

**dossier 12627  
09h00****1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir et reconstruire une annexe et modifier l'aménagement intérieur d'un maison unifamiliale, Rue de l'Orme 9.**

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'habitation zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/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 vise à démolir et reconstruire une annexe et modifier l'aménagement intérieur d'un maison unifamiliale ;
5. qu'au rez-de-chaussée, il est prévu de démolir un volume arrière d'une surface de 30,34m<sup>2</sup>, dont une véranda non autorisée ;
6. qu'au 1<sup>er</sup> étage, il est prévu de démolir les constructions non autorisées, soit : une annexe de 3,68m<sup>2</sup>, la terrasse aménagée sur la toiture plate ainsi que la palissade au droit du mur mitoyen de gauche ;
7. qu'au rez-de-chaussée, la nouvelle extension s'étend sur 4,41m de profondeur et sur toute la largeur de la parcelle ;
8. que la toiture de l'extension comporte une bande d'ouvertures vitrées sur toute sa largeur ; qu'il est prévu de végétaliser le reste de la toiture plate sur 9,58m<sup>2</sup> ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que l'extension dépasse les bâtiment mitoyen le plus profond ; que la profondeur de l'extension correspond à la profondeur maximale de l'annexe initiale autorisée ; qu'aucune rehausse de mur mitoyens n'est nécessaire ;
10. qu'il est prévu d'isoler la façade arrière existante sur 14cm d'épaisseur ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que l'extension dépasse les bâtiment mitoyen le plus profond ; que le dépassement est minime et la performance énergétique du bâtiment améliorée ;
12. que les dérogations sont acceptables ;
13. qu'il est également prévu de démolir les combles existants et de reconstruire la toiture à versants afin d'isoler celle-ci ; que le nouveau profil de toiture est rehaussé de 15cm ;
14. qu'au sous-sol, des caves et un local compteurs sont aménagés ;
15. qu'au rez-de-chaussée, un séjour avec cuisine traversant de 85m<sup>2</sup> est aménagé ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 10 (éclairage) en ce que le séjour dispose de 11,46m<sup>2</sup> de superficie d'éclairage au lieu des 17m<sup>2</sup> requis ; que la baie en façade avant est existante et la nouvelle annexe est lumineuse ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 13 en ce que la nouvelle annexe dispose de 2,60m au lieu des 2,80m de hauteur sous plafond requis ; que la hauteur est confortable ;

**dossier 12627**

18. que les dérogations sont acceptables ;
19. qu'une terrasse est aménagée au rez sur toute la largeur de la parcelle et 2,40m de profondeur ; que le reste du jardin est en pleine terre ; qu'en séance, il est précisé qu'un nouvel arbre sera planté et l'arbre existant (pêcher) maintenu ; qu'il convient de préciser l'aménagement paysager et les zones de pleine terre en plan ;
20. qu'une citerne est présente en situation de droit ;
21. que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations et permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique ;
22. qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;
23. qu'au 1<sup>er</sup> étage, deux chambres de 14,33m<sup>2</sup> et 14,04m<sup>2</sup> ainsi qu'une salle de bain sont aménagées ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 10 (éclairage) en ce que les chambres disposent de 1,85m<sup>2</sup> et 1,96m<sup>2</sup> de superficie d'éclairage au lieu des 2,8m<sup>2</sup> requis ; que les baies sont existantes ;
25. que les dérogations sont acceptables ;
26. qu'au 2<sup>ème</sup> étage (combles), deux chambres de 10,92m<sup>2</sup> et 13,49m<sup>2</sup> ainsi qu'une salle de bain sont aménagées ;
27. qu'en façade avant, les châssis actuels ne sont pas conformes à la situation droit en ce qu'ils ne suivent pas le cintrage des baies et sont en PVC ;
28. qu'il est prévu de les remplacer par des châssis en bois peint en blanc et respectant le cintrage des baies ;
29. que des pavés de verres couvrent la baie du sous-sol ;
30. que le garde-corps du balcon avant ne semble pas d'époque ; que sa régularisation est acceptable ;
31. que la nouvelle toiture isolée est couverte de tuiles en terre cuite de ton naturel ; qu'il est prévu d'installer 4 panneaux photovoltaïques sur le versant arrière ;
32. que la façade arrière est revêtue d'enduit sur isolant de ton blanc ; que les châssis sont remplacés par des châssis en bois ;
33. que la façade de la nouvelle annexe est en maçonnerie de parement de ton vert ; que les châssis et la porte sont en bois de ton naturel ;
34. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 29 janvier 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
35. 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 ;
36. 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 ;
37. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
38. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
39. que la proposition PEB relative à la demande concernant une Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Lourde nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :

**dossier 12627**

- titre 1, article 4 (profondeur) : annexe et isolation façade
- titre 1, article 6 (hauteur) : annexe et isolation façade
- titre 2, article 10 (éclairage) : séjour, chambres 1<sup>er</sup> étage ;

41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :

- article 13 (hauteur sous plafond) : annexe ;

42. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/05/2026 au 25/05/2026 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle concerne la hauteur du mur mitoyen engendrant de l'ombre ;

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 RESERVES :**

1. de préciser les aménagements paysagers ;
2. mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant le maintien d'une citerne de récupération sur la parcelle.

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

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

**La dérogation au RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), est acceptée.**

dossier 12638  
09h25

**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'annexes, d'un escalier extérieure ainsi que la façade avant d'un immeuble et passer de 2 logements à 1 maison unifamiliale, Avenue d'Auderghem 228.**

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 le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
3. que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme ensemble de neuf maisons de style éclectique ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §3 du Cobat ;
5. que d'après le permis d'urbanisme n°6126 délivré le 01/09/1994, le bien comporte 2 logements ; que d'après nos informations, il semble que le PU de 1994 n'ait été que partiellement mis en œuvre et le bien est une maison unifamiliale ;
6. que la demande vise à régulariser la construction d'annexes, d'un escalier extérieure ainsi que la façade avant d'un immeuble et passer de 2 logements à 1 maison unifamiliale ;
7. qu'au sous-sol, le volume situé sous l'annexe triangulaire du rez-de-chaussée a été fermé sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que l'escalier extérieur initial en colimaçon, liant le rez-de-chaussée et le jardin est remplacé par un escalier droit contre le mur mitoyen de droite ;
8. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que l'extension et l'escalier extérieur dépassent le bâtiment mitoyen le plus profond et le moins profond de plus de 3m ; que le volume se base sur le gabarit initial au rez-de-chaussée ; que cela a peu d'incidence sur les bâtiments mitoyens ;
9. que l'escalier extérieur n'est pas conforme au code civil en ce que la hauteur du mur mitoyen depuis l'escalier est inférieur à 1,90m ; qu'il convient de s'y conformer en proposant une rehausse du mur mitoyen ou en actant une servitude de vue ;
10. que dès lors les dérogations sont acceptables ;
11. qu'au 1er étage, une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'annexe triangulaire ;
12. que la terrasse initiale est réduite afin des se conformer au code civil ; qu'un retrait latéral de 2,20m est établi depuis la limite mitoyenne de gauche ; que la partie inaccessible de la toiture est végétalisée ;
13. qu'au 2ème étage, une annexe a été construite à l'arrière sur 1,62m de profondeur le long de la limite mitoyenne de droite et sur 3,97m de large ; que d'après les photos aériennes, elle date d'au moins 1996 ;
14. que celle-ci est accolée à une lucarne existante de hauteur discontinue ; que le raccord entre les deux volume ne semble pas qualitatif en vue aérienne ; qu'il convient de vérifier et de justifier la jonction des deux volumes ;
15. que la terrasse initiale est réduite afin des se conformer au code civil ; qu'un retrait latéral de 1,90m est établi depuis la limite mitoyenne de gauche ; que la partie inaccessible de la toiture est végétalisée ;

**dossier 12638**

16. qu'au sous-sol, l'extension permet l'agrandissement de l'atelier existant à l'arrière ; que le garage à l'avant et la cave à l'arrière sont inchangés ;
17. qu'au rez-de-chaussée, les espaces de séjour en enfilade et la cuisine ouverte sont inchangés ;
18. qu'à l'entresol entre le rez et le 1er étage, la salle de bain existante est inchangée ;
19. qu'au 1er étage, les 3 chambres en enfilades, la salle de bain et le débarras sont inchangés ;
20. qu'au 2ème étage, l'appartement initial est transformé en un living, une chambre et une salle de douche ; qu'une seconde salle de bain est aménagée dans l'annexe ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 10 (éclairage) en ce que la disposition de l'annexe prive la chambre d'éclairage naturel ;
22. que la dérogation n'est pas acceptable ;
23. qu'il convient de supprimer l'annexe irrégulière au 2ème étage ou bien de proposer un aménagement du 2ème étage conforme au RRU, Titre 2 ;
24. qu'en façade avant, la pierre bleue a été peinte ; qu'il convient de revenir à une pierre bleue naturelle en décapant celle-ci ;
25. qu'en façade avant, les menuiseries ont été modifiées et ne sont pas conformes à la situation de droit ;
26. que la porte d'entrée moulurée en bois a été remplacée, entre 2014 et 2017, par une porte en PVC surplombée par 4 impostes vitrées opaques ;
27. que celle-ci n'a pas de qualité esthétique suffisante ; qu'il convient de revenir à une porte en bois dans l'esprit de la porte d'origine (moultures + une imposte unique) ;
28. que la porte de garage actuelle, sectionnelle à divisions verticales, n'est pas conforme à la situation de droit (bois et moultures) ;
29. que sur l'élévation, une porte en aluminium laqué sectionnelle à divisions horizontales est proposée ;
30. que ni la porte actuelle, ni la porte proposée n'ont les qualités esthétiques suffisantes ; qu'il convient de revenir à la situation de droit ;
31. qu'en façade avant, des croisillons ont été ajoutés aux châssis du rez et du 1er étage ;
32. que l'ensemble de châssis manque d'homogénéité ; qu'il convient de revenir à la situation de droit ;
33. que les garde-corps repris sur l'élévation avant ne correspondent pas à la situation existante ; qu'il convient de corriger l'élévation en ce sens ;
34. que sur le versant de toiture avant, 8 panneaux photovoltaïques ont été installés ; qu'ils ne constituent pas une forme géométrique simple composée de panneaux jointifs, de même taille, placés parallèlement les uns aux autres ; que cela n'est pas acceptable ;
35. qu'il convient d'envisager de déplacer les 2 panneaux photovoltaïques du dessus sur le versant arrière ;
36. qu'il convient de supprimer les 2 panneaux photovoltaïques du dessus afin de se conformer aux conditions de dispense de permis ;
37. que la façade arrière est revêtue d'enduit de ton gris clair ; que les châssis sont en PVC blanc ;
38. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 10 février 2026, 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 ;

**dossier 12638**

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. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
  - titre 1, article 4 (profondeur) : extension sous-sol et escalier extérieur ;
  - titre 1, article 6 (hauteur) : extension sous-sol et escalier extérieur ;
  - titre 2, article 10 (éclairage) : chambre 2<sup>ème</sup> étage ;
44. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/05/2026 au 25/05/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
45. 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 vérifier et justifier la jonction des deux volumes au 2<sup>ème</sup> étage arrière ;**
- 2. de supprimer l'annexe irrégulière au 2<sup>ème</sup> étage ou bien de proposer un aménagement du 2<sup>ème</sup> étage conforme au RRU, Titre 2 ;**
- 3. proposer un porte d'entrée en bois et se rapprochant de la porte d'origine ;**
- 4. revenir à la situation de droit pour la porte de garage et les châssis en façade avant ;**
- 5. de se conformer au code civil concernant l'escalier extérieur en proposant une rehausse du mur mitoyen de droite ou en actant une servitude de vue ;**
- 6. de corriger le dessin du garde-corps en façade avant ;**
- 7. de revenir à une pièce bleue naturelle en façade avant ;**

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

dossier 12636  
09h50

**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir, rénover et réaménager une maison unifamiliale ainsi que régulariser la modification de la porte d'entrée, rue Louis Hap 28.**

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 et/ou d'embellissement;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 § 3 du COBAT (bien à l'inventaire);
4. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
5. que 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) ;
6. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
7. que la demande vise à agrandir, rénover et réaménager une maison unifamiliale ainsi que régulariser la modification de la porte d'entrée ;
8. que la maison est construite suivant une série de petites maisons de style **éclectique** de tendance néo-classique, construites suivant un schéma répétitif entre 1893 et 1897; qu'elle est de gabarit R+1+toiture à versants ;
9. qu'en situation de droit, la maison s'organise de la manière suivante :
  - sous-sol : 2 caves, un local compteurs, un local technique/buanderie et un vide ventilé à l'arrière
  - rez-de-chaussée : salon, salle-à-manger, cuisine dans l'annexe arrière et un WC séparé
  - 1<sup>er</sup> étage : une chambre et une salle-de-bain avec WC
  - 2<sup>e</sup> étage (combles) : grenier
  - Combles (supérieurs) : grenier
10. que le sous-sol est accessible depuis le hall d'entrée par un petit escalier perpendiculaire à la façade ;
11. que ce niveau est inchangé dans la demande ;
12. qu'au rez-de-chaussée, une annexe arrière est existante sur toute la largeur de la parcelle; qu'elle mesure 1.85m de profondeur et qu'elle est alignée à la profondeur de la construction mitoyenne de gauche ;
13. que la hauteur sous-plafond intérieur est de 2.54m ;
14. que dans les faits, cette annexe comprend la salle-à-manger et que la cuisine se trouve dans la pièce centrale;
15. que la demande vise à démolir cette annexe afin d'en construire une plus grande ;
16. que la nouvelle extension mesure 3.17m de profondeur, sur toute la largeur de la parcelle, avec une hauteur sous-plafond augmentée à 2.61m ;
17. qu'elle comprend la salle-à-manger ;

