

dossier 12674

08h30

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover la façade arrière : remplacement des bacs à plantes, isolation des terrasses et pose de nouveaux garde-corps, ainsi que placer un garde-corps en façade avant au 5ème étage, Avenue de la Chasse 185.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au PRAS en zone mixte et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
3. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte un bureau au rez et 1^{er} étage, ainsi que 7 logements aux étages ;
4. que la demande vise à rénover la façade arrière : remplacement des bacs à plantes, isolation des terrasses et pose de nouveaux garde-corps, ainsi que placer un garde-corps en façade avant au 5ème étage ;
5. que le détail de l'aménagement et de la division des appartements n'est pas représenté ; que la demande porte uniquement sur les terrasses ;
6. qu'au 2^{ème} étage, les 2 terrasses arrières longent initialement les limites mitoyennes sur 2,67m de profondeur, prolongées par un bac à plante sur 0,9m de profondeur ;
7. que les terrasses sont agrandies pour atteindre 3 m de profondeur ; que les bacs à plantes existants sont supprimés ; que la nouvelle bordure atteint 0,68m de profondeur ; que de nouveaux bacs à plantes longent le mur mitoyen sur 0,45m de largeur ;
8. qu'au 3^{ème} étage, les 2 terrasses arrières existantes sont à 4,7m de distance des limites mitoyennes ; qu'elles atteignent une profondeur maximale de 3,66m ; que les terrasses sont bordées de bacs à plantes sur 0,9m de profondeur sur tout leur pourtour ;
9. que les terrasses sont agrandies pour atteindre une profondeur maximale de 4,06m ; que les bacs à plantes existants sont supprimés ; que la nouvelle bordure atteint 0,68m de profondeur ; que de nouveaux bacs à plantes longent les bordures externes sur 0,45m de largeur ;
10. qu'au 4^{ème} étage, les 2 terrasses arrières longent initialement les limites mitoyennes sur 1,97m de profondeur, prolongées par un bac à plante sur 0,9m de profondeur ;
11. que les terrasses sont agrandies pour atteindre 2,38 m de profondeur ; que les bacs à plantes existants sont supprimés ; que la nouvelle bordure atteint 0,68m de profondeur ; que de nouveaux bacs à plantes longent le mur mitoyen sur 0,45m de largeur ;
12. que l'ensemble des nouvelles terrasses est bordé de garde-corps en métal thermolaqué gris avec verre feuilleté ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que la profondeur des terrasses modifiées dépasse les profils des bâtiments mitoyens ;
14. que les modifications sont minimales ; qu'elles ont vocation à rénover et isoler et ainsi améliorer la performance énergétique du bâtiment ; qu'elles ont peu d'impact sur les bâtiments mitoyens ;
15. que les dérogations sont acceptables ;
16. que les terrasses du 2^{ème} à droite et du 4^{ème} étage ne sont pas conformes au code civil ; que cette situation date de la construction du bâtiment ; qu'il convient de se conformer au code civil en actant une servitude de vues avant l'exécution des travaux ;

dossier 12674

17. qu'en façade avant, il est prévu de rehausser le garde-corps métallique existant de la terrasse au 5^{ème} étage ; que la rehausse est en métal thermolaqué ;
18. qu'en façade avant, certains éléments ne sont pas conformes à la situation de droit ;
19. que le châssis central au 1^{er} étage, initialement comportant 2 divisions, a été remplacé par 4 châssis ;
20. qu'au rez, la porte métallique à gauche a été remplacée par un châssis fixe ; que les briques de verres encadrant la porte centrale ont été remplacés par des châssis fixes clairs ;
21. que la porte d'entrée centrale, initialement double porte avec imposte vitrée, a été remplacée par un simple ouvrant encadré de panneaux métallique pleins ; que le remplacement a été effectué entre 2013 et 2017 sans autorisation préalable ;
22. que ces régularisations en façade avant sont acceptables ;
23. que la toiture du bâtiment arrière a été rénovée ; qu'un revêtement synthétique a été installé ; qu'il convient de rétablir la situation de droit, soit une toiture végétalisée ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 :
 - article 4 (profondeur) : terrasses ;
 - article 6 (hauteur) : terrasses ;
25. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2026 au 15/06/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
26. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 13.05.2026 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **d'aménager une toiture végétalisée à l'arrière, conformément à la situation de droit ; et d'adapter les documents graphique projetés;**
2. **acter des servitudes de vues concernant les terrasses au 2^{ème} étage à droite et 4^{ème} étage avant exécution du permis ;**
3. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans en conséquence le cas échéant.**

