, une chambre de 16,8m² non cloisonnée et ouverte sur le séjour au centre, et un bureau de 10m² avec salle de bain attenante à l'arrière : que les logements comportent chacun 2 entrée, l'une débouchant dans le hall et l'autre dans la chambre ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 3 (superficie) en ce que la cuisine dispose de 6,5m² au lieu de 8m² minimal et le séjour dispose de 13,5m² au lieu de 20m² minimal ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairage) en ce que l'espace ouvert séjour/chambre dispose d'une superficie d'éclairage de 4m² au lieu de 6,06m² requis ;
28. que les nouveaux aménagements ne satisfont pas un bon aménagement des lieux et engendrent des dérogations importantes ; que la typologie de logement correspondent actuellement à des studios au vu de la chambre ouverte sur le séjour ;
29. que les dérogations ne sont pas acceptables ;
30. qu'il convient de proposer un aménagement de studio ou d'appartement 1 chambre plus cohérent au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage et de limiter les dérogations ;
31. que la façade avant n'est pas conforme à la situation de droit (1927) en ce que le dessin de la porte et les divisions des châssis de la travée de gauche ont été modifiées ;
32. que la porte est en bois peinte en bleue ; que son dessin est esthétique et en harmonie avec le bâtiment ; que la régularisation est acceptable ;
33. que les châssis des étages de la travée de gauche comportent à présent une imposte et deux ouvrants au lieu de trois ; qu'il convient de prévoir des allèges pleines aux étages similaire à la situation de droit ;
34. que le châssis du rez de la travée de gauche comporte une imposte pleine qui ne reprend pas le cintrage de la baie ;
35. que cette composition n'est pas acceptable : qu'il convient de prévoir une imposte vitrée et respectant le cintrage de la baie et deux ouvrants, en harmonie avec les châssis des étages ;
36. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 07 janvier 2026 du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
37. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;

dossier 12607

38. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
39. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
40. que le projet concernant 5 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 ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - titre 1 article 4 (profondeur) : isolation, balcons, marquise ;
 - titre 1 article 6 (hauteur) : isolation, balcons, marquise ;
 - titre 2 article 3 (superficie) : cuisines et séjours aux étages ;
 - titre 2 article 8 (WC) : rez ;
 - titre 2 article 10 (éclairage) : séjour au rez et séjour/chambre étages ;
42. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2026 au 18/05/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
43. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de représenter la situation de droit (1927) ;
2. de prévoir un sas entre la cuisine et la salle de bain au rez
3. de proposer un aménagement de studio ou d'appartement 1 chambre plus cohérent au 1er, 2ème et 3ème étage et de limiter les dérogations au RRU ;
4. de prévoir une imposte vitrée et respectant le cintrage de la baie et deux ouvrants au rez avant, en harmonie avec les châssis des étages ;
5. de prévoir des allèges pleines similaires à la situation de droit pour les châssis aux étages à l'avant ;
6. de prévoir la végétalisation de la toiture plate ou un revêtement de teinte clair ;

**Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.
Les dérogations au RRU, Titre II, article 8 (WC) et article 10 (éclairage), sont acceptées.**

dossier 12596
11h10

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire un balcon au 1er étage en façade arrière d'un immeuble de 4 logements, rue d'Oultremont 3.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
3. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
4. que la demande est soumise 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) ;
5. que la demande vise à construire un balcon au 1er étage en façade arrière d'un immeuble de 4 logements ;
6. qu'il s'agit d'une maison de style éclectique reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
7. qu'en situation de droit l'immeuble comporte :
 - au sous-sol avant : caves et local compteurs,
 - au sous-sol arrière et rez-de-chaussée : 1 appartement duplex 1 chambre,
 - au 1er étage : 1 appartement 2 chambres,
 - au 2ème étage : 1 appartement 2 chambres,
 - au combles : 1 appartement duplex 2 chambres ;
8. le PU10998 délivré le 12/11/2020 tendant à régulariser les aménagements intérieurs d'un immeuble comportant 4 logements ;
9. que seul l'appartement du 1er étage est concerné par la demande ;
10. que l'aménagement actuel modifie légèrement certaines cloisons et le placement des escaliers liant les entresols à l'appartement ;
11. que ces modifications n'entraînent pas de dérogations au règlement régional d'urbanisme ;
12. que la demande vise à ajouter un balcon en façade arrière, identique au balcon du 2ème étage le surplombant et faisant l'objet du permis d'urbanisme n°11290 délivré le 28/10/2021 ;
13. que le garde-corps est prévu en verre ; qu'il convient d'envisager un garde-corps métallique car la transparence perturbe les oiseaux ;
14. 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 ce balcon ; qu'il dépasse le profil des 2 constructions voisines ;
15. que le balcon est construit contre l'annexe existante de droite et à une distance de 1,90 m de la limite mitoyenne de gauche ; qu'il ne nécessite pas de rehausses des murs mitoyens ;
16. qu'il s'agit d'un balcon de 3,40 m² et conforme au Code civil ;
17. que vu son orientation le balcon ne nuit pas à l'ensoleillement des parcelles voisines ;
18. que ce balcon offre un espace extérieur à cet appartement ;
19. que ces dérogations sont acceptables ;

dossier 12596

20. qu'il est prévu de supprimer l'allège de la baie de fenêtre du séjour côté arrière et y installer une porte-fenêtre coulissante en PVC blanc ;
21. que cet aménagement améliore l'éclairage naturel de cet appartement ;
22. que la façade avant est inchangée ;
23. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 16 décembre 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'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.);
27. 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 ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 :
 - article 4 (profondeur) : balcon ;
 - article 6 (hauteur) : balcon ;
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2026 au 18/05/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
30. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE.