**dossier 12636**

18. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), Chapitre II, article 13 ( hauteur sous-plafond);
19. que la hauteur sous-plafond de l'extension est de 2.61m au lieu des 2.80m requis ;
20. que la toiture plate de l'extension est prévue en toiture verte extensive ;
21. que la construction de l'extension nécessite la rehausse des deux murs mitoyens ;
22. que le mur mitoyen côté n°26 est rehaussé en maçonnerie de +/- 30cm sur une longueur de 1.24m ; le mur mitoyen côté n°30 est allongé de +/- 1.21m ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, Titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne l'extension ;
24. que la construction de l'extension ne concerne que le rez-de-chaussée, qu'elle impacte peu les parcelles voisines et qu'elle améliore considérablement l'habitabilité de la maison ;
25. que par conséquent, les dérogations sont acceptables;
26. que l'extension donne sur une cour dont le revêtement est en bois sur plot ; que l'entièreté de la parcelle est donc imperméable ;
27. qu'il conviendrait de prévoir une partie de la cour en pleine terre afin d'avoir une surface perméable sur la parcelle ;
28. que le 1<sup>er</sup> étage est inchangé ;
29. que dans les faits, le 2<sup>e</sup> étage (combles) comprend 2 chambres ;
30. que la hauteur sous-plafond de ces chambres est de 2.54m ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), Chapitre II, article 13 ( hauteur sous-plafond) en ce qui concerne la hauteur sous-plafond des 2 chambres qui est inférieure au 2.60m requis ;
32. que néanmoins, la hauteur respecte les prescriptions du RRU, et que les chambres sont qualitatives ;
33. que par conséquent, la dérogation peut être acceptée ;
34. la demande vise à construire une lucarne dans le versant arrière ;
35. qu'elle mesure 2.88m de largeur, et 1.85m de hauteur ;
36. qu'elle donne dans la chambre arrière ;
37. que le revêtement de la façade de la lucarne est en plaquettes de ton blanc, que le châssis est en aluminium de ton blanc et que le revêtement du toit plat est en EPDM ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), Chapitre II, article 24 ( éclairage des locaux sous-toiture) ;
39. que la lucarne est plus large que les 1/3 de la largeur de la façade, mais qu'elle est néanmoins conforme aux prescriptions du RRU ; que la lucarne est bien intégrée au bâti existant et qu'elle améliore l'habitabilité de la pièce,
40. que par conséquent, la dérogation est acceptable ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), Chapitre II, article 17 ( matériaux de toiture) ;
42. que la couverture de la lucarne est en EPDM ; qu'afin de limiter au maximum les surchauffes, il conviendrait de prévoir au minimum une peinture de teinte claire ;

**dossier 12636**

43. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, Titre II article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 2 qui es éclairée par une fenêtre de toiture à versant ;
44. que la surface d'éclairage naturel est de 1.09m<sup>2</sup> au lieu des 1.59m<sup>2</sup> requis ; que la dérogation est donc minimale, qu'elle concerne une chambre à coucher, et que par conséquent, la dérogation peut être acceptée ;
45. que la chambre 3 est agrandie grâce à la création d'une mezzanine dans la partie haute des combles ;
46. qu'un escalier droit est placé contre le mur mitoyen de gauche afin de permettre l'accès à la mezzanine ;
47. que la hauteur sous-faîte de la mezzanine est de 2.34m ;
48. que la mezzanine est conforme aux prescriptions du RRU ;
49. que deux fenêtres de toiture à versant sont intégrées au versant côté rue ; qu'ils donnent dans la mezzanine ;
50. qu'en ce qui concerne la façade arrière, la demande prévoit de nettoyer la façade existante, de réparer les fissures et de la peindre en blanc ;
51. que la corniche est recouverte d'un caisson en trespas de teinte blanche ;
52. que les nouveaux châssis sont en aluminium de teinte blanche ;
53. qu'en ce qui concerne la façade avant le parement existant et les soubassements en pierre bleue sont conservés à l'identique ;
54. la corniche en bois moulurée est conservée ;
55. les châssis actuels sont conservés qu'ils sont en bois de ton brun ;
56. que néanmoins, la légende du plan indique un châssis en PVC de ton bleu au rez-de-chaussée ;
57. qu'il conviendrait de corriger la légende ;
58. que le garde-corps du balcon du 1<sup>er</sup> étage et celui du rez-de-chaussée sont en fer forgé de ton noir ;
59. que la porte d'entrée et l'imposte supérieure en bois de ton brun, ont été modifiées par rapport au dessin d'origine ; qu'une partie sur la gauche a été fermée par un panneau plein ; que les proportions entre la porte et l'imposte ont été ; modifiées ;
60. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), Chapitre II, article 21 (menuiseries) ;
61. qu'au vu du caractère architectural de la maison, la dérogation ne paraît pas acceptable ;
62. qu'il convient de revenir au dessin d'origine concernant la porte d'entrée et de conserver le bois comme matériau ; que l'inventaire du patrimoine comprend des photos d'origine de la porte ;
63. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 06 février 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
64. Considérant 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 ;
65. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;

**dossier 12636**

66. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
67. que 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 ;
68. que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU :
  - Titre I, Article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : extension
  - Titre I, Article 6 (hauteur) : extension
  - Titre II, Article 10 (éclairage naturel) : chambre 2
69. Et aux prescriptions du RZAC, chapitre II :
  - Article 24 ( éclairage des locaux sous-toiture) : largeur lucarne
  - Article 17 ( Matériaux de toiture) : extension + lucarne
  - Article 13 ( hauteur sous-plafond) : extension + chambre 2 et 3 ( mezzanine incluse)
  - Article 21 ( Menuiseries) : porte d'entrée
70. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/05 au 25/05/26 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
71. 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 prévoir une partie de la cour extérieure en pleine terre afin d'avoir une surface perméable sur la parcelle ;**
- 2. de prévoir une peinture de teinte claire pour le revêtement de la toiture plate de la lucarne, afin d'éviter les surchauffes ;**
- 3. de corriger la légende des matériaux en ce qui concerne la façade avant ( châssis au rez-de-chaussée) ;**
- 4. de revenir au dessin d'origine concernant la porte d'entrée et de conserver le bois comme matériau ;**

**Les dérogations au RRU Titre I, article 4 et 6 sont acceptées.**

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

**La dérogation au RZAC, chapitre II, article 24 (éclairage des locaux sous-toiture), est acceptée.**

**La dérogation au RZAC, chapitre II, article 13 (hauteur sou-plafond), est acceptée.**

dossier 12647  
10h15

**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'extension de l'appartement du rez droit vers le sous-sol (duplex deux chambres) ainsi que les modifications de la façade arrière (baies, terrasse, escalier extérieur), Boulevard Louis Schmidt 62.**

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement et le long d'un espace structurant, par ailleurs en voirie régionale ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 § 3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
4. que la demande vise à régulariser l'extension de l'appartement du rez droit vers le sous-sol (duplex deux chambres) ainsi que les modifications de la façade arrière (baies, terrasse, escalier extérieur) ;
5. que les travaux ont été réalisés en 2012, sans l'obtention préalable d'une demande de permis d'urbanisme ;
6. qu'il s'agit, en situation de droit, d'un immeuble de gabarit R+3+toiture à versants, comprenant 8 logements répartis comme suit :
  - sous-sol : 4 parkings et caves
  - rez-de-chaussée : 2 appartements 1 chambre
  - étage 1 à étage 3 : 2 appartements 2 chambres par niveau
  - combles : grenier
7. que seul l'appartement du rez droit est concerné par la demande ;
8. que dans la situation de droit, il s'agit d'un appartement duplex comprenant au rez-de-chaussée, le séjour et un coin bibliothèque/bureau côté rue, la salle-à-manger et un grand hall d'entrée au centre, et une chambre, salle-de-bain et cuisine à l'arrière côté jardin ;
9. que la chambre donne sur une véranda qui donne elle-même sur une arrière cuisine, située dans le prolongement de la cuisine et de la salle-de-bain ;
10. qu'un WC et un espace de rangement se trouve dans cette arrière cuisine, ainsi qu'un escalier privatif intérieur menant au sous-sol (niveau bas du duplex) ;
11. qu'un autre escalier extérieur relie l'arrière cuisine au jardin ;
12. que le sous-sol arrière comprend 4 caves privatives au duplex et une cour basse ;
13. que la partie avant du sous-sol est séparé et n'est pas concerné par la demande ;
14. que dans la situation existante avant les travaux réalisés en 2012, une terrasse a été construite dans le prolongement de la chambre, contre le mur mitoyen de droite (n°64) ;
15. qu'elle mesure 4.60m de largeur et 1.81m de profondeur ;
16. que l'escalier extérieur reliant l'arrière cuisine au jardin est modifié (plus étroit) et qu'il se trouve contre la terrasse, à une distance de 4.60m du mur mitoyen ;
17. qu'ils sont conformes au règlement en vigueur ;
18. qu'un WC séparé a également été aménagé dans la salle-de-bain d'origine, accessible depuis le hall d'entrée ; que la salle-de-bain est accessible depuis la chambre ;

**dossier 12647**

19. que la demande vise à régulariser des travaux exécutés en 2012 dont les modifications intérieures et l'extension de l'appartement vers le sous-sol ;
20. qu'au rez-de-chaussée, la chambre et la salle-de-bain ont été supprimées ; que la pièce de vie est agrandie et qu'elle occupe toute la partie de droite ;
21. que dans la partie gauche, la cuisine est agrandie ;
22. que le WC de l'arrière cuisine est supprimé ;
23. que la cheminée et le mur séparant le salon du bureau sont démontés ;
24. que la baie dans le mur porteur de la cuisine est élargie ;
25. que l'escalier intérieur menant au sous-sol est modifié ; qu'il est tournant et qu'il aboutit dans le coin bureau devant la terrasse ;
26. que la terrasse extérieure a été agrandie ;
27. qu'elle mesure 3.25m de profondeur et 3.50m de largeur, contre le mur mitoyen de droite ; qu'elle se prolonge ensuite jusqu'au mur de séparation avec l'appartement de gauche, sur une profondeur de 1m20 ;
28. qu'elle est légèrement plus profonde que la construction mitoyenne du côté du n°64 ;
29. qu'un nouvel escalier extérieur est construit contre le mur mitoyen de droite, dans le prolongement de la terrasse ;
30. que la construction de l'escalier a nécessité la rehausse du mur mitoyen ; que la rehausse mesure 1m de longueur et 1.37m de hauteur ;
31. que cet escalier était positionné à l'origine dans le prolongement de la cuisine, et à une distance de recul du mur suffisante pour être conforme au code civil en matière de vues ;
32. que par conséquent, l'emplacement de cet escalier n'est pas acceptable, et qu'il convient de le déplacer vers la partie étroite de la terrasse ;
33. qu'il convient également de démonter la rehausse du mur mitoyen ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, Titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne la terrasse et l'escalier extérieur ;
35. qu'en ce qui concerne la terrasse, il convient de décaler le garde-corps de 20cm vers la façade afin de réduire la profondeur et qu'elle s'aligne ainsi à la construction mitoyenne du n°64 (véranda) ;
36. comme cité ci-dessus, qu'il convient également de déplacer l'escalier ;
37. que par conséquent, les deux dérogations ne sont pas acceptables telles que présentées ;
38. qu'en ce qui concerne le sous-sol, la demande vise à régulariser l'aménagement de deux chambres, d'une salle-de-bain, d'un WC avec buanderie et d'une salle-de-douche, à la place des caves d'origine ;
39. que la hauteur sous-plafond du niveau est de 2m50 ;
40. que les deux chambres donnent sur une cour basse extérieure et qu'elles bénéficient d'un éclairage naturel suffisant ;
41. qu'elles sont spacieuses et conformes au règlement en vigueur ;
42. que l'aménagement de ce niveau a nécessité des modifications dans les murs porteurs ; que des baies intérieures ont été élargies et des cloisons démontées ;
43. qu'à l'extérieur, un déblai a été réalisé sur toute la largeur de l'appartement, sur une hauteur de 55cm, afin d'augmenter l'éclairage naturel des chambres, d'avoir une hauteur de 2m09 sous la terrasse du rez-de-chaussée, et d'avoir un accès direct depuis le niveau des chambres vers le jardin ;
44. que les allèges des deux chambres ont été abaissées de 45cm ;

**dossier 12647**

45. qu'il est précisé en séance qu'un ingénieur en stabilité attestera de la bonne mise en œuvre des travaux ;
46. qu'aucune modification n'est apportée à la façade avant ;
47. que les aménagement proposés améliorent l'habitabilité du logement ;
48. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 20 février 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
49. 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 ;
50. 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 ;
51. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
52. que le projet concernant une Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
53. que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU, Titre I :
  - Article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : terrasse et escalier extérieur
  - Article 6 (hauteur) : terrasse et escalier extérieur
54. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/05 au 25/05/26 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
55. que cette lettre porte sur le fait que la demande n'a pas reçu l'autorisation ni demandé l'avis de la copropriété en ce qui concerne:
  - la façade arrière d'un immeuble et la terrasse et ses ouvrages de soutènement constituent une partie commune ;
  - la modification du mur mitoyen ;
  - la rehausse du mur mitoyen qui n'a pas reçu non plus l'accord du propriétaire voisin ;
  - la modification du mur porteur intérieur qui pourrait affecter à long terme la stabilité de l'immeuble ;
  - la modification du terrain naturel au sous-sol (déblai) qui pourrait entraîner l'affaissement ou la déstabilisation des fondations communes ;
  - le plâtre MP75 utilisé en zone humide qui serait non-conforme à l'habitabilité bruxelloise ;
56. qu'au vu des points cités ci-dessus, le plaignant s'oppose à la régularisation ;
57. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 27/04/2026 ;

dossier 12647

**AVIS FAVORABLE sous réserve :**

1. de déplacer l'escalier extérieur vers la partie étroite de la terrasse , à au moins 1m90 de recul du mur mitoyen afin de ne pas construire de rehausse mitoyenne ;
2. de démonter le rehausse du mur mitoyen ;
3. de nous fournir une attestation d'un ingénieur en stabilité indiquant que les travaux ont été exécutés selon les règles de l'art, comme indiqué en séance ;
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

dossier 12637  
10h45

**5. Advies over de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor het splitsen van een eengezinswoning in twee woningen, het wijzigen van de volumetrie, het bouwen van twee terrassen en een buitentrap en de gevels vernieuwen, Louis Hapstraat 49.**