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

dossier 11867 – ART 126

09h00

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir partiellement un immeuble, construire de nouveaux étages et transformer un commerce existant en immeuble mixte de commerce et 10 logements, Avenue Victor Jacobs 62-64.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que le bien est situé 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 la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription générale 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'îlot) et de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques) ;
4. que la demande **initiale** vise à démolir partiellement un immeuble, construire de nouveaux étages et transformer un commerce existant en immeuble mixte de commerce et 10 logements ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble de gabarit R+1 est affecté au commerce ;
6. que la largeur maximale de la parcelle est de 25,80m sur 40m de profondeur ; que la largeur de la parcelle à front de rue est de 19,08m ;
7. que le mitoyen de gauche est un immeuble de logement de gabarit R+3+combles ; que le mitoyen de droite est un immeuble de logements de gabarit R+2+combles ;
8. que le terrain concerné par la demande est entièrement bâti sur une superficie de 879m² ;
9. que le bâtiment a été construit comme garage à partir de 1914 et affecté au commerce de biens en 2011 ;
10. qu'il est prévu de démolir la structure et la couverture du bâtiment ; que seul les murs mitoyens sont conservés ; que la disposition des baies de la façade avant au rez est complètement modifiée ; qu'il convient de corriger le pochage de la façade en plan ;
11. que selon la note explicative, la démolition est justifiée par :
 - la réalisation de plateaux de logement à l'avant qui ne serait pas possible en conservant la charpente ;
 - une importante diminution de volume en intérieur d'îlot (en hauteur), ainsi que la création d'une toiture verte ;
 - le remplacement des murs du rez-de-chaussée par des piliers afin d'assurer la stabilité du bâtiment et la création d'un espace plus ouvert ;
12. que le bâtiment actuel ne semble pas présenter de caractère architectural remarquable ; que sa démolition paraît envisageable ;
13. qu'il convient de représenter la situation de fait en joignant une coupe dans les toitures arrières, des plan du rez et du 1er étage, la façade actuelle (une partie ces documents était présente dans des documents remplacés qui n'ont pas été repris sur les nouveaux plans) ;
14. que l'enveloppe du bâtiment annexe de gauche à l'arrière est conservée ; que ce bâtiment est de gabarit R+1 avec une toiture à 2 versant ;