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

dossier 12621
11h35

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la division d'une maison en 2 logements et la construction d'annexes, la modification des menuiseries en façade avant, et à revoir les aménagements intérieurs, Rue Nothomb 15.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
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. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+ toiture et un niveau au sous-sol, avec garage ;
5. qu'en situation de fait, le bien a été divisé en 2 unités ; que les documents annexés à la demande ne permettent pas de valider la division du bien en 2 logements avant 1993 dû aux aménagements existants non-conformes ;
6. que la demande vise à régulariser la division d'une maison en 2 logements et la construction d'annexes, la modification des menuiseries en façade avant, et à revoir les aménagements intérieurs ;
7. que du sous-sol au 1^{er} étage, une annexe est construite contre le mitoyen gauche ; que cette annexe semblait présente au sous-sol en 1966, selon les plans d'archives disponibles ;
8. que du sous-sol au rez, la construction a été prolongée dans l'alignement de cette annexe, sur une largeur d'environ 3m, une profondeur de 4m et une hauteur de 6m ;
9. que ces volumes dérogent aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), en ce qu'ils dépassent de 4,8m le profil du mitoyen gauche, le moins profond, et en ce que la parcelle est bâtie sur plus des ¾ de sa profondeur (environ 14m au lieu des 12,3m autorisés) ;
10. qu'il est difficile de dater précisément la construction de ces volumes dans la configuration actuelle, mais qu'ils semblent présents depuis de nombreuses années, et au moins depuis 1996 ; qu'ils n'ont pas fait l'objet de plaintes ;
11. qu'en ce sens, les dérogations semblent acceptables ;
12. que le projet prévoit les aménagements suivants :
 - sous-sol : caves, locaux communs, locaux vélos et accès au jardin ;
 - rez : appartement 1 chambre ;
 - 1^{er} étage et combles : triplex 2 chambres ;
13. que le hall d'entrée est conservé ; qu'il présente des moulures et décors intéressants qui sont conservés ;
14. que le sous-sol comporte un local vélos accessible depuis la rue en façade avant, 2 caves privatives, un local compteurs, un local entretien, un local citerne à mazout ;
15. que le local compteurs semble accessible directement depuis la cage d'escaliers au sous-sol ; que la position de la porte ne permet pas l'aménagement d'un palier en début de volée ; que ce n'est pas qualitatif ;
16. que le local vélos en façade à rue est qualitatif ; qu'il pourrait convenir de prévoir ce local commun, afin de maintenir un accès aisé à ce type de local pour l'ensemble des logements ;
17. que l'accès au jardin se fait depuis une cave privative ; qu'il pourrait convenir de prévoir cet espace commun, ou de le lier au séjour du rez, afin que celui-ci puisse disposer d'un accès direct à un espace extérieur ;

dossier 12621

18. qu'au rez, le logement comprend une chambre à l'avant avec dressing attenant, un séjour avec salle à manger dans la partie centrale et arrière (nouvelle annexe), ainsi qu'une cuisine (communicante avec le séjour) et une salle de douche dans l'annexe existante, côté gauche ;
19. que ces aménagements dérogent aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) en ce que la chambre et le séjour disposent respectivement d'une superficie nette éclairante de 2,33m² (au lieu des 3,12m² requis) et 3,22m² (au lieu des 4,9m² requis) ;
20. que les baies sont existantes ; qu'il pourrait cependant convenir de revoir la hauteur de certaines baies en façade arrière, afin de limiter voire supprimer les dérogations ;
21. que la demande déroge également aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie) en ce que le séjour dispose d'une superficie de 24,5m² au lieu des 28m² requis ;
22. que les dérogations sont nombreuses ; que ce logement ne présente pas les qualités d'habitabilité requises ; que l'aménagement d'un séjour traversant, et d'un studio à ce niveau, permettrait de limiter les dérogations et d'améliorer l'habitabilité de ce logement ;
23. que la demande déroge également aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond), en ce que la hauteur sous plafond de la chambre et du séjour (2,44m) est inférieure au minimum requis ;
24. que des faux-plafonds ont été installés au rez et au 1^{er} étage ; que ceux-ci entravent les baies des châssis en façade avant ; que ce n'est pas qualitatif ; qu'en outre, le bien possède encore des moulures d'origine sur les plafonds visibles ; que le plancher structural d'origine n'est pas représenté ;
25. qu'il convient de supprimer ces faux-plafonds, afin de se conformer aux prescriptions du RRU, titre II, article 4, et de rétablir si possible les plafonds avec leurs décors d'origine ;
26. qu'au 1^{er} étage et sous combles, un triplex est aménagé ; que la cage d'escaliers est privatisée à partir du 1^{er} étage ; que le 1^{er} étage comporte un séjour avec cuisine traversant, une salle de bain et un wc séparé au niveau du palier ; que les combles inférieurs comportent 2 chambres ; qu'un escalier est placé dans une pièce en façade afin de donner accès à un espace de rangement dans les combles supérieurs ;
27. que l'aménagement du séjour déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que celui-ci dispose d'une superficie nette éclairante de 6,33m² au lieu des 7,52m² requis ; que le séjour est traversant et la dérogation limitée ; qu'en ce sens, elle est acceptable ;
28. que l'aménagement des chambres sous combles déroge aux prescriptions du RRU, titre II, articles 3 (superficie minimale) et article 10 (éclairage) en ce qu'aucune chambre ne dispose de la superficie minimale requise de 14m² (13,01m² et 12,75m²), ni de la superficie nette éclairante requise (0,42m² de superficie éclairante en toiture au lieu des 1,08m² et 1,06m² requis) ;
29. que les 2 chambres sont de dimensions généreuses et les dérogations limitées en ce qui concerne leur superficie ; qu'il convient cependant de revoir les ouvertures en toiture afin de se conformer au titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage ;
30. que l'aménagement du wc sur le palier déroge en outre aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc), en ce que celui-ci présente une profondeur de 1,1m au lieu des 1,2m requis ; qu'il s'agit de l'unique wc de ce logement ; que les cloisons sont existantes et que la porte s'ouvre vers l'extérieur, ce qui en facilite la praticabilité ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
31. que la façade avant est en briques de teinte claire, avec bandeaux de briques vertes, éléments de décoration, soubassement et balcon en pierre bleue ; que les garde-corps sont en ferronnerie peinte en noire ; que l'ensemble est qualitatif ;
32. que les menuiseries extérieures, en ce compris la porte d'entrée, ont cependant été remplacées sans autorisation préalable, par des châssis en PVC ;
33. que le demandeur prévoit, au plus tard lors du prochain changement, de nouvelles menuiseries extérieures en bois et une porte d'entrée moulurée en bois ; qu'il convient de clarifier les matériaux en situation projetée ;