Overwegende:

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 en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing;
3. dat het goed gelegen is binnen de omtrek van het bijzonder bestemmingsplan (BBP - BLOK 562), begrensd door de Oudergemlaan, de Fétisstraat, de Waversesteeweg en de Louis Hapstraat, ingetrokken bij het besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Regering van 18/01/2007;
4. dat het goed gelegen is binnen de perimeter die onderworpen is aan de algemene bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark;
5. dat de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking van het voorschrift 0.6 van het GBP (handelingen en werkzaamheden die een impact hebben op het binnenterrein van het huizenblok);
6. dat de aanvraag ter advies wordt voorgelegd aan de overlegcommissie in toepassing van voorschrift 21 van het gewestelijke bestemmingsplan (zichtbare wijziging vanaf de openbare ruimte in een GCHEWS);
7. dat de aanvraag ter advies wordt voorgelegd aan de overlegcommissie in toepassing van artikel 207 § 3 van het BWRO (goed in inventaris);
8. dat de aanvraag ter advies wordt voorgelegd aan de overlegcommissie in toepassing van artikel 207 van het BWRO (vrijwaringszone van een beschermd goed); dat het gaat over de Jean Félix Haptuin die werd geklasseerd bij besluit van 29/06/2000;
9. dat het gaat om een gebouw uit 1908, net als het naastgelegen huis, dat werd ontworpen door architect Joseph Diongre;
10. dat het een aanvraag is voor het splitsen van een eengezinswoning in twee woningen, het wijzigen van de volumetrie, het bouwen van twee terrassen en een buitentrap en de gevels vernieuwen;
11. dat het gaat over een eengezinswoning met een volume glv+1+mansardedak, met een oppervlakte van 159 m<sup>2</sup>, grenzend aan de achterzijde aan de Jean-Félix Haptuin;
12. dat het goed een belangrijke erfgoedwaarde heeft;
13. dat het interieur van de woning doorheen de jaren weinig werd gewijzigd; dat verschillende oorspronkelijke erfgoedelementen bewaard werden zoals de mozaïëkvloer, de glazen deuren, de marmere schouwmanfels, de traphal met houten bordestrap en lantaarnlicht;
14. dat bepaalde vloer- en plafondbekledingen wel werden vervangen;
15. dat de ornamenten en verfijnde details in het algemeen nog aanwezig zijn;
16. dat de woning als volgt is ingedeeld:
  - kelderverdieping: kelders, technische ruimte, een bergruimte, een tuinberging en een slaapkamer die uitgaat op een overdekt terras achteraan;
  - gelijkvloers: een keuken aan de voorgevel, een badkamer met toilet en de traphal in het centrale deel, de eetkamer achteraan die uitgaat op een veranda;

**dossier 12637**

- 1e verdieping: een bureau aan de straatzijde, een badkamer met toilet in het centrale deel met de traphal, de woonkamer achteraan die uitgeeft op een balkon met toilet;
  - 2e verdieping (mansarde): 4 slaapkamers en een bergruimte in het centrale deel;
  - Zolderverdieping: zolder;
17. dat de tuin zich op het niveau van de kelderverdieping bevindt en enkel via dit niveau toegankelijk is;
  18. dat de veranda op het gelijkvloers overhangt ten opzichte van het terras op het niveau van de kelderverdieping;
  19. dat de traphal in het centrale deel wordt overkoepeld door een glazen dak;
  20. dat het oorspronkelijke lantaarnlicht met kathedraalglas nog bewaard is gebleven, dat de glazen koepel werd vervangen door een kunststof koepel;
  21. dat de aanvraag tot doel heeft het goed op te splitsen in twee ruime woningen, die als volgt zijn georganiseerd:
    - van de kelderverdieping tot de 1e verdieping: een triplex met 2 slaapkamers;
    - van de 2e verdieping tot de zolderverdieping: een duplex met 2 slaapkamers;
  22. dat de kelderverdieping volledig wordt voorbehouden aan de triplex; dat dit niveau een berging/wasruimte en een tv-kamer aan de straatzijde omvat, evenals een slaapkamer en een badkamer met toilet aan de tuinzijde;
  23. dat de aanvraag voorziet in de bouw van een uitbreiding in het verlengde van de slaapkamer, om er een bureauimte in te richten;
  24. dat de slaapkamer en de badkamer toegang geven tot de tuin;
  25. dat het gelijkvloers de gemeenschappelijke inkomhal omvat;
  26. dat de toegang tot de triplex gebeurt via de ruimte aan de straatzijde;
  27. dat de hal en de centrale traphal worden voorbehouden aan de duplex op de bovenverdiepingen;
  28. dat de ruimte aan de straatzijde dus de private inkomhal van de triplex vormt, met een afzonderlijk toilet;
  29. dat achter de hoofdtrap een nieuwe gang wordt gecreëerd, die leidt naar de achtergelegen keuken;
  30. dat het bestaande glazen dak aan de achterkant wordt afgebroken;
  31. dat de aanvraag voorziet in de bouw van een nieuwe volledig glazen uitbreiding op twee niveaus, van het gelijkvloers tot de 1e verdieping;
  32. dat deze uitbreiding, met een ingesneden vorm, twee verschillende dieptes omvat, die aansluiten op de dieptes van de twee aanpalende constructies op de 1e verdieping;
  33. dat de nieuwe uitbreiding op het gelijkvloers de eetkamer omvat, evenals een nieuwe private trap voor de triplex die naar de 1e verdieping leidt;
  34. dat op deze verdieping een terras wordt aangelegd, dat toegang geeft tot een nieuwe buitentrap die dit niveau met de tuin verbindt;
  35. dat deze trap afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, Titel I, artikel 4 (diepte) en artikel 6 (hoogte); dat hij dieper is dan de twee aanpalende constructies;
  36. dat de trap conform is aan het Burgerlijk Wetboek inzake uitzichten;
  37. dat hij de bewoonbaarheid van de woning verbetert door de leefruimte met de tuin te verbinden;

**dossier 12637**

38. dat hij geen nadeel lijkt te berokkenen aan de aangrenzende percelen en dat de afwijkingen bijgevolg kunnen worden aanvaard;
39. dat de eerste verdieping een slaapkamer aan de straatzijde omvat, met een aangrenzende badkamer aan de straatzijde, en de woonkamer aan de tuinzijde, met een leeshoek ingericht in de nieuwe uitbreiding;
40. dat het bestaande terras aan de achterzijde en het bestaande toilet worden afgebroken en dat de nieuwe uitbreiding deze zone inneemt;
41. dat de leeshoek als mezzanine boven het gelijkvloers is ingericht, wat toelaat de leefruimtes met elkaar te verbinden;
42. dat er een doorgang wordt gecreëerd tussen de twee ruimtes in de voormalige badkamer, die wordt omgevormd tot bureau;
43. dat de openingen naar de traphal worden dichtgemaakt;
44. dat de 2e verdieping het onderste deel van de duplex vormt; dat dit niveau 1 slaapkamer aan de straatzijde omvat, met een douchekamer en een afzonderlijk toilet;
45. dat een inkomhal wordt ingericht in het centrale deel; dat de keuken en de eetkamer zich aan de achterzijde bevinden;
46. dat een terras wordt aangelegd op een deel van het dak van de nieuwe uitbreiding; dat dit het diepste deel betreft, tegen de gemene muur aan de linkerkant;
47. dat het minder diepe dakdeel aan de rechterkant in EPDM wordt uitgevoerd;
48. dat op het niet-toegankelijke deel van het dak een extensief groendak moet worden voorzien;
49. dat de zolderverdieping de woonkamer, een slaapkamer en een zolderruimte omvat;
50. dat de dakvlakken van het oorspronkelijke dak aan twee kanten worden verhoogd; dat aan de tuinzijde het dak wordt uitgelijnd met dat van de aanpalende woning (nr. 51);
51. dat aan de kant van nr. 47, aangezien het dak van de buur lager is, de verhoging van het dak een opbouw van de gemene muur vereist;
52. dat het niveau van het plat dak met de koepel niet wordt gewijzigd;
53. dat er 4 nieuwe hellende dakramen worden geplaatst, waarvan 2 in het dakvlak aan de straatzijde en 2 in het dakvlak aan de tuinzijde;
54. dat in het algemeen bepaalde openingen in dragende muren worden dichtgemaakt of nieuw worden gecreëerd;
55. dat de aanvraag voorziet in een volledige energierenovatie van het goed;
56. dat twee warmtepompen worden voorzien voor de twee appartementen en dat een systeem van gebalanceerde ventilatie wordt geïnstalleerd;
57. dat op het plan de plaats van de warmtepomp en moet worden aangeduid;
58. dat een akoestische isolatie tussen de twee woningen wordt voorzien;
59. dat de bestaande regenwaterput behouden blijft en indien nodig wordt hersteld en dat een systeem voor regenwaterrecuperatie hierop zal worden aangesloten;
60. dat het dak is geïsoleerd;
61. dat de achtergevel wordt afgewerkt met een witgekleurd pleisterwerk op isolatie;
62. dat het schrijnwerk van de nieuwe uitbreiding (glazen structuur) in aluminium is, in de tint "aubergine";
63. dat de twee balustrades in staal zijn, in de tint "terracotta";
64. dat de oorspronkelijke voorgevel weinig gewijzigd is; dat het originele houten schrijnwerk nog aanwezig is;
65. dat de huidige witte kleur in de loop der tijd lijkt te zijn gewijzigd;

**dossier 12637**

66. dat de oorspronkelijke tralies voor de ramen van de gelijkvloerse verdieping zijn verdwenen;
67. dat de sgraffiti boven de ramen zijn overschilderd of bedekt met een cementpleister;
68. dat de driedeling van de voorgevel wordt benadrukt door de driehoekige erker en de eveneens driehoekige dakvorm die deze overdekt;
69. dat de kroonlijsten en de vaste onderdorpels van de ramen zijn bekleed met PVC-planchetten;
70. dat de aanvraag tot doel heeft de voorgevel te restaureren en zoveel mogelijk te herstellen in de oorspronkelijke toestand;
71. dat het bestaande houten schrijnwerk behouden en gerestaureerd wordt en voorzien wordt van performanter glas;
72. dat de PVC-planchetten worden verwijderd;
73. dat het houtwerk van de kroonlijst en van de erker wordt gerestaureerd;
74. dat de tralies voor het raam van het gelijkvloers worden teruggeplaatst, volgens het oorspronkelijke model;
75. dat de sgraffiti worden blootgelegd en gerestaureerd;
76. dat het advies van Brussel-Milieu als volgt luidt:
77. Overwegende de onmiddellijke nabijheid van de Felix Hap tuin aan de achterzijde van het perceel;
78. dat de site, zoals goedgekeurd in het Gewestelijk Natuurplan (aangenomen bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 14 april 2016), gelegen is nabij een verbindingzone van het Brussels ecologisch netwerk en dat een deze zone door haar ecologische kenmerken de verspreiding of migratie van soorten bevordert of kan bevorderen, in het bijzonder tussen de kerngebieden;
79. dat in het kader van het project de lichtinval naar het binnenterrein aanzienlijk zal toenemen ten opzichte van de bestaande toestand;
80. dat lichtvervuiling ongunstig is voor de ontwikkeling van de biodiversiteit: zij verstoort de biologische cyclus van de fauna en creëert barrières binnen het ecologisch netwerk;
81. dat grote glaspartijen onzichtbaar zijn voor vogels en verantwoordelijk zijn voor een toenemende vogelsterfte, en dat daarom beglazing moet worden voorzien die botsingen met vogels voorkomt (zoals gezeefdrukt glas met contrasterende patronen, gelaagd glas met zichtbare tussenlagen of gekleurd glas);
82. 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 07 februari 2026;
83. 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;
84. 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;
85. dat een EPB-adviseur door de aanvrager is aangesteld om deze procedure op te volgen;
86. 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.);
87. dat het EPB-voorstel in verband met de aanvraag betrekking heeft op 3 EPB-eenheden waarvan de aard van de werkzaamheden onder de "hybride" projecten (2 ZGE + 1 EGE) de

**dossier 12637**

steun vragen van een EPB-adviseur, dat de opvolging van de procedure "EPB-werkzaamheden" onder de verantwoordelijkheid van Brussel Leefmilieu zal vallen;

88. dat de KCML op 13/05/2026 haar advies heeft uitgebracht over de aanvraag zoals ingediend; dat dit advies aangeeft dat het gebouw vanuit erfgoedkundig oogpunt momenteel onvoldoende gedocumenteerd is, in het bijzonder wat betreft het interieur en de achtergevel;
89. dat de Commissie het noodzakelijk acht om de woning verder te documenteren en haar erfgoedwaarde grondiger te evalueren, zodat het project in functie daarvan kan worden verfijnd of aangepast;
90. dat het gebouw op dinsdag 2 juni bezocht werd in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Urban, directive Cultureel Erfgoed (DCE), de architecten en de eigenaar;
91. dat een beknopte erfgoednota werd opgesteld die besluit dat het interieur nog merkwaardige erfgoedelementen bevat in de ingangshal en de traphal (mozaïëkvloer, glazen deuren, houten bordestrap, lantaarnlicht); dat de overige ruimtes bestaan uit traditionele elementen in neostijlen die veel voorkomend zijn in burgerwoningen uit het begin van de 20e eeuw en als gevolg niet uitzonderlijk zijn;
92. dat de aanvraag dus afwijkt van de GSV, Titel I:
  - artikel 4 (diepte): buitentrap
  - artikel 6 (hoogte): buitentrap;
93. dat het openbaar onderzoek dat heeft plaatsgevonden van 11/05 tot 25/05/26 geen aanleiding heeft gegeven tot brieven met bezwaren en/of tot opmerkingen;
94. het gunstige advies onder voorbehoud van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van 24/04/2026;

**GUNSTIG ADVIES onder voorbehoud:**

1. dat een extensief groendak wordt voorzien voor het plat dak van de nieuwe uitbreiding dat niet toegankelijk is;
2. dat op het plan de plaats van de warmtepompen worden aangeduid;
3. De mogelijkheid onderzoeken om in de nieuwe glazen achtergevel vogelvriendelijke beglazing te plaatsen.
4. dat het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp wordt nageleefd.