dossier 11867 – ART 126

15. que le nouveau bâtiment conserve son emprise sur l'entièreté de la parcelle au rez ; que la démolition de la charpente et la couverte implique que le volume est réduit de 9,34m de hauteur à 4,60m de hauteur ; que la nouvelle toiture plate est végétalisée sur 320m² ; que le plan indique 344m² car la surface des lanterneaux a été incluse ; qu'il convient de le corriger ;
16. que dès lors, le bâtiment dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) ; que malgré la démolition il n'est prévu aucune surface de pleine terre ; que cela n'est pas acceptable ;
17. que le nouveau bâtiment est élevé à front de rue sur 3 étages surmontés d'un niveau supplémentaire sous combles avec une toiture à versant comportant de larges lucarnes ;
18. que la corniche et la toiture du nouveau bâtiment sont situées à une hauteur comprise entre celles des bâtiments mitoyens ;
19. que la lucarne en façade avant s'étend sur 11,69m de large et 2,7m de hauteur ; que la lucarne en façade arrière s'étend sur 12,16m de large et 2,7m de hauteur ;
20. que les lucarnes ne sont pas inscrites dans les versants de toiture ; que bien que conformes aux prescriptions, elles sont dès lors très massives ;
21. qu'en façade avant, à partir de 3,50m de hauteur, un oriel s'élevant sur les 1er, 2ème et 3ème étages surplombent l'espace public sur 1m de profondeur depuis le front de rue sur 11,69m de large ;
22. qu'à l'arrière, la profondeur du nouveau bâtiment diminue au fil des étages ; que la profondeur maximale est de 17m depuis le front de rue ;
23. que des terrasses sur toiture plates et en porte à faux sont aménagées à l'arrière ;
24. que les logements du 1er au 3ème étage ont accès à une terrasse ; que les 2 logements sous combles n'ont pas accès à un espace extérieur ; que cela n'est pas acceptable pour un bâtiment neuf ;
25. que les terrasses au 3ème étage ne sont pas conformes au code civil par rapport aux mitoyens de gauche et de droite ; qu'il convient de s'y conformer ;
26. que le bâtiment existant ne comporte aucun sous-sol ; qu'il n'est pas prévu d'en creuser un ni de modifier les fondations existantes ;
27. qu'il est néanmoins prévu d'aménager un citerne de récupérations des eaux pluviales de 10 000 litres sous le rez ; que la note explicative spécifie qu'il est prévu de réutiliser les eaux pluviales (alimentation des chasses d'eau, nettoyage, lessives) ; qu'il convient d'indiquer ces usages en plan ;
28. que 2 descentes d'eaux pluviales en zinc sont placées à l'arrière et une DEP est placée dans le mur de la façade avant ; qu'aucune DEP n'est visible en façade avant ;
29. que les DEP des toitures de l'oriel et des lucarnes ne sont pas représentées ; qu'il convient de le faire et de vérifier l'ensemble des DEP ; que certaines des DEP ne sont pas reprises sur le plan d'égouttage au rez ;
30. que deux cheminées d'environ 1m de large sont construites sur les versants avant et arrière de toiture ; qu'elles mesurent 1,25m et 1,33m de hauteur ; que la cheminée arrière dépasse le sommet de la toiture de 0,82m ; qu'il convient de préciser leur revêtement ;
31. que le mur mitoyen de droite est réhaussé sur 12,3m maximum ; qu'il n'est pas complètement représenté en plan aux niveau des combles ; qu'il convient de le faire ;
32. que le mur mitoyen de gauche est représenté au-dessus de la corniche du bâtiment annexe arrière gauche sur la coupe AA et au niveau de la terrasse du 2ème sur l'élévation arrière ; qu'en réalité il est plus bas que la corniche ; que le mur en coupe est indiqué comme existant ; qu'il convient de vérifier les documents et d'indiquer de façon claire la partie réhaussée du mur mitoyen le cas échéant ;

dossier 11867 – ART 126

33. que de manière générale, les mesures du bâtiment projeté et des bâtiments mitoyens de référence présentent des hauteurs, profondeurs et largeurs différentes en plans, en coupe et en élévation ; que ces différences sont conséquentes ; qu'il convient de coordonner les différents documents graphiques pour permettre aux autorités de se prononcer sur un tel projet ;
34. qu'il convient de représenter les profils mitoyens de manière plus lisible et coordonnés avec les autres documents graphiques ; qu'il convient de détailler la coupe BB ;
35. que le dessin de la façade arrière du bâtiment mitoyen de gauche n'est pas le même en élévation et en coupe ; qu'un volume qui semble inexistant y est représenté ;
36. que la légende ne correspond pas à la représentation graphique des plans notamment concernant la rehausse du mur mitoyen ; que la réglementation prévoit que le mitoyen soit rehaussé en maçonnerie pleine ; qu'il convient de l'indiquer clairement ;
37. que le type d'isolation n'est pas précisé ; qu'il convient de le détailler ; qu'il en est de même du type de toiture verte proposée ;
38. que des cotes sont manquantes ;