dossier 12621

34. que les châssis de fenêtre ne respectent pas la forme de la baie ; que ceux-ci ne s'intègrent pas dans l'architecture du bien ; qu'il conviendra de les remplacer en respectant la forme de la baie et de les représenter en plan ;
35. que la porte de garage d'origine a très récemment été remplacée par une porte sectionnelle en PVC ; que le matériau n'est pas pérenne et que la porte ne s'intègre pas dans l'architecture d'origine du bien ; qu'il conviendrait de revenir à la situation de droit lors du prochain remplacement ;
36. qu'il convient de prévoir une porte en matériau durable et dont le dessin s'intègre dans la composition de façade ;
37. que la corniche a été emballée dans un caisson en PVC ; qu'une corniche en bois était initialement présente ; que le demandeur prévoit de restaurer ou remplacer la corniche d'origine au plus tard lors du prochain changement ; qu'il convient de préciser la matérialité prévue dans les documents graphiques ;
38. que la façade arrière est recouverte d'un crépi ton blanc ; que les menuiseries sont en pvc blanc ;
39. que la toiture principale est en ardoises, ton gris foncé ;
40. que les toitures plates sont revêtues d'une membrane synthétique ; que la note explicative détaille qu'il n'est techniquement pas possible de les végétaliser ; qu'afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur, la pose de gravier blanc y est prévue ;
41. que le jardin est prévu planté en pleine terre sur toute sa surface ;
42. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 14 mai 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
43. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
44. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
45. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
46. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
47. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : annexes et limite arrière de construction ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : annexes ;
48. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 3 (normes minimales de superficie) : séjour rez et chambre sous combles ;
 - article 4 (hauteur sous plafond) : séjour et chambre rez ;
 - article 8 (wc) : 1^{er} étage ;
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour et chambre rez, séjour 1^{er} étage ;
49. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2026 au 18/05/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
50. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 26/03/2026 ;

dossier 12621

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir l'organisation du sous-sol, afin d'en garantir un accès qualitatif, de prévoir le local vélos commun en façade à rue et de revoir l'accès au jardin ;
2. de revoir l'organisation du logement du rez et d'y organiser un studio avec séjour traversant ; le cas échéant, de modifier les baies en façade arrière afin d'améliorer l'éclairage de ce logement ;
3. de supprimer les faux-plafonds au rez et au 1^{er} étage afin de se conformer aux prescriptions du RRU, titre II, article 4, de ne pas entraver les baies et de rétablir si possible les plafonds avec leurs décors d'origine ;
4. de revoir les ouvertures en toiture afin de se conformer aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) pour les chambres sous combles ;
5. de clarifier les légendes en situation projetée en façade avant, et de prévoir dès à présent le remplacement de la porte d'entrée et ainsi que les châssis des fenêtres en respectant les divisions, le cintrage & la forme de la baie et le représenter en plan ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (superficie), 8 (wc) et 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

dossier 12616
12h05

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une rehausse au 3e étage, reconstruire l'annexe arrière, aménager une terrasse au 1er étage et réaménager une maison unifamiliale, Rue Baron de Castro 100.

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) du PRAS ;
4. qu'en situation de droit il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+3 ;
5. que la demande vise à construire une rehausse au 3e étage, reconstruire l'annexe arrière, aménager une terrasse au 1er étage et réaménager une maison unifamiliale ;
6. que la véranda à l'arrière est démolie ; qu'une annexe est bâtie, de même profondeur, mais avec une toiture plate ;
7. que le bien se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'il conviendrait de prévoir un revêtement perméable pour la terrasse du jardin ;
8. que le sous-sol est 1,31m plus bas que le niveau du trottoir et 1,04m plus bas que le niveau du jardin ; qu'il compte un bureau vers la façade avant, une buanderie dans la pièce du milieu, ainsi qu'un wc et une cave à vin et une 2^e cave, et un salon vers la façade arrière ; qu'un escalier le long du mitoyen droit relie le salon du rez à celui du sous-sol ; que le palier intermédiaire est au niveau du jardin et y donne accès ;
9. que le rez-de-chaussée compte une cuisine en façade avant, une salle à manger dans la pièce du milieu, inchangés par rapport à la situation de droit, ainsi que le nouveau salon à l'arrière, intégré à la salle à manger et séparé du hall d'entrée ;
10. qu'un wc est aménagé au niveau du palier intermédiaire entre le rez et le 1^{er} ;
11. que les 1^{er} étage compte deux chambres et une salle de bain, conservés tels qu'existants ;
12. qu'une terrasse est aménagée à l'arrière, au-dessus de la nouvelle toiture plate, sur toute la largeur ; qu'elle est entièrement inscrite entre les volumes construits, de part et d'autre ; qu'elle est donc conforme au Code Civil ;
13. que le garde-corps est placé avec un recul de 60cm par rapport au nu de la façade arrière du dessous ; que la terrasse semble vaste et peut générer des vues vers les autres parcelles de fond, vu la proximité de l'angle de l'îlot ; qu'en outre la terrasse semble vaste et la maison compte déjà un jardin et une terrasse en hauteur, à l'avant ; qu'il convient donc d'augmenter le recul à minimum 1,20m afin de limiter les vues ou de la supprimer entièrement ;
14. que l'allège de la baie y donnant accès est démolie afin d'y installer une porte-fenêtre ;
15. que le 2^e étage est inchangé ; qu'il se compose de deux chambres et une salle d'eau à l'arrière, donnant dans le hall de l'escalier, ainsi que une salle de douche à l'entresol avant, accessible via la chambre avant ;
16. qu'au 3^e étage la pente arrière de la toiture est démolie afin d'y construire une rehausse afin d'améliorer l'habitabilité de la chambre à l'étage ; qu'il s'agit d'une toiture plate avec une légère pente vers l'arrière ; que la hauteur de la façade arrière est augmentée de 2,55m ;
17. qu'à l'avant la hauteur sous plafond est de 2,63m² et 2,11m à l'arrière ; que deux fenêtres sont placés en façade arrière, dans l'alignement des fenêtres des étages inférieurs ;