**De afwijkingen van de GSV, titel I, artikel 4 (diepte) en artikel 6 (hoogte) worden aanvaard.**

dossier 12265

11h10 – 1<sup>ère</sup> CC le 17/06/2025

**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir une annexe et construire des annexes au rez et 1<sup>er</sup> étage arrière d'une maison unifamiliale ainsi qu'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage, rue Gérard 39.**

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
3. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
4. que le bien est par ailleurs inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : hôtel particulier construit en 1870 ;
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) ;
6. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §3 du CoBAT (inventaire du patrimoine immobilier) et de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
7. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale et de ses dépendances, réparties sur 4 parcelles de la manière suivante :
  - à front de rue, côté droit : une maison unifamiliale 3 façades, de gabarit R+1+ toiture mansardée (2 niveaux) ;
  - à front de rue, côté gauche : un garage et écuries au rez et chambres de services à l'étage ;
  - bâtiment arrière : une remise et 2 garages ;
8. que le bien ne comporte pas d'emplacements de stationnement en plein air ; qu'une construction de type carport semble avoir été réalisée à l'arrière de la maison, entre 1987 et 1996 ;
9. que la demande concerne uniquement la maison unifamiliale ; que l'entrée est située sur la façade latérale, accessible depuis le portail situé au centre de la parcelle ;
10. que selon les éléments de la demande, les aménagements actuels sont les suivants :
  - sous-sol : caves, cuisine et buanderie, avec accès vers l'extérieur via une cour anglaise ;
  - rez : hall d'entrée, petit salon et salle à manger côté rue, office, vestiaire et salon côté jardin, avec annexe à pans coupés ;
  - 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres (dont une avec terrasse au-dessus de l'annexe côté jardin) avec salle de bain privative, 1 bureau ;
  - combles inférieurs : 3 chambres, 2 salles de bains et un bureau
  - combles supérieurs : grenier ;
11. que les reportages photographiques font état d'un bel hôtel particulier de style néoclassique particulièrement préservé ;
12. que la demande **initiale** visait à démolir une annexe et construire des annexes au rez et 1<sup>er</sup> étage ainsi qu'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage ;
13. que l'annexe démolie est en fait un pavillon en avant-corps, précédé d'un perron donnant accès au jardin ; qu'une terrasse bordée de murets en pierre prolonge la composition ; qu'il date de la construction de l'immeuble et participe de son équilibre architectural ;

**dossier 12265**

14. qu'au rez, ce pavillon, l'escalier menant depuis l'extérieur vers la cour anglaise au sous-sol et le carport sont supprimés ;
15. qu'une nouvelle annexe est construite sur une profondeur allant de 4,9 m à 6,15 m, une largeur de 9,20 m et une hauteur de 4,5m ; qu'elle comporte des nouvelles pièces de vie (cuisine et salle à manger) ; que cette annexe est construite sur un socle de dimensions d'environ 10m x 10m, comportant des escaliers (3 marches) et un bac à plantes sur son pourtour, ainsi qu'une terrasse d'environ 30m<sup>2</sup> ;
16. qu'au 1<sup>er</sup> étage, cette annexe est prolongée contre le mitoyen droit, sur une profondeur de 3,65m, une largeur de 4,4m et une hauteur de 3,65m ; qu'une salle de bain y est aménagée ;
17. qu'en toiture de l'annexe du rez, la partie en prolongation de la chambre est aménagée en terrasse de 22m<sup>2</sup> ; que la partie contre le mitoyen droit, d'une superficie d'environ 8m<sup>2</sup> est végétalisée et non accessible ;
18. que cette annexe est conçue dans un langage contemporain (enduit blanc et larges baies) ;
19. que ces constructions dérogent aux prescriptions du Règlement Régional, d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant plus profondes que les constructions voisines ;
20. qu'elles dérogent également aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 6 (limite arrière de construction) en ce que l'annexe dépasse le maximum autorisé de 15 mètres au rez (19,8m) et au 1<sup>er</sup> étage (17,3m) ;
21. que la suppression de l'annexe existante, dans une volumétrie à pans coupés, entraîne des dérogations aux prescriptions du RZAC, article 18 (conservation des éléments de façade) ; qu'elle est en outre représentative de la qualité patrimoniale du bien ;
22. que cette annexe fait partie de l'architecture d'origine du bien se composant d'un bowwindow à pan coupé au rez-de-chaussée avec un escalier en pierre bleu à degré convexe et une rampe d'appui à balustres surmonté d'un balcon au premier étage avec une balustrade en pierre bleu ;
23. qu'il conviendrait de détailler les éléments architecturaux et de décoration existants dans un reportage photographique (intérieur et extérieur), et d'indiquer clairement les éléments qui sont préservés et ceux qui sont démolis ;
24. qu'il convient également de maintenir cette annexe et de respecter les éléments patrimoniaux et le style néoclassique de la façade arrière ;
25. que les réaménagements intérieurs proposés sont les suivants ;
  - au sous-sol : installation d'une salle de sport / jeux en lieu et place de la cuisine ;
  - rez : ajout d'une cuisine et salle à manger dans la nouvelle annexe, accès depuis le salon et réaménagement de la zone vestiaire/office afin d'accéder à l'annexe ;
  - 1<sup>er</sup> étage : transformation de la salle de bains en dressing et accès vers la nouvelle annexe, aménagée en salle de bains ;
26. que certaines baies sont modifiées ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc), en ce qu'un sas avec 2 portes ne sépare pas le wc de la cuisine ; que vu l'ampleur de la maison et l'espace disponible, cette dérogation n'est pas acceptable ;
28. que les façades existantes sont enduites, avec de nombreux détails ornementaux et éléments en pierre bleue (soubassement, escaliers, garde-corps, etc.) ; que la toiture mansardée comporte des brisis en ardoises et terrassons en tuiles rouges, et une corniche en bois moulurée ;
29. que des modifications ont été apportées en façade avant ;
30. que les nouvelles annexes sont isolées et revêtues d'un enduit peint en blanc ; que les menuiseries extérieures sont en bois peint ton anthracite ; que le garde-corps de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage est vitré ;

**dossier 12265**

31. que le reste des aménagements et décors intérieurs, les façades avant et latérales, ainsi que la toiture existante, sont inchangés ;
32. que la maison est vaste et dispose de grands espaces extérieurs ; que l'ajout d'une cuisine au rez est qualitatif, mais que celle-ci pourrait être intégré dans l'architecture existante du bien ; que l'ajout d'une salle de bain et l'agrandissement de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage n'améliorent pas significativement l'habitabilité du bien ;
33. que ces modifications portent en outre atteinte à la valeur patrimoniale du bien ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse et nouvelles annexes ;
  - article 6 (toiture – hauteur) : terrasse et nouvelles annexes ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
  - article 6 (limite arrière de construction) ;
  - article 18 (conservation des éléments de façade) ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
  - article 8 (wc) : wc du rez ;
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
  - la perte d'intimité pour les constructions voisines et leurs espaces extérieurs ;
  - la perte d'ensoleillement des espaces extérieurs voisins ;
  - la crainte que la toiture végétalisée au 1<sup>er</sup> étage ne soit utilisée en terrasse ;
  - des questions de mitoyenneté ;
  - un manque d'adéquation de l'extension prévue avec le caractère architectural et la valeur patrimoniale du bien, ainsi qu'avec le caractère de l'intérieur d'îlot et des plantations existantes (arbres) de la parcelle ;
  - des questions sur les documents de la demande ;
38. que les modifications sur ce bien inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale sont importantes ; que ce bien comporte des détails architecturaux et éléments ornementaux de qualité ; qu'en ce sens la Commission de Concertation décide, en date du 20/05/2025 de solliciter l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;
39. l'avis défavorable de la CRMS daté du 11/06/2025 ; que cet avis indique notamment :  
« L'ensemble de la propriété, avec son jardin et son pavillon d'accès caractéristique, constitue un ensemble cohérent représentatif d'un type d'habitat soigné typique du dernier quart du XIX<sup>e</sup> siècle, auquel la CRMS reconnaît une valeur patrimoniale importante. La disparition de l'avant-corps ou du pavillon, tout comme celle, en conséquence, de la composition soignée cadrée sur le jardin, compromettrait l'intégrité de l'ensemble et altérerait sa valeur patrimoniale. Par ailleurs, le volume projeté présenterait un contraste trop marqué avec la typologie néoclassique de l'hôtel particulier, altérant la cohérence architecturale et stylistique de l'ensemble et la relation harmonieuse qu'il entretient avec le jardin. En conséquence, la CRMS émet un avis défavorable à toute démolition du pavillon d'accès au jardin, de même qu'à toute forme d'extension à cet emplacement, laquelle porterait inévitablement atteinte à l'intérêt patrimonial de la propriété et à l'équilibre de sa composition. »
40. que la commission de concertation rejoint cet avis ;
41. **qu'en sa séance du 17/06/2025, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
42. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 29/12/2025 et complétés par la suite, en application de l'article 126 du Cobat ;**

**dossier 12265**

43. que l'objet de la demande **actuelle** est inchangé ;
44. que les dimensions et la matérialité de la nouvelle annexe sont revus ; qu'elle s'étend au rez sur une profondeur de 4,9m et une largeur de 9,5m, et au 1<sup>er</sup> étage sur une profondeur de 3,65m et une largeur de 4,2m ; que les terrasses sont maintenues au rez et au 1<sup>er</sup> étage ;
45. que cette annexe est largement vitrée avec structure et châssis en aluminium gris anthracite, dans l'optique de retrouver l'esprit d'un jardin d'hiver ; que les aménagements extérieurs sont en pierre bleue ;
46. que cette nouvelle construction déroge aux prescriptions du Règlement Régional, d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant plus profondes que les constructions voisines ;
47. qu'elle déroge également aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 6 (limite arrière de construction) ;
48. que la suppression de l'annexe existante entraîne des dérogations aux prescriptions du RZAC, article 18 (conservation des éléments de façade) ;
49. que les aménagements intérieurs sont légèrement revus afin de se conformer aux prescriptions du RRU, titre II ;
50. qu'un reportage photographique est annexé à la demande ; qu'il ne détaille pas les modifications apportées en façade avant ; qu'il convient de préciser la demande sur ce point ;
51. que les toitures plates non accessibles sont végétalisées ;
52. que 2 citernes sont représentées dans les documents graphiques ; que la demande ne précise pas l'usage prévu pour la récupération de l'eau de pluie ; qu'il convient d'y raccorder au minimum les wc et robinets d'entretien ;
53. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 28 novembre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
54. 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 ;
55. 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 ;
56. 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.);
57. 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 ;
58. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse et annexe au rez ;
  - article 6 (toiture – hauteur) : terrasse et annexe au rez ;
59. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
  - article 6 (limite arrière de construction) ;
  - article 18 (conservation des éléments de façade) : façade arrière ;
60. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/05/2026 au 25/05/2026 a donné lieu à 4 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
  - des vues et une perte d'intimité vers les lots voisins ;

**dossier 12265**

- une perte d'ensoleillement due à la construction des nouveaux volumes ;
  - la perte du caractère patrimonial originel du bien et de ses espaces extérieurs ;
  - des arbres sur la propriété gênant le voisinage et semblant causer des problèmes de stabilité (hors zone du projet) ;
  - des craintes de problèmes de stabilité et l'opposition tout ancrage dans les murs mitoyens ;
  - le souhait d'être entendu lors de la Commission de Concertation ;
61. que comme signalé précédemment, l'annexe existante fait partie de l'architecture d'origine du bien ; que ces modifications portent atteinte à la valeur patrimoniale du bien ; qu'il convient de maintenir le pavillon existant;
62. que la maison est vaste et dispose de grands espaces extérieurs ; que l'ajout d'une cuisine au rez est qualitatif, mais que celle-ci pourrait être intégré dans l'architecture existante du bien, ou dans une nouvelle volumétrie dialoguant avec le contexte patrimonial existant ; que le cas échéant, il convient de se limiter au maximum à la profondeur du projet actuel;
63. que l'ajout d'une salle de bain et l'agrandissement de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage n'améliorent pas significativement l'habitabilité du bien ; qu'il convient de ne pas construire d'annexe à l'étage ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de revoir l'implantation et les dimensions de l'annexe au rez en se limitant à la profondeur maximale du projet actuel afin de maintenir le pavillon existant ;**
2. **de ne pas construire d'annexe à l'étage ;**
3. **de détailler les modifications apportées en façade avant ;**
4. **de prévoir au minimum le raccordement des wc et robinets d'entretien aux citernes ;**