DEROGATIONS AU TITRE 1

39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que la démolition et reconstruction du rez englobe toute la parcelle et dépasse donc les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ainsi que les profils des bâtiments mitoyens ; que ce gabarit est existant mais démoli ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que le nouveau bâtiment dépasse le mitoyen de droite de d'environ 5m de profondeur (5m en coupe, 4,50m en plan..) et le bâtiment mitoyen de gauche de 1,50m ; que le nouveau bâtiment dépasse le bâtiment mitoyen de droite de maximum 12,38m en hauteur ; que le sommet de toiture du nouveau bâtiment dépasse celui de gauche de plus de 3 m ; qu'il est difficile de se prononcer sur de telles dérogations sans des dimensions coordonnées entre les documents graphiques ; que cependant, ces dérogations sont importantes et ne semblent pas acceptables pour un bâtiment neuf ;

DETAIL PAR NIVEAUX

41. que la demande prévoit l'aménagement d'un commerce et de 10 logements répartis comme suit :
 - au Rez-de-Chaussée : 1 commerce + locaux vélos et locaux techniques liés logements
 - 1^{er} étage (bâtiment annexe arrière gauche) : bureaux liés au commerce
 - 1^{er} étage (bâtiment avant) : 1 appartement 2 chambres + 1 appartement 3 chambres
 - 1^{er} étage + 2^{ème} étage : 1 duplex 2 chambres
 - 2^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres + 1 appartement 3 chambres
 - 3^{ème} étage : 2 appartement 2 chambres
 - 3^{ème} étage + 4^{ème} étage (combles) : 1 duplex 2 chambres
 - 4^{ème} étage (combles) : 1 appartement 1 chambre + 1 appartement 2 chambres
42. que l'accès au commerce s'effectue par une double porte au niveau de la vitrine centrale ;
43. qu'au rez, le commerce comprend une zone de 339m² d'espace commercial ;
44. qu'à l'avant de l'espace commercial, une zone intérieure de 10m² est réservée au rangement de vélos des clients et du personnel ;
45. qu'au rez, sont également aménagés un espace de stockage de 267,5m², un local de stock de 15,8m², un local du personnel avec kitchenette de 16,5m² et 2 locaux WC ;
46. qu'au 1^{er} étage du bâtiment annexe à l'arrière gauche de la parcelle ; sont aménagés un espace du personnel de 43,3m² et un bureau de 29,7m² ;