dossier 12616

18. qu'un bac à plantes de 1,90m x 1,90m est placé du côté du mitoyen droit au niveau de la terrasse avant, afin de bloquer la vue directe vers la parcelle voisine et la rendre conforme au Code Civil ; que le garde-corps est reculé de 60cm depuis le nu de la façade avant afin de limiter les vues plongeantes ;
19. qu'une fenêtre est également ajoutée en façade avant, à droite de la porte-fenêtre donnant accès à la terrasse ;
20. que dans les fait la façade avant a été modifiée par rapport à la situation de droit, en ce qui concerne la division des châssis par rapport aux plans de 1913 ; que les châssis de la travée de gauche étaient à l'origine divisés en 3 parties ; qu'actuellement elles sont divisées en 2 parties ouvrantes avec une imposte fixe au-dessus ; que ces modifications ne déparent pas l'harmonie de la façade ;
21. que sous le niveau de la corniche la façade est conservée ; que la façade avant est en pierre naturelle ton clair ; que les menuiseries sont en bois naturel ton clair ; que les garde-corps et les grilles sont en ferronnerie peinte ton foncé ; que les marches, le balcon et les seuils sont en pierre bleue naturelle ; que la corniche est en bois peint ton gris clair ;
22. qu'au niveau du 3^e étage les châssis sont en aluminium thermolaqué ton anthracite ; que le garde-corps est en acier thermolaqué ton foncé ;
23. que la façade est revêtue d'un bardage en bois brûlé ; que ce revêtement est susceptible de présenter au fil du temps des altérations de couleur et d'aspect liés à son vieillissement naturel et aux conditions d'exposition ; qu'il convient , dès lors, de privilégier un matériau plus pérenne et davantage en adéquation avec le caractère de la façade ;
24. que la façade arrière est isolée avec de l'EPS et recouverte d'un enduit peint d'une couleur claire aux étages ; qu'au niveau du sous-sol/rez la façade est recouverte de bois brûlé ; que le garde-corps en en acier thermolaqué ton foncé ; que les châssis sont en aluminium thermolaqué ton anthracite ; que le couvre-mur est en aluminium ;
25. qu'une citerne existe sur les plans de la situation de droit ; qu'il convient de préciser l'utilisation des eaux récoltées en privilégiant un usage tout au long de l'année (wc, machines,...);
26. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 16 janvier 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
27. 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 ;
28. 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 ;
29. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
30. que le projet concernant une Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
31. que la demande est conforme aux prescriptions des règlements urbanistiques en vigueur ;
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2026 au 18/05/2026 a donné n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
33. que les aménagements proposés sont qualitatifs et améliorent la qualité du bien, moyennant les modifications demandées ;
34. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 12616

AVIS FAVORABLE sous réserve :

1. de prévoir un revêtement perméable pour la terrasse du jardin ;
2. d'augmenter le recul du garde-corps de la terrasse au 1er étage à 1,20m ou la supprimer entièrement et le représenter en plan ;
3. de prévoir un matériau plus pérenne pour le revêtement du 3e étage, et en accord avec la façade avant;
4. de préciser l'utilisation des eaux récoltées par la citerne en privilégiant un usage tout au long de l'année (wc, machines,...);

dossier 12553
13u30 - AdM

10. Advies over de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning om een dakkapel te bouwen op het tweede niveau van de zolder over de volledige breedte van de voorgevel en om een slaapkamer toe te voegen aan de bestaande duplex, Frankenstraat 42

Considérant :

1. dat het aanvraagdossier volledig werd verklaard in toepassing van het besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2013 tot vaststelling van de samenstelling van het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning; dat de aanvrager met name het betalingsbewijs van de dossierkosten heeft bezorgd (verdrievoudigd in het geval van een regularisatie);
2. dat de aanvraag volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) is gelegen in woongebied;
3. dat de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking van de voorschriften 2.5.2 (wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggend stedelijk kader) van het GBP;
4. dat het in rechte gaat over een duplex met 2 slaapkamers op het 4e en 5e niveau, met toegang tot een zolder; dat een vergunning werd toegekend in 2020 voor het regulariseren van de inrichting van de woning als triplex, met de inrichting van een 3e kamer onder de dakruimte; dat het begin van de werken nooit werd gemeld; dat de bestaande situatie dus niet conform is, behoudens bewijs van het tegendeel;
5. dat in de feiten de omvang van het terras werd vergroot en niet conform is met het Burgerlijk Wetboek inzake rechtstreekse uitzichten;
6. dat de aanvraag ertoe strekt om een dakkapel te bouwen op het tweede niveau van de zolder over de volledige breedte van de voorgevel en om een slaapkamer toe te voegen aan de bestaande duplex;
7. dat de ingang van het appartement niet is aangeduid; dat volgens de plannen van de in 2020 verleende vergunning de toegang tot het appartement gebeurt ter hoogte van de overloop van de 3e verdieping; dat het aangewezen is de situatie te verduidelijken door de toegang tot het appartement op plan aan te tonen;
8. dat op de 4e verdieping de leefruimte is ingericht en een kleine berging/technische ruimte (verwarming); dat het terras wordt verkleind en van 3,45 m diepte teruggebracht wordt tot 1,85 m, zijnde dezelfde diepte als het rechter aanpalende perceel;
9. dat aan de linkerkant de diepte beperkt is tot 1,49 m over een breedte van 1,90 m vanaf de as; dat echter de hoogte van de scheidingsmuur op die plaats niet conform lijkt; dat de maximale hoogte van een scheidingsmuur 1,55 m bedraagt, zijnde 35 cm lager dan het minimum vereist door het Burgerlijk Wetboek;
10. dat het aangewezen zou zijn ofwel de totale breedte van het terras te beperken tot 3,39 m, ofwel de volle gemetselde muur te verhogen, ofwel de toestemming van de burelen te verkrijgen voor een verhoging van een andere aard, ofwel een erfdiensbaarheid van uitzicht te bekomen om te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek inzake uitzichten en de plannen hieraan aan te passen;
11. dat op de 5e verdieping twee slaapkamers, een toilet en een badkamer zijn ingericht; dat deze inrichtingen conform zijn aan de in 2020 verleende vergunning en niet worden gewijzigd;
12. dat op het niveau van de dakruimte een dakkapel wordt gebouwd over de volledige breedte van het perceel; dat het dak van de dakkapel steunt op de nok van het bestaande dak, die niet wordt verhoogd; dat het volume de daklijn overschrijdt met 2,27 m, zijnde 27 cm meer dan het voorgeschreven volume;
13. dat dit afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel 1, artikel 6 (dakkapellen), aangezien de dakkapel meer dan 2/3 van de gevelbreedte bedraagt en meer dan 2 m overschrijdt;