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

**Les dérogations au RZAC, articles 6 (limite arrière de construction) et article 18 (conservation des éléments de façade) sont acceptées.**

dossier 12424  
11h35 - AdM

**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à l'immeuble avant et à l'arrière-bâtiment : façade avant, extensions, aménagements intérieurs, ajout d'un 4ème logement sous combles et placement d'équipements techniques en toiture de l'arrière-bâtiment, Rue Antoine Gautier 110-112.**

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. 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'un immeuble mixte composé comme suit :
  - Sous-sol (bâtiment avant) : cave ;
  - Rez-de-chaussée (bâtiment avant) : activité productive ;
  - 1<sup>er</sup> étage (bâtiment avant) : 1 appartement 1 chambre ;
  - (bâtiment arrière) : 1 appartement 1 chambre ;
  - 2<sup>e</sup> étage (bâtiment avant) : 1 appartement 1 chambre ;
  - Combles (bâtiment avant) : grenier ;
5. que dans les faits des modifications ont été apportées, telles que :
  - modification des logements existants et ajout d'une unité de logement sous combles (bâtiment avant) ;
  - modifications des menuiseries extérieures et de la façade avant ;
  - construction d'annexes et placements d'éléments fixes en toiture ;
6. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à l'immeuble avant et à l'arrière-bâtiment : façade avant, extensions, aménagements intérieurs, ajout d'un 4ème logement sous combles et placement d'équipements techniques en toiture de l'arrière-bâtiment ;
7. que le sous-sol est composé de 6 caves, une cave compteurs ainsi qu'une grande cave arrière accessible uniquement via l'atelier ; que la citerne existante est conservée ; qu'il conviendrait de préciser l'utilisation des eaux récoltées en privilégiant un usage tout au long de l'année (wc, machines,...) afin de ne pas surcharger le réseau des égouts ;
8. qu'au rez-de-chaussée le magasin a été transformé en garage ; qu'un local poubelles a été créé dans le fond du hall commun ; que l'ancien économat et bureau sont aménagés en local vélos, des sanitaires et un local nommé atelier vélos ; qu'il conviendrait de clarifier les accès au différents locaux en ce qui concerne la copropriété ;
9. que l'atelier à l'arrière affecté en activité productive est transformé en entrepôt ; qu'il n'est pas clair si le changement d'affectation est voulu et qu'il conviendrait clarifier l'activité exercée sur place ;
10. que des bureaux y sont aménagés ainsi qu'un couloir séparé menant vers le logement au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière ; que l'escalier depuis l'atelier vers le local cave arrière est déplacé ; que des sanitaires sont aménagées dans le fond de l'atelier, contre le mitoyen de droite ;
11. qu'au 1<sup>er</sup> étage avant, un appartement 2 chambres est aménagé ; que les chambres ont 10,90m<sup>2</sup> et 11,59m<sup>2</sup>, soit 3,10 et 2,41m<sup>2</sup> de moins que la surface réglementaire pour une chambre ; que le salon a 18,10m<sup>2</sup>, soit 3,90m<sup>2</sup> de moins que la surface réglementaire ; que la cuisine a une

**dossier 12424**

surface de 6,97m<sup>2</sup>, soit 1,03m<sup>2</sup> de moins que la surface réglementaire ; que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 3 (superficie minimale) ;

12. que la salle de bain comporte un wc et s'ouvre directement dans la cuisine ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 8 (wc) en ce qu'un sas n'est pas présent ;

13. que la surface éclairante de la chambre 2 est de 2,01m<sup>2</sup> au lieu des 2,31m<sup>2</sup> réglementaires pour une surface habitable de 11,59m<sup>2</sup>, soit 0,30m<sup>2</sup> de moins ; que la surface éclairante de la chambre 1 est de 1,83m<sup>2</sup> au lieu des 2,18m<sup>2</sup> réglementaires pour une surface habitable de 11,59m<sup>2</sup>, soit 0,35m<sup>2</sup> de moins ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ;

14. que l'ensemble de ces dérogations n'est pas acceptable ; qu'il conviendrait de revoir les aménagements afin de tendre vers la conformité aux règlements ;

15. qu'à l'arrière au 1<sup>er</sup> étage un logement est aménagé ; que des annexes ont été construites sans permis d'urbanisme devant le logement existant, le long du mitoyen de droite sur une profondeur de 6,95m<sup>2</sup> ; que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que ces annexes sont clairement visibles sur les orthophotoplans de 1977 ; que l'impact est limité et la regausse se trouve au nord de la parcelle de droite ; que les dérogations sont acceptables ;

16. que les chambres ont 8,51m<sup>2</sup> et 8,98m<sup>2</sup>, soit 5,49 et 5,02m<sup>2</sup> de moins que la surface réglementaire pour une chambre ; que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 3 (superficie minimale) ;

17. que l'accès à l'appartement se fait via un escalier, accessible via un couloir avec porte depuis la voie carrossable du rez ; que l'escalier débouche dans un hall qui a une porte vers l'extérieur ; que l'entrée du logement se fait à l'extérieur via une circulation couverte par un auvent ; que selon les documents transmis, un deuxième auvent se trouvant devant l'annexe et la terrasse sera démolie ;

18. que l'appartement est composé de deux chambres, un living avec cuisine et une salle de bain ; que la salle de bain s'ouvre directement dans la cuisine ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 8 (wc) en ce qu'un sas n'est pas présent ;

19. que la surface éclairante de la pièce de vie (living + cuisine) est de 5m<sup>2</sup> au lieu des 5,83m<sup>2</sup> réglementaires pour une surface habitable de 29,15m<sup>2</sup>, soit 0,83m<sup>2</sup> de moins ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ;

20. qu'une terrasse est aménagée sur une partie de la toiture plate, devant le logement, totalisant une surface trapézoïdale de 34,5m<sup>2</sup> ; que la largeur est de 4,19 et la longueur maximale de 8,47m ; qu'elle est conforme au Code Civil et que cela permet au logement arrière de profiter d'un espace extérieur ;

21. que cependant la configuration du logement n'est pas qualitative et les de dérogations sont nombreuses ; que l'accès extérieur est peu confortable et pratique ; qu'il conviendrait de revoir les aménagements proposés afin de tendre vers la conformité aux normes d'habitabilité ainsi que l'amélioration de l'accès au logement ;

22. que l'unité extérieure de la PAC existante dans les faits sur la toiture plate de l'atelier est supprimée ;

23. que dans le bâtiment avant, l'annexe wc à l'entresol est démolie ;

24. qu'au 2<sup>e</sup> étage avant, un appartement 2 chambres est aménagé, tel que celui du 1<sup>er</sup> étage ; que les chambres ont 10,90m<sup>2</sup> et 11,59m<sup>2</sup>, soit 3,10 et 2,41m<sup>2</sup> de moins que la surface réglementaire pour une chambre ; que le salon a 18,10m<sup>2</sup>, soit 3,90m<sup>2</sup> de moins que la surface réglementaire ; que la cuisine a une surface de 6,97m<sup>2</sup>, soit 1,03m<sup>2</sup> de moins que la surface réglementaire ; que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 3 (superficie minimale) ;

**dossier 12424**

25. que la salle de bain comporte un wc et s'ouvre directement dans la cuisine ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 8 (wc) en ce qu'un sas n'est pas présent ;

26. que la surface éclairante de la chambre 2 est de 1,91m<sup>2</sup> au lieu des 2,31m<sup>2</sup> réglementaires pour une surface habitable de 11,59m<sup>2</sup>, soit 0,40m<sup>2</sup> de moins ; que la surface éclairante de la chambre 1 est de 1,77m<sup>2</sup> au lieu des 2,18m<sup>2</sup> réglementaires pour une surface habitable de 11,59m<sup>2</sup>, soit 0,41m<sup>2</sup> de moins ; que la surface éclairante du living est de 3,55m<sup>2</sup> au lieu des 3,62m<sup>2</sup> réglementaires pour une surface habitable de 18,10m<sup>2</sup>, soit 0,07m<sup>2</sup> de moins ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ;

27. que l'ensemble de ces dérogations n'est pas acceptable ; qu'il conviendrait de revoir les aménagements afin de tendre vers la conformité aux règlements ;

28. qu'au dernier étage, sous la toiture, un logement est aménagé sur 2 niveaux ; que le niveau inférieur est composé de 2 chambres, un living, une cuisine et une salle de bain ; que sous les combles il y a un grenier avec une salle de douche ;

29. qu'un escalier a été construit afin de relier les deux niveaux ; que l'escalier est accessible via la chambre 2 ;

30. que la salle de bain du bas comporte un wc et s'ouvre directement dans la cuisine ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 8 (wc) en ce qu'un sas n'est pas présent ;

31. que la grande chambre a une surface au sol de 13,72m<sup>2</sup>, soit 0,29m<sup>2</sup> de moins que la surface réglementaire pour une première chambre ; que le salon a 17,72m<sup>2</sup>, soit 2,28m<sup>2</sup> de moins que la surface réglementaire ; que la cuisine a une surface de 6,71m<sup>2</sup>, soit 1,29m<sup>2</sup> de moins que la surface réglementaire ; que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 3 (superficie minimale) ;

32. que la surface éclairante de la chambre 1 est de 1,06m<sup>2</sup> au lieu des 2,74m<sup>2</sup> réglementaires pour une surface habitable de 13,72m<sup>2</sup>, soit 1,68m<sup>2</sup> de moins ; que la surface éclairante du living est de 1,14m<sup>2</sup> au lieu des 3,54m<sup>2</sup> réglementaires pour une surface habitable de 17,72m<sup>2</sup>, soit 2,40m<sup>2</sup> de moins ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ;

33. que le logement n'a pas les qualités requises pour un logement familial ; que les dérogations sont nombreuses et pas acceptables ; qu'il conviendrait de revoir les aménagements afin de tendre vers la conformité aux règlements ;

34. que la couleur de la façade avant semble avoir été modifiée entre 2013 et 2014 ; qu'il s'agissait d'une façade peinte ton blanc avec les décors peints d'une couleur grise ; qu'actuellement la façade est peinte d'un ton jaune clair et les décors en bleu clair ;

35. que les impostes des châssis aux étages sont composées de panneaux pleins ; qu'il conviendrait de prévoir des impostes vitrées et de respecter le cintrage de la baie existante ;

36. que la baie de la travées principale (à droite) a été modifiée au 2<sup>e</sup> étage en ce qu'une allège a été ajoutée au centre, où un petit balcon existant à l'origine ; que le garde-corps a été supprimé mais le socle du balcon est toujours présent ;

37. que la vitrine de droite a été supprimée et une porte de garage a été placée ; qu'il n'est pas clair quand ces modifications ont été réalisées, mais que la porte de garage semble être ancienne ; qu'elle est en bois ton brun ; que le dessin ne correspond pas au dessin de la porte existante ; qu'il conviendrait de clarifier si elle sera remplacée ou pas ;

38. que la hauteur du linteau de la porte de garage et de la porte d'entrée a été abaissée ;

39. que la porte de l'entrée carrossable a été supprimée ; qu'il conviendrait de prévoir une porte inspirée de la porte d'origine afin de sécuriser les accès ;

40. qu'il n'est pas clair quand les lucarnes ont été ajoutées ; qu'elles sont distinctement visibles dans les orthophotoplans de 1953 ;

**dossier 12424**

41. que les châssis sont en PVC blanc ; que les seuils sont en pierre bleue ; que le soubassement est peint en gris bleu ; que si le soubassement original est en pierre il conviendrait de le décaper ;
42. que la porte d'entrée est en bois brun foncé avec de la ferronnerie ton noir ; que les lucarnes ainsi que la corniche sont en bois peint ton blanc ; que le garde-corps est en ferronnerie ton noir ; que la toiture est recouverte d'ardoises artificielles ;
43. que la façade arrière est recouverte d'un enduit peint en bleu clair ; que la façade du bâtiment arrière est en enduit peint ton blanc ; que l'auvent est en polycarbonate et sa structure en acier laqué brun ; que le socle recouvrant l'escalier d'accès au logement arrière est recouvert de roofing ;
44. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 10 mai 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 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 ;
49. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
  - titre 1, article 4 (profondeur) : bâtiment arrière ;
  - titre 1, article 6 (hauteur) : bâtiment arrière ;
  - titre 2, article 3 (superficie minimale) : tous les logements ;
  - titre 2, article 8 (wc) : tous les logements ;
  - titre 2, article 10 (éclairage naturel) : tous les logements ;
50. que les logements ne sont pas qualitatifs ; qu'il conviendrait de revoir les aménagements et proposer des locaux communs de qualité et tendre vers le strict respect des normes d'habitabilité ; qu'il conviendrait de suivre le Plan Communal de Développement, en prévoyant au moins un logement à destination de familles avec un espace extérieur de qualité, quitte à diminuer le nombre de logements de la parcelle ;
51. que la parcelle est densément construite ; qu'il conviendrait de proposer des aménagements visant à lutter contre les îlots de chaleur, tels que les toitures verdurisées ; qu'il conviendrait de proposer également des mesures visant la gestion des eaux pluviales afin de ne pas surcharger le réseau d'égouts ;
52. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/05 au 25/05/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
53. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 25/04/2026 ;