dossier 11867 – ART 126

47. que l'escalier menant au 1er étage ne semble pas disposer d'une hauteur sous plafond suffisante ; qu'il convient de vérifier cela et de fournir une coupe de ces escaliers ;
48. que les logements aux étages disposent de 2 entrées distinctes ; que l'entrée de gauche distribue les 8 appartements tandis que l'entrée de droite distribue les 2 duplex ;
49. qu'un ascenseur assure la distribution des 8 appartements du 1er étage jusqu'aux combles ; qu'il n'apparaît pas en coupe ; qu'il convient de préciser le modèle d'ascenseur avec une fiche technique et de vérifier si les techniques de l'ascenseur engendrent une hausse de toiture ;
50. qu'il convient de se conformer aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre IV, articles 12 (escaliers) notamment en ce que la hauteur des marches ne dépasse pas 18cm de hauteur ; que cela n'est pas vérifiable en coupe ; que d'après le plan, l'escalier de droite liant le rez et le 1er étage n'est pas conforme en ce qu'il présente des marches de 20cm de hauteur (4,04m de hauteur pour 20 marches) ; qu'il convient de vérifier l'ensemble des escaliers ;
51. qu'au rez, les deux sas d'entrée accueillent des boîtes aux lettres murales et sonnettes ;
52. que l'entrée de gauche donne accès à un local d'entretien de 3,9m², un local technique de 3,9m², un local poubelle de 12,5m² ;
53. qu'un local vélos de 48,5m² est aménagé au fond du couloir, à une distance de 22m de la porte d'entrée ; qu'une partie des rangements vélos semble être équipée de dispositifs sur plusieurs niveaux ; qu'il convient de privilégier un système simple permettant la manipulation et l'accroche des vélos (2m² par vélo, un vélo par chambre) ;
54. que l'entrée de droite donne accès à un local d'entretien sous l'escalier de 1,9m² ; un local technique de 1,4m² ; un local poubelle de 3,3m² ; que ces locaux présentent une largeur de 0,85m ;
55. qu'un local vélos/poussettes de 10,8m² est aménagé au fond du couloir à 14,5m de la porte d'entrée ; que le local présente une largeur de 1,90m et l'ouverture de porte une largeur de 0,7m ; que cela rend la manipulation des vélos et poussettes difficile voire impossible pour certains modèles ;
56. qu'il convient d'indiquer les compteurs des logements et les compteurs du commerce ;
57. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre VIII, article 6 en ce qu'aucun parking n'est aménagé au lieu des 10 parking requis ; que la dérogation est justifiée par l'inexistence d'un sous-sol ;
58. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre IV, article 8 en ce qu'aucun parking accessible aux PMR n'est aménagé au lieu des 2 parkings PRM requis ; que la dérogation est justifiée par l'absence totale de parking ;
59. que dans la note explicative, l'absence de parking est justifiée par le budget élevé d'aménagement d'un sous-sol engendré par la dépollution nécessaire du sol ; que les 25 emplacements de vélos sont proposés comme mobilité alternative ; qu'une dérogation pourrait être acceptée sur base d'un ratio réaliste d'emplacements par logement ; qu'il convient de le motiver ;

LOGEMENTS

60. qu'au 1er étage, l'appartement de gauche (log 1), desservi par le hall commun de gauche, comporte un living de 33,8m², 3 chambres de 16,1m², 10,5m² et 14,2 m², 2 salles de bain, 1 WC séparé, un local de rangement ;
61. qu'au 1er étage, l'appartement au centre (log 2), desservi par le hall commun de gauche, comporte un living de 36,3m², 2 chambres de 18m² et 13,7m², 1 salle de bain, 1 WC séparé, un local de rangement ;

dossier 11867 – ART 126

62. qu'aux 1er et 2ème étages, le duplex (log 3), desservi par le hall commun de droite, comporte un séjour de 21,2 m², une cuisine de 18,8m², 2 chambres de 18,8m² et 13,6m², 1 salle de bain, 1 WC séparé, un local de rangement ;
63. qu'au 2ème étage, les logements de gauche (log 4) et central (log 5) sont superposés et similaires aux logements 1 et 2 ;
64. qu'au 3ème étage, l'appartement de gauche (log 6), desservi par le hall de gauche, comporte un living de 28,8m², 2 chambres de 16,1m² et 10,5m², 1 salle de bain, 1 WC séparé, un local de rangement ;
65. qu'au 3ème étage, l'appartement au centre (log 7), desservi par le hall commun de gauche, comporte un living de 34,4m², 2 chambres de 14m² et 10,7m², 1 salle de bain, 1 WC séparé, un local de rangement ;
66. qu'au 3ème étage et combles, le duplex (log 8), desservi par le hall commun de droite, comporte un living de 34,14m², 2 chambres de 14,4m² et 10,1m², 1 salle de bain, 2 WC séparés, un local de rangement ;
67. qu'au niveau des combles, l'appartement de gauche (log 9), desservi par le hall commun de gauche, comporte un living de 28,69m², 2 chambres de 16,2m² et 11,9m², 1 salle de bain, 1 WC séparé, un local de rangement ;
68. qu'au niveau des combles, l'appartement au centre (log 10), desservit par le hall commun de gauche, comporte un living de 34,14m², 1 chambre de 17,5m², 1 salle de bain, 1 WC séparé ;
69. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 en ce que le logement 10 ne dispose pas de local de rangement ni de cave privative ; qu'il s'agit d'un appartement 1 chambre ; que l'entrée dispose d'espace de rangement ; que la dérogation pourrait être acceptable ;
70. que sur le plan des combles, les lignes signifiant les hauteurs 1,50m et 2,30m ne doivent pas apparaître au niveau des lucarnes ; que certaines de ces lignes ne correspondent pas à la coupe ; que l'analyse des aménagements a été faite à partir des plans, qu'il convient de coordonner les documents graphiques et de vérifier la conformité aux règlements ;