dossier 12553

14. dat het daarin geplaatste schrijnwerk een hoogte van 2,50 m heeft; dat een borstwering ervoor is geplaatst om het te beveiligen; dat de dakkapel eerder overeenkomt met een verhoging; dat het volume massief oogt en niet in harmonie is met de huidige gevel; dat om deze redenen de afwijking niet aanvaardbaar is;
15. dat het aangewezen is hier geen dakkapel te voorzien; dat de inrichting van een slaapkamer mogelijk lijkt zonder de dakkapel;
16. dat de gevels op de lagere verdiepingen behouden blijven; dat ze op de 4e verdieping zowel vooraan als achteraan in baksteen zijn; dat het bestaande schrijnwerk in wit PVC is; dat het nieuwe schrijnwerk van de dakkapel in aluminium zwart tint is, evenals de borstwering van de dakkapel en van het terras; dat de bekleding van het mansardedak (5e verdieping voor- en achteraan) evenals van de dakkapel in zwarte leien is; dat het dak in rode dakpannen is uitgevoerd;
17. dat de regelgeving die van toepassing is op de EPB-procedure in overeenstemming is met de regelgeving die van kracht was op het moment van de eerste indiening van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag op 23 oktober 2025;
18. dat, aangezien de aanvraag onderworpen is aan de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, de naleving van de EPB-procedure met betrekking tot de uitvoering van het project de verantwoordelijkheid blijft van de aanvrager of de nieuwe kopers;
19. dat de EPB-procedures moeten worden nageleefd tot het einde van de werkzaamheden die in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zijn opgenomen, en in het bijzonder met betrekking tot het indienen van de EPB-documenten: "EPB-kennisgeving van het begin van de werkzaamheden" en "EPB-verklaring", met inbegrip van verslagen en bestanden;
20. dat het de verantwoordelijkheid van de aangever is om alle bewijselementen te bewaren die aantonen dat de uitgevoerde energiewerkzaamheden aan de energienormen voldoen (documenten, facturen, etiketten, technische fiches, foto's, enz.);
21. dat het project betrekking heeft op een EPB-eenheid waarvan de aard van de werkzaamheden eenvoudigweg renovatie is (EGE - technische installaties worden volledig of gedeeltelijk behouden) en de opvolging van de procedure "EPB-werkzaamheden" dus onder de verantwoordelijkheid valt van de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Etterbeek;
22. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel 1, artikel 6 (dakkapel);
23. dat het openbaar onderzoek dat heeft plaatsgevonden van 04/05/2026 tot 18/05/2026 geen aanleiding heeft gegeven tot brieven met bezwaren en/of tot opmerkingen;
24. dat de voorgestelde ingrepen de gevel ontsieren en niet in overeenstemming lijken met het omliggende bebouwde weefsel; dat het voorgestelde volume aan de voorgevel te massief is; dat de opeenstapeling van volumes zonder onderlinge samenhang geen kwalitatief karakter vertoont en de coherentie van de gevelcompositie schaadt;
25. dat de aanvraag is vrijgesteld van het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

dossier 12553

ONGUNSTIG ADVIES over de aanvraag zoals voorgelegd.

dossier 12300

13h55

ART 126 – 1^{ère} CC le 20/05/2025

11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'aménagement des combles, la construction d'une annexe au rez et sous-sol, le placement de panneaux photovoltaïques ainsi que rénover une maison unifamiliale 5 chambres et construire un escalier d'accès au jardin (avec rehausse du mitoyen droit), Rue Général Wangermée 2.

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 dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+ combles et deux niveaux de sous-sol ; qu'elle fait partie d'un ensemble de 2 maisons construites en 1913 ;
4. que cette maison comporte une grande pièce de vie au rez, avec cuisine, buanderie et remise au sous-sol ; que les étages comportent 4 chambres (2 chambres + espace central par niveau), ainsi qu'un grenier sous combles ;
5. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées au bien sans autorisation préalable :
 - une annexe a été construite contre le mitoyen gauche, au sous-sol et au rez ;
 - la citerne au sous-sol, la terrasse et l'escalier vers le jardin au rez ont été supprimés ;
 - un nouvel escalier a été réalisé depuis l'annexe au rez vers le jardin ;
 - le jardin a été imperméabilisé ;
 - les aménagements intérieurs ont été revus ;
6. que la demande **initiale** visait à régulariser l'aménagement des combles et la construction d'une annexe au rez et sous-sol ainsi que rénover une maison unifamiliale 5 chambres ;
7. qu'au sous-sol et au rez, l'annexe s'étend sur une largeur d'environ 2,2m, une profondeur de 3,05m et une hauteur de 4,1m ; qu'une citerne à mazout est présente ; qu'il convient de s'assurer de la nécessité d'obtenir des autorisations environnementales en la matière ;
8. que cette construction déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant plus profonde que les constructions mitoyennes ; que cependant sa construction date de nombreuses années au moins 1987 selon les orthophotoplans et 1935 selon la note explicative ; qu'elle n'a pas fait l'objet de plaintes des voisins ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
9. que le projet prévoit de passer à 6 chambres et les aménagements suivants :
 - 2^{ème} sous-sol : cave pour cuve à mazout et rangement type vélos ;
 - sous-sol : bureau, vestiaire et salle de douche, salle de sport et buanderie ;
 - rez : un grand séjour avec partie salon et cuisine ouverte ;
 - 1^{er} et 2^{ème} étages : 2 chambres avec dressing, salle de douche, wc séparé sur le palier à chaque étage ;
 - combles : 2 chambres dont une avec mezzanine sous combles supérieurs, salle de douche et wc sur le palier ;
10. que la pièce avant du sous-sol aménagée en bureau ne dispose des qualités d'habitabilité (hauteur sous plafond et éclairement) pour être aménagée en chambre ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) pour la buanderie au sous-sol (2,01 à 2,07m au lieu des 2,2m requis) et pour la cuisine au rez (2,3m au lieu des 2,5m requis) ; que les volumes sont existants ; que la dérogation est limitée au sous-sol ; qu'au rez, le séjour, ouvert sur la cuisine, dispose d'une hauteur sous plafond généreuse (2,95m) ;