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

dossier 12587  
13h30

**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une annexe et une rehausse au 2e étage, créer des balcons aux 1er et 2e étages, régulariser la construction de l'abri de jardin en fond de parcelle, modifier la façade avant et réaménager une maison unifamiliale, Rue Gérard 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
3. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
6. qu'en situation de droit il s'agit d'une maison unifamiliale construite conformément les permis délivrés en 1900, 1952, 1966 et 1993 ;
7. qu'un abri de jardin a été érigé en fond de parcelle entre 2016 et 2017 ;
8. que dans les faits la maison semble avoir été divisée en plusieurs logements ;
9. que la demande vise à construire une annexe et une rehausse au 2e étage, créer des balcons aux 1er et 2e étages, régulariser la construction de l'abri de jardin en fond de parcelle, modifier la façade avant et réaménager une maison unifamiliale ;
10. qu'au sous-sol le terreplein à l'arrière est creusé afin de créer une cave ; qu'un soupirail est creusé jusqu'au niveau de la terrasse arrière au rez afin de ventiler le local ; que le garage est diminué pour créer un couloir séparé vers la nouvelle cave ; que l'escalier vers le jardin est condamné mais conservé comme l'existant ; qu'une buanderie est aménagée dans la cave à vin à l'arrière ;
11. que la baie du garage est élargie de 20 cm ; que le dessin de la baie est conservé ; que la modification est minime et ne modifie pas l'aspect de la façade ;
12. qu'une citerne apparaît en situation de droit ; qu'il a été spécifié en séance que la citerne a été supprimée ;
13. qu'au rez-de-chaussée l'escalier existant dans les faits est supprimé ; que ce niveau comporte le hall d'entrée, un wc, le living (salon, coin TV et salle à manger) et la cuisine ; que le mur entre le salon et la cage d'escalier est supprimé afin d'agrandir le salon ; qu'une porte est placée afin d'isoler le hall d'entrée ;
14. que la hauteur sous plafond de la salle à manger est de 2,43m ; que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 4 (hauteur sous plafond), qui prescrit 2,50m dans les locaux habitables ; que cela déroge également aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 13 (hauteur sous plafond), qui prescrit 2,80m de hauteur pour les pièces habitables du rez-de-chaussée ;
15. qu'il s'agit de la situation de fait, qui est analogue à la situation de droit selon le permis de 1966 ; que la cuisine semble aussi déroger à la même prescription ; que cela ne nuit pas à l'habitabilité de la pièce et les dérogations sont acceptables ;

**dossier 12587**

16. que la toiture de l'annexe semble être refaite pour y poser un isolant ; que pour ce faire le mitoyen gauche semble être rehaussé ; qu'il convient de le clarifier dans les documents graphiques ;

17. qu'un lanterneau style verrière est ajouté afin d'éclairer la cuisine ; que les baies sont percées en façade arrière afin d'éclairer la pièce de vie ;

18. que dans le jardin un abri est érigé en fond de parcelle ; qu'il a une emprise au sol de 12,96m<sup>2</sup> (3,6m x 3,6m) ; qu'il s'agit d'un abri en bois, avec toiture à deux versants ; que la hauteur du fait est de 2,55m et le bas de la pente de 2,00m ; qu'il se trouve à 5,48m du fond de la parcelle, à 70cm de l'axe mitoyen de droite et à 1,18m de l'axe mitoyen de gauche ;

19. que l'abri déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que le volume dépasse les constructions dans les deux parcelles voisines ; que l'impact est minime et les dérogations sont acceptables ;

20. qu'au 1<sup>er</sup> étage sont aménagées deux chambres, une salle de bain et une salle de douche ; que l'ancien niveau de l'entresol est rehaussé au niveau du 1<sup>er</sup> étage existant ;

21. qu'un balcon est construit à l'arrière, accessible à la fois depuis la chambre que depuis la salle de bain ; qu'un balcon identique est aménagé au 2<sup>e</sup> étage ; qu'il s'agit d'une maison unifamiliale qui dispose déjà d'un jardin très vaste ; que les deux balcons en hauteur pourraient générer des vues importantes vers les parcelles voisines ; que de ce fait il convient de ne pas aménager de balcons ;

22. qu'au 2<sup>e</sup> étage sont aménagées deux chambres, une salle de douche et un bureau à l'arrière ; que le volume abritant le bureau est nouveau ; qu'il a une largeur totale de 2,80m et une profondeur de 4,4m ; qu'il correspond à la rehausse de l'annexe de l'entresol ; que la rehausse a une hauteur totale de 5,20m ; que la façade arrière du 2<sup>e</sup> étage est également rehaussée au même niveau de l'annexe ;

23. que la rehausse ainsi que les balcons déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que le volume dépasse les constructions dans les deux parcelles voisines ; qu'un recul de 2,70 depuis l'axe mitoyen gauche est conservée ; que le dépassement du côté droit est dû à l'épaisseur de l'isolant, placé sur la totalité de la façade ; que l'isolant a une épaisseur de 15cm et déroge également aux mêmes prescriptions en ce qu'il dépasse les deux voisins en profondeur ;

24. que la rehausse s'inscrit quasi totalement dans le volume de la bâtisse de gauche ; que l'impact est limité et les dérogations sont donc acceptables ;

25. que les chambres ont 2,52m de hauteur sous plafond, soit 8cm de moins que la hauteur réglementaire ; que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), qui prescrit 2,60m de hauteur pour les pièces habitables aux étages ; que la dérogation ne nuit pas à l'habitabilité des chambres ; que la hauteur est conforme aux prescriptions du RRU ; que la dérogation est acceptable ;

26. que la chambre 4 comporte un escalier donnant accès à une mezzanine sous les combles ; que le volume des deux pièces est inférieur à la somme des deux planchers (chambre et mezzanine) multiplié par 2,50 ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 5 (mezzanine) ; que la mezzanine ne semble cependant pas être utilisée en tant que pièce habitable ; que la hauteur sous le fait est de 1,96m ; que cela peut convenir pour du stockage, mais pas pour la partie de la chambre ; que la dérogation est acceptable ;

27. que la toiture est également isolée par l'intérieur et le niveau du profil existant n'est pas modifié ;

28. que la façade arrière est revêtue d'un crépi ton blanc sur isolant ; que les châssis sont en aluminium ton gris foncé, ainsi que les rives des toitures plates ; que les descentes d'eaux pluviales sont en PVC ton gris ; que les seuils sont en pierre bleue et les garde-corps en verre de sécurité ;

29. que la corniche est en bois peint ton blanc ; que la toiture est en tuiles terre cuite ton rouge ;

30. qu'en façade avant la corniche est en bois peint ton brun ; que la façade est revêtue d'un enduit ton blanc cassé (cimentage à faux joints) ; que les menuiseries sont en bois ton gris foncé ;

**dossier 12587**

qu'il convient cependant de prévoir une couleur claire afin de s'accorder au caractère architectural de la façade ; qu'il convient également de prévoir des panneaux pleins dans le bas de la porte-fenêtre du balcon ;

31. que les châssis de la travée de droite ont un vitrage opalin ; que cela dénature la façade ; qu'il convient de prévoir un vitrage translucide ;

32. qu'un œil-de-bœuf a été construit en façade avant et n'apparaît pas sur les plans des archives ; qu'il est en accord avec le cadre bâti et ne dénature pas la façade ;

33. que le matériau de la nouvelle porte de garage n'est pas spécifié ; qu'il conviendra de privilégier le bois et s'inspirer du dessin de la situation de droit de 1952 ;

34. que le garde-corps en en ferronnerie peinte ton noir ; que les seuils, plinthes, bandeaux et encadrements sont en pierre bleue ;

35. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 08 décembre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

36. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;

37. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;

38. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);

39. que le projet concernant 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 ;

40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :

- titre 1, article 4 (profondeur) : annexe, isolant et cabane de jardin et balcons ;
- titre 1, article 6 (hauteur) annexe, isolant et cabane de jardin et balcons ;
- titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) : salle à manger et chambres 2<sup>e</sup> étage ;
- titre 2, article 5 (mezzanine) : volume chambre 4 + mezzanine ;
- titre 2, article 10 (éclairage naturel) : chambre 4 + mezzanine ;

41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 13 (hauteur sous plafond) en ce qui concerne la chambre 3 et la salle à manger ;

42. que moyennant les modifications proposées la demande est qualitative et améliore la situation du bien, qui retrouve son utilisation de droit, c'est-à-dire une maison unifamiliale ;

43. que la demande est en accord avec le cadre bâti environnant ; que l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/05 au 25/05/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

44. l'avis de la Société nationale des chemins de fer belges (SNCFB), demandé en date du 04/06/2026 ;

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

dossier 12587

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de corriger les documents graphiques en ce qui concerne la rehausse mitoyenne de gauche ;
2. de ne pas construire de balcons à l'arrière ;
3. de spécifier le matériau de la porte de garage en privilégiant le bois et de s'inspirer du dessin de la situation de droit de 1952 ;
4. de prévoir une couleur claire pour les châssis de la façade avant afin de s'accorder au caractère architectural de la façade, ainsi que des panneaux pleins dans le bas du châssis du balcon et du vitrage translucide pour les châssis de la travée de droite ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) et article 5 (mezzanine), sont acceptées.

Les dérogations au RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), sont acceptées.

dossier 11955

13h30 – 1<sup>ère</sup> CC le 5/11/2024

**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme 10538 en ce qui concerne la vitrine, l'annexe, la lucarne, les techniques et les aménagements intérieurs, Rue des Tongres 4.**

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et en liseré de noyau commercial ;
3. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
6. le permis d'urbanisme PU10538, tendant à étendre le commerce du rez au 1<sup>er</sup> étage, le transformer en horeca (restaurant), changer la vitrine et aménager un studio dans les combles, notifié le 21 mai 2019 ;
7. le permis d'urbanisme PU11086, tendant à régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme 10538 en ce qui concerne la vitrine, le volume arrière, les techniques et les aménagements intérieurs, refusé le 24 août 2022 ;
8. que la demande actuelle vise à régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme 10538 en ce qui concerne la vitrine, l'annexe, la lucarne, les techniques et les aménagements intérieurs ;
9. qu'en situation de droit, l'immeuble est réparti comme suit :
  - au sous-sol : cuisine, réserve, wc et locaux de service (compteurs et poubelles) ;
  - au rez-de-chaussée : 2 salles de restauration avec comptoir de vente et un jardin réservé au personnel ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : salles de restauration et sanitaires du restaurant ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : studio lié au commerce
10. que la demande **initiale** visait à régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme 10538 en ce qui concerne la vitrine, l'annexe, la lucarne, les techniques et les aménagements intérieurs ;
11. que la répartition actuelle est la suivante :
  - au sous-sol : cuisine, sanitaires, deux wc, chambre froide et locaux (compteurs et poubelles)
  - au rez-de-chaussée : zone de plats à emporter, zone de préparation, comptoir de vente et salles de restauration
  - au 1<sup>er</sup> étage : salles de restauration avec vide sur la salle arrière du restaurant
  - au 2<sup>ème</sup> étage : studio lié au commerce
12. que les places assises du restaurant au rez-de-chaussée sont réduites de 31 à 25 couverts ; que celles au 1<sup>er</sup> étage passent de 34 à 42 couverts ;
13. que l'escalier existant est supprimé du sous-sol au 1<sup>er</sup> ; qu'il est maintenu entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage (studio) ; que 2 nouveaux escaliers liant le sous-sol et le rez puis le rez et le 1<sup>er</sup> étage sont construits à gauche au fond du restaurant ; qu'il ne sont pas superposés ;

**dossier 11955**

14. que l'isolant acoustique posé le long du mur côté droit au rez et 1er étage est maintenu ; que des corps de cheminées sont démolis au 1er étage ; que la porte du studio est déplacée au niveau du restaurant au 1<sup>er</sup> étage ;
15. que les aménagements de ce studio sont modifiés ; qu'il ne s'agit plus d'un espace non différencié ; qu'en effet, la baie au centre du logement est cloisonnée scindant ainsi la pièce principale en deux ; qu'il s'agit d'une pièce de vie de 14,9m<sup>2</sup> à l'arrière et d'une cuisine/salle à manger de 12,9m<sup>2</sup> à l'avant ; que ces pièces sont accessibles depuis le palier ; que ce logement dispose également d'une salle de bain ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie), en ce que le studio ne dispose pas d'une pièce de minimum 22m<sup>2</sup> ; que cette dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient de réunir les deux pièces en une ;
17. que la vitrine comprend une porte vitrée au centre et deux châssis fixes et vitrés de part et d'autre ; que ces châssis comprennent des petits bois dans le haut ;
18. que la vitrine du commerce au rez est modifiée par rapport au PU délivré (n°10538) en ce que les impostes sont plus basses et que les châssis et la porte sont en aluminium de teinte noire au lieu du bois prévu ; que des panneaux métalliques moulurés ton noir sont placés au lieu du soubassement en pierre bleue initialement prévu ;
19. que les panneaux latéraux moulurés en bois de ton anthracite qui bornent la vitrine semblent avoir été exécutés dans un matériau métallique et sans moulures ; que la légende indique qu'il sont en bois ;
20. que la zone de l'enseigne est couverte d'un bardage bois en cèdre sur toute la largeur de la façade et une hauteur de 95cm ; que la demande vise à régulariser ce bardage en bois ;
21. que l'enseigne lumineuse actuelle est situé au milieu de ce bardage en bois ; qu'elle est conforme au règlement régional d'urbanisme en la matière ;
22. que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) article 15 (matériaux des façades) en ce que le soubassement en pierre bleue a été remplacé par des panneaux métalliques ; que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient de revenir à un soubassement en pierre bleue ;
23. que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) article 21 (menuiseries) en ce que le dessin et les matériaux des menuiseries au rez ont été modifiés ; que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient de revenir au dessin du permis n°10538 et à un matériau en bois pour la porte, les châssis et les 2 panneaux moulurés latéraux et le décor surplombant la vitrine ;
24. que le haut de la façade intègre des décors en faïence ;
25. que le revêtement de la toiture est en ardoise naturelle ton gris anthracite ; que la grande lucarne est du même matériau et teinte que la façade ; que la petite lucarne est en bois peint en blanc selon les photos transmises ; que la cheminée existante est inchangée ;
26. qu'en façade arrière, la toiture plate de l'annexe est modifiée ; que les deux coupoles prévues ne sont pas intégrées à la toiture ; qu'une verrière inclinée surplombe le vide de la mezzanine ; qu'une rehausse de 70 cm du mur mitoyen à droite (n° 6) est prévue ; qu'il est prévu d'abaisser l'acrotère au niveau prévu dans le PU n°10538 (soit aligné au voisin de droite) ; que cette rehausse limitée est acceptable ;
27. que la partie plate de la toiture est en ossature bois et végétalisée ;
28. que 2 groupes extérieurs ventilo-convecteurs sont posés sur la façade arrière et 2 le long du mur mitoyen à gauche (n° 16 A de l'avenue de Tervueren) ; que l'installation de coffres type « Decoclim » en thermo laqué blanc recouvrent ces groupes extérieurs ; que leur habillage est en aluminium thermolaqué blanc ;
29. que la hauteur de la lucarne en zinc ton anthracite prévue à l'arrière est réduite de 37 cm ;

**dossier 11955**

30. que la conduite d'extraction de la hotte est déplacée à l'intérieur ; qu'elle ressort en toiture à environ 1,80 m de celle-ci ; que seule la prise d'air est restée sur la toiture plate ; qu'elle n'est pas visible par le voisinage ;
31. que tous les châssis en façade arrière sont en aluminium thermolaqué noir ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
33. article 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique - matériaux interdits) : soubassement ;
34. article 21 (menuiseries) : menuiseries extérieures ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
36. article 3 (normes minimales de superficie) : séjour studio ;
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2024 au 28/10/2024 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle émane de voisins et concerne :
38. le retard pris dans la régularisation afin de conserver la situation infractionnelle ;
39. non-respect des règlements dans un premier lieu pour une stratégie du fait accompli ;
40. certaines installations techniques ont été retirées suite à l'intervention du juge de paix en 2023 ;
41. nuisances olfactives et sonores de la hotte et non compatibilité avec les habitations alentours, les mesures proposées ne semblent pas suffisantes pour réduire ces nuisances ;
42. les modifications en façade avant ne respectent pas la zone de ZICHEE ;
43. un dispositif technique existant n'est pas représenté dans les documents, souhait de clarifier si cela signifie qu'il sera supprimé ;
44. **qu'en sa séance du 05/11/2024, la commission de concertation a émis un avis favorable unanime sur la demande sous réserves :**
  - **de revenir à la situation de droit concernant tous les éléments de la vitrine au rez avant (permis de 2019) ;**
  - **de corriger la légende en façade avant ;**
  - **de réunir les deux pièces du studio en une, afin de se conformer aux règlements pour ce logement ;**
  - **de préciser qu'il est prévu de retirer le dispositif technique au bord de la toiture plate arrière ;**
  - **de réaliser les travaux dans les 6 mois de la délivrance ;**
  - **de détailler les aménagements de la cour et de maximaliser les plantations ;**
  - **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
45. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 17/04/2025 et complétés par la suite, en application de l'article 126 du Cobat ;**
46. que l'objet de la demande **actuelle** est inchangé ;
47. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, une baie est réalisée entre les deux locaux de vie, afin de les rassembler en un seul espace et de rétablir un studio ;
48. qu'en façade avant, la demande reprend les garde-corps aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages conformes au PU n°10538 ;
49. que la vitrine du commerce au rez est inchangée ; que les châssis sont en aluminium de teinte noire ; que des panneaux moutures en bois peints en noir bordent la vitrine et que l'enseigne est placée sur un support en bardage bois vertical ; qu'un soubassement en pierre bleue est rétabli ;
50. que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) article 21 (menuiseries) en ce que le dessin et les matériaux des menuiseries au rez ont été modifiés ;

**dossier 11955**

51. que la composition des châssis est maintenue dans l'esprit de la composition initiale ; que la réalisation de la vitrine en aluminium de teinte foncée est qualitative ; que le support de l'enseigne s'intègre dans cet ensemble ; qu'en ce sens, les modifications sont acceptables ;
52. que le haut de la façade intègre des décors en faïence ;
53. que la corniche existante est peinte en gris anthracite et que la façade est en brique enduite à la chaux teinte blanche ;
54. les groupes extérieurs et le déplacement des conduits de hotte sont maintenus ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 6 (équipements techniques en toiture) ;
55. que leur emplacement réduit les nuisances envers les parcelles voisines ; qu'un habillage esthétique et acoustique est prévu ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
56. que le patio est perméable ; que des plantations y sont prévues et des plantes grimpantes le long des murs mitoyens ; que les toitures plates sont végétalisées ;
57. qu'il convient de prévoir une surface plantée sur minimum 50% de la surface du patio, afin de se conformer aux prescriptions du RRU, titre I, article 13 ;
58. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
59. article 6 (éléments techniques) : groupes extérieurs et conduits de hotte ;
60. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
61. article 21 (menuiseries) : vitrine ;
62. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/05/2026 au 25/05/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
63. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 12/05/2026 et les avis précédents ;

dossier 11955

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de prévoir le patio planté et en pleine terre et planté sur au moins 50% de sa surface ;
2. de réaliser les travaux dans les 6 mois de la délivrance ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

La dérogation au RRU, Titre I, article 6 (équipements techniques) est acceptée.

La dérogation au RZAC, article 21 (menuiseries) est acceptée.

dossier 12440  
13h55

**10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les travaux non conformes au permis 9095 (volumes et terrasses) et la démolition et reconstruction de l'atelier arrière ainsi qu'apporter des modifications aux deux bâtiments, Rue Colonel Van Gele 125.**

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. le permis d'urbanisme PU8893, délivré le 11/09/2013, tendant à transformer un atelier en intérieur d'îlot en logement unifamilial avec rehausse de mitoyen ;
5. que les travaux n'ont pas été exécutés conformément au PU8893 en ce que seules la toiture plate et la rehausse des murs mitoyens ont été exécutées ; que la façade, la verrière et les travaux au sein du volume n'ont pas été réalisés ;
6. le permis d'urbanisme PU9095, délivré le 03/03/2014, tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 2 logements (1duplex et 1 triplex) et agrandir (rehausse de toiture et escalier extérieur) ;
7. que les travaux exécutés ne sont pas conformes au permis délivré en ce que des volumes arrières et terrasses non autorisés ont été construits, l'escalier extérieur n'a pas été réalisé, la circulation à l'intérieur du bâtiment a été modifiée et le nombre de chambres augmenté ;
8. que le 3/05/2019, un constat de travaux non conforme aux PU 8893 et 9095 avec ordre d'arrêt de chantier a été émis par nos services ; que celui-ci déclare la PU 8893 périmé en raison de l'abandon des travaux pendant une longue période et l'impossibilité de poursuivre les travaux ;
9. la demande de permis d'urbanisme PU10916, refusée le 08/07/2021, tendant à régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme 9095 (volumes, terrasses et aménagements intérieurs), démolir l'atelier en intérieur d'îlot et reconstruire un logement unifamilial ; que les réserves émises sur cette demande (article 191) n'ont pas été répondues menant au refus de la demande ;
10. que la demande vise à régulariser les travaux non conformes au permis 9095 (volumes et terrasses) et la démolition et reconstruction de l'atelier arrière ainsi qu'apporter des modifications aux deux bâtiments ;

**bâtiment avant**

11. qu'en situation de droit, l'immeuble à front de rue comporte un duplex de 2 chambres (rez et 1er étage) et un triplex de 3 chambres (du 2ème au 4ème étage) ;
12. qu'en situation projetée, l'immeuble à front de rue comporte un triplex de 3 chambres (du sous-sol au 1er étage) et un triplex de 5 chambres (du 2ème au 4ème étage) ;
13. qu'en façade arrière, la cage d'escalier extérieur permettant un accès au triplex supérieur exclusivement pas l'extérieur n'a pas été construite ; que la circulation verticale au sein du bâtiment et le compartimentage des unités de logement ont donc été revus ;
14. que la cage d'escalier originale est commune ; qu'elle dessert et traverse le triplex supérieur ; qu'il n'est prévu aucune privatisation de la cage d'escalier à partir du 2ème étage ; qu'il convient de prévoir un porte d'entrée pour le logement supérieur ;

**dossier 12440**

15. qu'au sous-sol et rez-de-chaussée arrière, une annexe a été construite à la place de la cour privative prévue ; que celle-ci s'étend sur 5,17m de profondeur le long du mitoyen de gauche et 4,75m de large ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que l'annexe dépasse le bâtiment mitoyen le moins profond de plus de 3m ;
17. qu'au sous-sol, une cour est construite dans le prolongement de l'annexe, sur 1,60m de profondeur et en contrebas d'1m de hauteur du jardin ; que la situation projetée ne prévoit pas de mur de soutènement ni d'aménagement paysager ; qu'il convient de prévoir un aménagement fini et de préciser la nature des revêtement de sol ;
18. qu'aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, une annexe est construite le long du mitoyen de droite sur 1,65m de profondeur, et 2,32m de large ;
19. que des terrasses de 7,7m<sup>2</sup> ont été aménagées sur ces 3 étages, à gauche de l'annexe ;
20. qu'une terrasse a été aménagée au 4<sup>ème</sup> étage sur toute la largeur du bâtiment ;
21. qu'il est prévu de déplacer les garde-corps afin de limiter celle-ci et se conformer au code civil ;
22. qu'au 1<sup>er</sup> étage, la terrasse est aménagée sur une partie de la toiture plate de l'annexe ; que le reste de la toiture est revêtu d'EPDM ; qu'il convient de végétaliser la toiture ;
23. qu'au sous-sol, un local poubelle, une cave et un local compteur sont aménagés à l'avant et accessibles via la cage d'escalier commune ;
24. que l'arrière du sous-sol est cloisonné ; que l'annexe est occupée par un bureau/salle de jeux, lié à une buanderie et une salle de douche ; qu'il semble que ces pièces soient liées au logement du rez et 1<sup>er</sup> étage malgré qu'il n'existe aucun accès direct ; qu'aucun accès n'est représenté hormis la cour en contrebas du jardin elle-même difficilement accessible ; qu'il convient de clarifier la situation et d'indiquer clairement des accès cohérents à cette zone du bâtiment ;
25. qu'au rez-de-chaussée, l'accès au logements s'effectue via le passage latéral;
26. qu'il ne peut s'agir que d'un accès carrossable, le bien ne comportant pas d'emplacement de parking ;
27. que le hall commun donne accès à la cage d'escalier commune et à l'entrée du logement inférieur ; que ce logement s'ouvre sur une buanderie/cellier ; que cela n'est pas cohérent ; qu'il convient de clarifier la situation ;
28. qu'une chambre de 15,6m<sup>2</sup> est aménagée à l'avant avec salle de bain attenante ; qu'une chambre de 19,5m<sup>2</sup> est aménagée dans l'annexe à l'arrière, avec un WC ou salle de douche attenante ; que la nomenclature n'est pas claire ; qu'il convient de clarifier la situation et de dessiner les aménagements manquant le cas échéant ; que par ailleurs, la chambre à l'arrière est ouverte sur l'entrée et ne dispose pas de porte ; que cela n'est pas acceptable ;
29. que ce WC semble être le seul du logement ; qu'il n'est accessible que via l'une des chambres ; que cela n'est pas acceptable ;
30. qu'un escalier a été construit dans la « buanderie » (positionnée comme hall d'entrée du logement) ; que celui mène au 1<sup>er</sup> étage ;
31. qu'au 1<sup>er</sup> étage ; un espace de séjour traversant, avec cuisine ouverte, de 39,8m<sup>2</sup> ; que la cuisine donne accès à une chambre de 11,8m<sup>2</sup> anciennement une salle de bain ; que cette chambre est étroite et ne dispose pas de porte ; que cette utilisation n'est pas acceptable ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 10 (éclairage) en ce que la chambre au 1<sup>er</sup> étage dispose de 1,12m<sup>2</sup> de superficie d'éclairage au lieu des 2,36m<sup>2</sup> requis ;
33. que la dérogation n'est pas acceptable ;

**dossier 12440**

34. que ce logement manque de cohérence sur plusieurs points précités (pas d'accès aux pièces annexes du sous-sol, pas de WC, buanderie à l'entrée, chambres non cloisonnées, dérogations, ...); qu'il convient de proposer un aménagement respectant le bon aménagement des lieux;

35. qu'au 2<sup>ème</sup> étage; l'escalier commun débouche sur un palier donnant accès à 2 chambres en enfilade de 12,8m<sup>2</sup> et 18,6m<sup>2</sup> ainsi qu'une cave et un local technique, anciennement salle de bain; que l'une des chambres dispose d'une salle de bain attenante;

36. que l'accès à la chambre avant a été cloisonné; qu'elle est accessible seulement via la chambre arrière;

37. qu'au 3<sup>ème</sup> étage, l'espace de séjour initial a été transformé en 3 chambres de 10,7m<sup>2</sup>, 14,2m<sup>2</sup>, 16,1m<sup>2</sup> et une salle de bain; que le pallier ouvert sur la cage d'escalier commune donne également accès à un nouvel escalier menant aux combles;

38. que le logement ne dispose que d'une salle de bain commune pour 5 chambres;

39. qu'au 4<sup>ème</sup> étage (combles); l'espace de séjour a été déplacé sous les combles offrant un espace de 38,2m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte; qu'une buanderie est également aménagée; que cet espace n'est pas suffisamment qualitatif pour un logement de 5 chambres;