dossier 12300

- que l'intégration de la cuisine à ce niveau améliore l'habitabilité du bien ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 5 (mezzanine), en ce que le volume de la chambre sous combles en façade avant (57,12m³) est inférieur au minimum requis (62,5m³) ; que la dérogation est limitée ; que cependant il s'agit de la seule chambre disposant d'une superficie de 14m² ; que sa largeur est inférieure à 2m et son aménagement s'apparente à une chambre d'enfant ; que ce n'est pas qualitatif pour un logement de cette taille ; que le programme proposé (6 chambres) est très dense par rapport à la taille de la parcelle, du jardin et des espaces de vie ;
 13. qu'il pourrait convenir de revoir les aménagements sous combles, afin de limiter l'augmentation du nombre de chambres (passage de 4 à 6 chambres) et d'augmenter les surfaces allouées aux espaces de vie afin qu'ils soient proportionnels au nombre de chambres ; qu'il convient de prévoir au moins une chambre de 14m² sur un seul niveau comme chambre principale ;
 14. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que le séjour dispose d'une superficie nette éclairante de 8,05m² au lieu des 8,4m² requis ; que la dérogation est limitée ; que cependant une grande partie de l'éclairage naturel provient de la cuisine, située dans le volume annexe et dont la hauteur sous plafond est limitée ; qu'en outre, le séjour ne dispose plus d'un accès direct vers le jardin ; que celui-ci était prévu en situation de droit ; qu'il pourrait convenir de revoir les aménagements afin d'augmenter la superficie éclairante du séjour et de prévoir un accès direct du séjour vers le jardin ;
 15. que la façade avant, en briques de teinte beige avec soubassement et bandeaux en pierre bleue, est inchangée ; que les châssis sont en bois brun ; que le châssis du sous-sol est à double ouvrant ; que les châssis du rez et des étages sont à double ouvrant avec imposte vitrée ;
 16. que le châssis du palier d'étage vers les combles ne comporte pas de division ; qu'il conviendrait de prévoir une division au prochain changement ;
 17. que les ferronneries au sous-sol et au 1^{er} étage sont en acier peint en noir ;
 18. que la corniche est en bois peint en blanc ; que selon les documents d'archives, il semblerait que la corniche d'origine ait été emballée ; qu'il convient de la restaurer, si techniquement possible, ou de placer une nouvelle corniche en bois en accord avec l'architecture de la maison ;
 19. que la toiture est en tuiles rouges et à double versant ; que le pan avant comporte 2 fenêtre de toit, et le pan arrière 1 fenêtre de toit ; que la façade arrière est recouverte d'un enduit peint en blanc ; que les châssis sont en bois peint en brun, et les seuils en pierre bleue ; que les ouvertures au rez sont modifiées ; que la toiture plate de l'annexe est végétalisée ;
 20. qu'un jardin en pleine terre est maintenu sur 20m² ; que 2 arbres sont plantés ; que la zone entre l'annexe et le mitoyen droit est maintenue imperméable, sur une surface d'environ 4m² ;
 21. que la citerne présente en situation de droit semble avoir été supprimée ; qu'il convient de prévoir un système de gestion des eaux pluviales de la parcelle, en réintégrant une citerne dans le projet ;
 22. que des panneaux photovoltaïques semblent avoir été installés en toiture ; que la parcelle est située proche de l'angle de 2 rues, et donc le versant avant de la toiture particulièrement visible depuis l'espace public ;
 23. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : annexe ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : annexe ;
 24. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 4 (hauteur sous plafond) : buanderie au -1, cuisine au rez ;
 - article 5 (mezzanine) : chambre sous combles en façade à rue ;
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour au rez ;
 25. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 12300

26. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
27. **qu'en sa séance du 20/05/2025, la commission de concertation a émis un avis favorable unanime sur la demande sous réserves :**
 - de revoir les aménagements afin de limiter l'augmentation du nombre de chambres (passage de 4 à 6 chambres) et d'augmenter les surfaces allouées aux espaces de vie afin qu'ils restent proportionnels ; de prévoir une chambre principale d'au moins 14m² d'un seul tenant ;
 - de revoir les aménagements afin d'augmenter la superficie éclairante du séjour et de prévoir un accès direct du séjour vers le jardin ;
 - de prévoir au prochain changement une division du châssis du palier d'étage vers les combles et d'adapter l'élévation projetée ;
 - de réintégrer une citerne et d'y prévoir au minimum le raccordement des wc et robinets d'entretien ;
 - de représenter les panneaux photovoltaïques et de proposer une forme géométrique simple sur le versant avant, visible depuis l'espace public ;
28. **que les dérogations au RRU titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ont été acceptées ;**
29. **que la dérogation au RRU titre II article 4 (hauteur sous plafond) a été acceptée ;**
30. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 27/08/2025, et complétés par la suite, en application de l'article 126 du Cobat ;**
31. que la demande **actuelle** vise à régulariser l'aménagement des combles, la construction d'une annexe au rez et sous-sol, le placement de panneaux photovoltaïques ainsi que rénover une maison unifamiliale 5 chambres et construire un escalier d'accès au jardin (avec rehausse du mitoyen droit) ;
32. qu'au rez, un nouvel escalier est implanté contre l'annexe à régulariser, afin de lier le séjour au rez ; qu'au sous-sol, un escalier lie ce niveau au jardin, contre le mitoyen droit ;
33. que le nouvel escalier déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'il nécessite en outre la rehausse du mitoyen droit, sur une hauteur allant jusqu'à 1,2m et une profondeur allant jusqu'à 3m afin de se conformer au Code Civil ; que cela est impactant pour les voisins ; qu'en ce sens, les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ;
34. qu'il pourrait convenir de revoir l'implantation de l'escalier ou le modèle, afin de limiter son emprise et les rehausses mitoyennes, ou de prévoir une liaison interne ;
35. qu'un lanterneau est prévu en toiture de l'annexe au rez, et certaines baies de l'annexe modifiées, afin de se conformer aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) ;
36. qu'au 1^{er} étage, l'aménagement de la chambre en façade arrière est modifié ; que sa superficie est portée à 14m² ;
37. que sous combles, la pièce côté rue est un salon / salle de jeux ; que la conformité aux prescriptions du RRU, titre II, article 5, est détaillée ;
38. que cette modification porte le nombre de chambres de ce logement à 5, et augmente la superficie des espaces de vie ; que cela est proportionné à la taille du logement et de son jardin, et est qualitatif ;
39. qu'en façade avant, le châssis du palier d'étage vers les combles ne comporte pas de division ; qu'il conviendrait, comme précédemment demandé, de prévoir une division au prochain changement ;
40. que la corniche d'origine semble avoir été emballée ; qu'aucune précision n'est donnée sur les modifications prévues ; que comme précédemment signalé, il convient de la restaurer, si techniquement possible, ou de prévoir une nouvelle corniche en bois en accord avec l'architecture de la maison, et de le détailler dans les documents graphiques ;
41. que la citerne présente en situation de droit est réhabilitée ; qu'il convient de préciser son raccordement et de le prévoir au minimum pour les wc et robinets d'entretien ;

dossier 12300

42. que chaque versant de toiture comporte 7 panneaux photovoltaïques ; que la géométrie est acceptable en façade arrière et peu visible depuis l'espace public ; qu'en façade avant, la géométrie est très irrégulière ; que la maison est située à l'angle de deux rues, et la toiture particulièrement visible depuis l'espace public ;
43. qu'il convient de prévoir une forme simple ; qu'en ce sens, seul le bandeau horizontal comportant 3 panneaux est acceptable ;
44. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 07 janvier 2025 du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
45. 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 ;
46. 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 ;
47. 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.);
48. 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 ;
49. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : annexe ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : annexe ;
50. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 4 (hauteur sous plafond) : buanderie au -1, cuisine au rez ;
51. que l'enquête publique qui s'est déroulée du du 04/05/2026 au 18/05/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
52. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 12300

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir l'implantation ou le modèle de l'escalier menant du séjour au jardin afin de limiter les rehausses mitoyennes, quitte à prévoir uniquement une liaison interne ;
2. de prévoir en façade avant une division du châssis du palier d'étage vers les combles, de restaurer la corniche d'origine, et d'adapter l'élévation projetée ;
3. de préciser le raccordement des wc et robinets d'entretien à la citerne ;
4. de prévoir au maximum un seul bandeau horizontal de panneaux photovoltaïques sur le versant avant de la toiture.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.
La dérogation au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond), est acceptée.

dossier 12388
14h20 - CR

12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à aménager 2 logements au 1er étage, isoler les façades, installer des panneaux solaires et des pompes à chaleur en toiture de l'immeuble avant, régulariser les modifications apportées à la façade du commerce ainsi que la rehausse de sa toiture, le percement de portes, le placement d'installations techniques extérieures et l'aménagement du parking en passant de 20 à 22 emplacements, place du Rinsdelle 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 le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
3. qu'en situation de droit, suivant permis de 1963, le bien est un immeuble R+4 étages, comportant un commerce et 7 logements répartis comme suit :
 - Au sous-sol : des locaux techniques et 7 caves ;
 - Au rez : un commerce ;
 - Au 1er étage gauche : des bureaux liés au commerce ;
 - Au 1er étage droit : un appartement 2 chambres ;
 - Du 2ème au 4ème étage : 2 appartements 2 chambres par niveau ;
4. que la **demande initiale** vise à aménager 2 logements au 1er étage, isoler les façades du bâtiment avant aux étages, installer des panneaux solaires en toiture et régulariser la façade et un volume au rez avant d'un immeuble de logements avec rez commercial ;
5. le permis PU12257, tendant placer des équipements techniques en toiture d'un commerce (un condenseur), notifié le 01/09/2025 ;
6. que la présente demande prévoit 8 logements et le maintien du commerce ; que l'organisation est la suivante :
 - Au sous-sol : des locaux communs, un local pour le commerce et 8 caves ;
 - Au rez : un commerce ;
 - Du 1er au 4ème étage : 2 appartements 2 chambres par niveau ;
7. qu'au sous-sol un local compteurs, un local poubelles, un stock et un local vélos de 11.5m² sont aménagés ;
8. que le local vélo est de faibles dimensions pour un immeuble de 8 logements ; que les vélos ne sont pas dessinés mais qu'il conviendrait de tendre vers un vélo par chambre et 2m² par vélo ;
9. que le commerce dispose d'un espace de stockage en sous-sol de 357.5m² ; que 8 caves privatives sont prévues pour les logements ;
10. que le rez est entièrement dédié au commerce ; qu'une noyau de circulations verticales et le hall d'entrée des logements est aménagé sur la gauche du commerce en retrait depuis la rue ; que l'accès se fait sous un porche ; que le revêtement du porche n'est pas indiqué ; qu'il convient de le faire ; qu'en général et pour tous les niveaux il convient d'indiquer les limites de la parcelle cadastrale et l'alignement ;
11. que la façade du commerce était initialement en retrait en partie gauche ; que ce n'est plus le cas ; qu'elle est totalement construite à l'alignement ;
12. que les aménagements extérieurs de la droite de la parcelle ne sont pas du tout détaillés ; qu'il convient de le faire et d'indiquer l'usage qui est fait de cet espace ;
13. que 70 panneaux solaires sont prévus sur la toiture du commerce et 42 en toiture de l'immeuble ; que le revêtement de toiture sous les panneaux n'est pas précisé ; qu'il convient de végétaliser les toitures, sous et à côté des panneaux ;