40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 10 (éclairage) en ce que les chambres au 3<sup>ème</sup> étage disposent de 0,9m<sup>2</sup>, 2m<sup>2</sup> et 2,40m<sup>2</sup> de superficie d'éclairage au lieu des 2,17m<sup>2</sup>, 3,22m<sup>2</sup> et 2,84m<sup>2</sup> requis;

41. que les dérogations ne sont pas acceptables;

42. que ce logement manque de cohérence sur plusieurs points précités (pas de porte d'entrée, ouvert sur les espaces communs, proportions des espaces, dérogations, ...); qu'il convient de proposer un aménagement respectant le bon aménagement des lieux;

43. que la façade avant en briques jaune comporte des châssis en bois;

44. qu'il est prévu de remplacer les châssis au 2<sup>ème</sup> étage afin de suivre le cintrage des baies;

45. que la façade arrière est revêtue de bardage bois; que les annexes sont revêtues d'enduit sur isolant de ton beige;

46. que des panneaux solaires ont été placés en partie arrière de la toiture; qu'aucune information n'est fournie par rapport à ces éléments;

47. qu'il convient de compléter les documents graphiques en conséquences et de préciser le revêtement de la toiture;

**bâtiment arrière et jardin**

48. que l'aménagement paysager prévu dans les PU8893 et PU9095 n'a pas été réalisé;

49. qu'hormis la cour au sous-sol, le jardin est au niveau du rez-de-chaussée puis remonte jusqu'au bâtiment arrière; que le jardin de pleine terre longe le mur mitoyen de gauche sur 4,75m de large; qu'un passage en gravier longe le mur mitoyen de droite sur 1,86m de large;

50. que le volume (atelier) à l'arrière a été partiellement démoli; que selon le demandeur, la dalle et les murs ont été conservés; qu'il convient de détailler ce point; qu'un volume réhaussé à toiture plate a été construit sans autorisation; que celui-ci s'étend sur toute la largeur de la parcelle sur 14,31m de profondeur et 5,21m de hauteur;

51. qu'il est prévu de démolir la toiture de ce volume non autorisé pour reconstruire une toiture plate identique et abaissée de 1,38m de haut; qu'il est prévu de végétaliser la toiture;

52. que la façade initiale aveugle et en bardage bois est conservée et abaissée;

53. qu'il est prévu d'affecter le volume à un atelier; que cette affectation n'est pas détaillée et ne semble pas justifiée; que par ailleurs, l'espace proposé ne dispose d'aucune lumière naturelle;

**dossier 12440**

54. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que le bâtiment arrière dépasse les bâtiments mitoyens et les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;

55. que le volume n'est pas qualitatif ; que les dérogations ne sont pas acceptable en l'état ;

56. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 31 mai 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

57. 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 ;

58. 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 ;

59. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;

60. 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.) ;

61. que la proposition PEB relative à la demande concernant 3 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (1 UAN + 1URL + 1URS) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;

62. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre :

- Titre 1, article 4 (profondeur) : annexes, bâtiment arrière ;
- Titre 1, article 6 (hauteur) : annexes, bâtiment arrière ;
- Titre 2, article 10 (éclairage) : chambres (1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étage) ;

63. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/05/2026 au 25/05/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

64. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 09/04/2026 ;

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

dossier 12542  
14h20

**11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'utilisation d'un commerce au rez en un commerce avec consommation sur place de type café, modifier la vitrine et placer une tente solaire, Avenue des Casernes 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, en liséré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales, entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
4. que la demande concerne uniquement le commerce existant, occupant le rez et le sous-sol ; que les étages comportent du logement, dont la répartition légale n'est pas connue avec précision ;
5. que la demande **initiale** visait à changer l'utilisation d'un commerce au rez en un commerce avec consommation sur place de type café, modifier la vitrine et placer une tente solaire ;
6. que selon la note explicative, les heures d'ouverture sont de 7h à 2h du matin, 7j/7 ;
7. que les livraisons sont prévues du côté rue Nothomb via la porte de secours à côté de la porte d'entrée des logements ; que cette porte n'est pas clairement dessinées en plan ; qu'il conviendrait de le faire ;
8. que les cuissons sur place ne sont pas prévues ; qu'il est spécifié que les plats servis (spaghetti, omelettes, pita et snack simple) seront préparés ailleurs et seulement réchauffés sur place à l'aide d'une taque, d'un micro-ondes et d'un petit four ; que selon la note une hotte est prévue, mais que son évacuation n'est pas précisée ; qu'il convient de l'indiquer clairement en plan, en particulier les éventuels éléments techniques extérieurs ;
9. que le placement de conduits d'aération extérieurs à usage non domestique est soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
10. qu'au sous-sol deux toilettes sont aménagées, ainsi qu'un sas pour les sanitaires masculins, comportant un lavabo et un urinoir ; que deux locaux de stockage sont présents à ce niveau également ;
11. que la hauteur sous-plafond y est très faible (2.16m) ; que les aménagements des Wc sont exigus ;
12. qu'au rez-de-chaussée sont aménagés la salle de consommation avec le bar (38m<sup>2</sup>) et une cuisine à l'arrière ; qu'entre la salle et la cuisine, l'escalier d'accès au sous-sol est conservé ;
13. que sur les plans une machine bingo est placée contre la façade côté Nothomb, devant une baie ; que cela n'est pas acceptable ;
14. que la vitrine donnant sur l'avenue des Casernes est modifiée ; qu'elle comporte une porte ouvrante du côté gauche, une vitrine fixe au centre, une porte coulissante et une deuxième partie fixe à droite ;
15. que la vitrine a une hauteur de 2,47m ; qu'au-dessus une partie pleine en pierre blanche est conservée, d'une hauteur de 95cm ;
16. que les divisions de la vitrine ne semble pas tenir compte du caractère architectural du bien et ne présente pas de proportions harmonieuses ; qu'il conviendrait d'en revoir le dessin en

**dossier 12542**

s'inspirant des vitrines de 1922 et 1948 qui présentaient une grande qualité architecturale ; qu'il pourrait convenir de prévoir un soubassement ;

17. qu'il n'apparaît pas clairement que le commerce est accessible aux PMR ; qu'il ne dispose pas de sanitaires adaptés ; que la vitrine étant fortement modifiée, il paraît possible de rendre le commerce accessible ; qu'il conviendrait de démontrer en quoi il n'est pas possible d'aménager un sanitaire PMR ;

18. qu'une tente solaire de couleur brun-rouge est placée au-dessus de la vitrine ; que déployée, elle couvre une profondeur de 3m depuis l'alignement ; que la partie plus basse a une hauteur de 2,50m ; qu'elle s'inscrit dans le prolongement de la baie ;

19. que l'enseigne parallèle à la façade, présente une saillie de 15cm et est centrée par rapport au châssis de la vitrine et ne dépasse pas les limites de la baie ; qu'elle est dès lors conforme aux règlements et dispensée de permis ;

20. que le revêtement de la façade au rez est en pierre blanche naturelle ; que la nouvelle vitrine est en aluminium ton rouge ; qu'il conviendrait de prévoir une couleur plus sobre s'accordant à l'architecture du bien et d'en préciser la teinte exacte (code RAL) ;

21. que la façade du côté Nothomb n'est pas modifiée ; que la situation de fait n'est pas conforme à la situation de droit en ce qui concerne les impostes des 3 châssis au rez-de-chaussée ; que ces impostes ne sont pas en harmonie avec la façade ; qu'il convient de respecter la situation de droit ;

22. que les éléments de la demande mentionnent l'aménagement d'une terrasse en voirie ; que la terrasse telle que décrite semble dispensée de permis ; qu'il conviendra néanmoins d'obtenir l'autorisation de l'exploiter auprès du service communal des taxes ; que le mobilier devra être rangé à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture ; qu'il pourrait convenir d'augmenter le passage libre vu les flux piétons sur le carrefour ;

23. que la terrasse ne faisant pas l'objet de la demande, il convient de la supprimer des documents ;

24. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2026 au 16/02/2026 a donné lieu à 13 lettres d'opposition et/ou d'observations, dont une pétition signée par 80 personnes ; qu'elles émanent des voisins, et portent sur :

- la réalisation de travaux sans permis d'urbanisme ;
- la concentration de cafés de ce même type dans le quartier ;
- les nuisances sonores potentielles dû au type d'activité et les heures d'ouverture ;
- les nuisances olfactives potentielles générés par la préparation de plats ;
- l'installation d'une terrasse en voirie ;
- le déséquilibre entre le nombre de cafés et le quartier résidentiel ;

25. que toutefois aucune mesure visant à atténuer les émissions sonores n'est prévue ; que la destination du bien ainsi que les heures d'ouverture peuvent générer des nuisances sonores importantes ; qu'il conviendrait de prévoir des aménagements visant à limiter l'impact de ce type de commerce pour le quartier environnant ;

26. qu'il n'apparaît pas clairement que ce commerce est en accord avec la zone d'habitation dans laquelle il se trouve ; qu'il conviendrait de le démontrer ;

**27. qu'en sa séance du 03/03/2026, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**

**28. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 18/03/2022, en application de l'article 126 du Cobat ;**

29. que l'objet de la demande **actuelle** est inchangé ;

**dossier 12542**

30. qu'afin de s'intégrer dans le cadre de la zone d'habitation, l'horaire d'ouverture a été adapté ; qu'il sera opérationnel de 7h à 22h du soir ; que les jours d'ouverture n'ont pas été spécifiés et qu'il convient de le faire ;
31. que la cuisine initialement prévue est supprimée ; qu'un local de stockage est créé à cet endroit, ainsi qu'un couloir arrière permettant d'accéder au sous-sol et aux compteurs de façon indépendante du commerce ;
32. qu'au sous-sol deux toilettes sont aménagées, ainsi qu'un sas pour les sanitaires masculins, comportant un lavabo et un urinoir ; que deux locaux de stockage sont présents à ce niveau également ;
33. que les compteurs se trouvent repartis dans les deux locaux de stockage; qu'il est spécifié dans la note explicative que l'accès aux compteurs sera permanent, en ce que les habitants auront une clé pour accéder les locaux concernés ;
34. que cependant l'accès aux sanitaires du public ce fait ainsi via les parties communes ; que ce n'est pas acceptable ;
35. qu'il convient d'aménager des sanitaires accessible au public et aux personnes à mobilité réduite de façon distincte des parties communes ;
36. qu'afin de répondre aux préoccupations exprimées lors de la dernière enquête publique concernant les nuisances sonores, un faux plafond acoustique sera mis en place dans la salle principale du café, composé de panneaux en laine de roche type Rockfon Color-all, d'une épaisseur de 40 mm, posés sur ossature métallique suspendue ;
37. que des revêtements muraux acoustiques seront également installés sur certaines parois verticales, notamment sous forme de panneaux en laine de roche type Rockfon Color-all ainsi que de panneaux décoratifs type Rockfon Lamella, également d'une épaisseur de 40 mm et fixés mécaniquement sur des supports ; que les fiches techniques des matériaux susmentionnés sont jointes au dossier ;
38. qu'en outre l'entrée du commerce sera équipée d'un ferme-porte afin d'éviter les ouvertures prolongées vers l'espace public et le débordement des bruits provenant du café ;
39. que la note explicative justifie que par sa dimension limitée ( $\pm 38 \text{ m}^2$ ), ses horaires d'exploitation restreints (07h00 – 22h00) et les mesures acoustiques prévues, l'établissement s'inscrit dans la typologie traditionnelle des cafés de quartier présents dans le tissu urbain bruxellois et reste compatible avec le caractère résidentiel de la zone d'habitation ;
40. que la vitrine côté Casernes est modifiée ; qu'une allège est ajoutée, d'une hauteur de 80cm mesuré depuis l'extrémité droite ; que le seuil est en pierre bleue ;
41. que la porte se trouve à gauche ; qu'à droite le châssis est divisé en 4 parties égales, dont 2 coulissantes ; que la partie pleine en pierre blanche au-dessus est conservée et à une hauteur de 3m se trouve la tente solaire ; que les châssis sont en aluminium ton anthracite (RAL 7021) ; que la tente solaire est de la même couleur ;
42. que la façade du côté Nothomb n'est pas modifiée ; que la situation de fait n'est pas conforme à la situation de droit en ce qui concerne les impostes des 3 châssis au rez-de-chaussée ; que ces impostes ne sont pas en harmonie avec la façade ; qu'il convient de respecter la situation de droit ;
43. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 06 octobre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
44. 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 ;
45. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;

**dossier 12542**

46. 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.);

47. 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 ;

48. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/05 au 26/05/2026 a donné lieu à 14 lettres d'opposition et/ou d'observations, dont une pétition signée par 120 personnes ; qu'elles émanent des voisins, et portent sur :

- la réalisation de travaux sans permis d'urbanisme ;
- la concentration de cafés de ce même type dans le quartier ;
- les nuisances sonores potentielles dû au type d'activité et les heures d'ouverture ;
- les nuisances olfactives potentielles générés par la préparation de plats ;
- l'installation d'une terrasse en voirie ;
- le déséquilibre entre le nombre de cafés et le quartier résidentiel ;

49. que la demande est conforme aux règlements urbanistiques en vigueur ;

50. que ce commerce est soumis, avant ouverture, à l'obtention d'une attestation de conformité de la cellule Horeca ;

51. l'avis de Bruxelles – Mobilité daté du 27/04/2026 ;

52. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 29/04/2026 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

- 1. de spécifier les jours d'ouverture ;**
- 2. de prévoir des sanitaires accessible au public et aux personnes à mobilité réduite de façon distincte des parties communes ;**
- 3. de revenir à la situation de droit en ce qui concerne les châssis de la façade du côté Nothomb et d'adapter les plans en fonction ;**
- 4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**