dossier 12388

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

dossier 12388

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

dossier 12388

46. que cette installation déroge au RRU, titre I, article 6 (éléments techniques) en ce que les PAC ne sont pas intégrées à la toiture ;
47. que cet écran en bois dépasse les murets acrotères d'environ 70cm ; que le dispositif est peu visible depuis l'espace public ; que la dérogation est acceptable ;
48. qu'il n'est pas techniquement possible de végétaliser la toiture du commerce ; qu'elle comporte 70 panneaux solaires ;
49. que la rehausse de la partie arrière du commerce, datant de plusieurs années a été intégrée à la demande ;
50. que cela déroge cependant aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que cette rehausse dépasse les deux profils mitoyens ;
51. qu'elle est limitée et n'a pas d'impact sur les parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;
52. que les baies en façade latérale gauche du commerce sont modifiées ;
53. qu'en façade avant au rez, les éléments en pierre étaient abimés selon la note ; qu'ils ont été retirés et remplacés par des éléments en aluminium blanc avec isolation ;
54. que ces éléments respectent l'alignement et n'empiète donc pas sur l'espace public ; qu'ils s'accordent à la façade ;
55. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur) : rehausse du commerce ;
 - article 6 (hauteur) : rehausse du commerce ;
 - article 6 (équipements techniques) : pompes à chaleur en toiture ;
56. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2025 au 12/01/2026 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ;
57. qu'elles émanent de voisins et portent sur :
 - l'acoustique de la PAC et le fait que la note n'est pas une étude réalisée par un bureau indépendant ;
 - la nécessité de tenir compte de la configuration réelle des lieux et de la réverbération dans l'îlot ;
 - le fait que des machines sont présentes sur les façades du supermarché mais ne sont pas incluses dans la demande ;
 - le fait que les PAC sont en dérogations sans que cela soit vraiment justifié et une préférence pour une installation à l'intérieur ;
58. que la note acoustique jointe à la demande a été réalisée par l'architecte ; qu'étant donné l'ampleur des installations, elle ne permet pas de garantir le respect des normes ;
59. qu'il convient de fournir une note acoustique indépendante, réalisée par un acousticien agréé, prouvant le respect des normes en la matière, étudiant des alternatives et tenant compte de la configuration de l'îlot ;
60. qu'en séance, il a été précisé qu'une PAC est placée en façade du commerce ; qu'il convient de l'inclure dans la demande et l'étude acoustique ;
61. que la modification du parking doit être communiquée à Bruxelles Environnement ;
62. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur le projet modifié, daté du 09/12/2025 ;
- 63. qu'en sa séance du 20/01/2026 la commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable sous réserves :**
 - **de fournir une note acoustique indépendante, réalisée par un acousticien agréé, prouvant le respect des normes en la matière, étudiant des alternatives et tenant compte de la configuration de l'îlot ;**

dossier 12388

- **de renseigner toutes les installations techniques extérieures du commerce (en particulier en façade) et de les inclure dans la demande et la note acoustique ;**
- **de prévoir des systèmes d'accroche pour les vélos dans le parking et si possible un rangement couvert ;**
- **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

64. que des plans modifiés ont été introduits afin de répondre aux réserves émises ;

65. que la **demande actuelle** vise à aménager 2 logements au 1er étage, isoler les façades, installer des panneaux solaires et des pompes à chaleur en toiture de l'immeuble avant, régulariser les modifications apportées à la façade du commerce ainsi que la rehausse de sa toiture, le percement de portes, le placement d'installations techniques extérieures et l'aménagement du parking en passant de 20 à 22 emplacements ;
66. que les installations techniques et leurs mesures acoustiques ont été détaillées en plan et dans un note acoustique établie par un organisme indépendant et agréé ;
67. que la note indique qu'en tenant compte des mesures anti-bruit prévues (bardage acoustique), le dépassement des limites applicables n'est pas attendu ;
68. que la toiture plate couvrant le rez de chaussée comporte un condenseur entouré d'un bardage acoustique ; que ces installations ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme (n°12257) octroyé le 27/08/2025 ;
69. qu'il est prévu d'installer 75 panneaux solaires sur la toiture du rez ;
70. qu'il est prévu d'installer une pompe à chaleur liée au commerce en façade au rez, donnant sur le parking ; que cette installation est complétée d'un bardage acoustique ;
71. que sur la toiture du 4ème étage, il est prévu d'installer 8 pompes à chaleurs liées aux logements ; que celles-ci sont groupées par 4 dans deux caissons acoustiques ;
72. que les caissons n'apparaissent pas sur l'élévation latérale, qu'il convient de les représenter ;
73. qu'il est également prévu d'y installer 42 panneaux solaires ; que le reste de la toiture plate est végétalisée ;
74. que dans le parking, la zone de 26m² réservé au vélos devant le commerce comporte à présent 11 arceaux ;
75. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date de dépôt du dossier initial, le 07 avril 2025 ;
76. 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 ;
77. 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 ;
78. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
79. 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.) ;
80. que la proposition PEB relative à la demande concernant 10 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (8URL + 2URS) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
81. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur) : rehausse du commerce ;
 - article 6 (hauteur) : rehausse du commerce ;

dossier 12388

- article 6 (équipements techniques) : pompes à chaleur en toiture ;
82. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2026 au 18/05/2026 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
83. qu'elles émanent de voisins et portent sur :
- le non-respect des réserves de la commission de concertation précédente concernant la note acoustique (organisme non indépendant/agréé, pas de modélisation acoustique détaillée, ne tient pas compte des équipements, ne démontre pas le respect des normes, n'étudie pas d'alternative, repose sur des estimations générales)
 - certaines installations techniques existantes ne sont pas reprises dans les plans
84. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur le projet modifié, daté du 01/04/2026 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de représenter les installations sur l'élévation latérale ;
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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