FACADES

71. qu'en façade avant, le rez-de-chaussée est revêtu de pierre bleue ; que les étages sont en revêtement de briques rouge oxyde (teinte RAL n°3009) ; que le revêtement des lucarnes est en bardage zinc titane laminé de teinte gris claire mat (RAL n°7035) ; que la toiture à versants est revêtue de tuiles noires ;
72. que certaines baies sont encadrées de crépis de teinte blanc gris (RAL n°9002) ; que les seuils des fenêtres sont en pierre de teinte beige ; que la corniche est en zinc anthracite (RAL n°7016) ;
73. que les portes vitrées, les vitrines et les châssis sont en aluminium de teinte noire (RAL n°9005) ; que l'ensemble des garde-corps sont en verre ;
74. qu'il convient de préciser le revêtement des cheminées ;
75. qu'au rez en façade avant, l'organisation des baies existantes a été complètement revue ; qu'aux extrémités droite et gauche sont placées les 2 portes d'accès aux logements ; qu'elles comportent un battant vitré surmonté d'une imposte fixe ; qu'au centre s'étend une vitrine composée de 4 dormants et une double porte battante vitrée ; qu'à gauche de cette porte se présente un châssis fixe d'un seul tenant ;
76. qu'en façade avant, certaines baies du 2ème étage sont en décalage par rapport aux baies des 1er et 3ème étages ;
77. qu'en façade arrière, les baies sont alignées ;
78. qu'en façade avant, la lucarne comporte peu de surface vitrée et est très massive ; qu'il conviendrait d'inclure les lucarnes dans les versants de toitures ;

dossier 11867 – ART 126

79. que l'oriel est très massif ; que la façade est large et peu rythmée ;
80. que le nouveau commerce sera de type « superette » ; que les horaires pour ce type de commerce sont généralement du lundi au samedi, de 09h à 19h ;
81. qu'il conviendra de se conformer au Règlement Régional d'Urbanisme Titre 6 concernant le placement d'enseigne le cas échéant ;
82. qu'aucun espace de livraison n'est prévu pour ce commerce ; qu'un commerce de ce type nécessite des livraisons quotidiennes ; qu'il convient de détailler le fonctionnement des livraisons (l'aménagement d'un sas de livraison peut être utile) et les mesures prises pour la gestion des déchets ;
83. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
- Titre I, article 4 (profondeur) : nouveau bâtiment, terrasses ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : nouveau bâtiment, terrasses ;
 - Titre II, article 3 (espace pour rangement) : logement 10 ;
 - Titre IV, article 7 (emplacement de parking PMR) : inexistant ;
 - Titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de parcage) : inexistant ;
84. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2024 au 11/09/2024 a donné lieu à 4 lettres d'observations ; qu'elles émanent de voisins et portent sur :
- la hauteur et la profondeur importantes de la nouvelle construction, le caractère massif du projet et la crainte pour les voisins d'être « écrasés », enclavés ;
 - le taux d'imperméabilisation de la parcelle de 100%, en contradiction avec les objectifs régionaux de désimperméabilisation des sols ;
 - l'importance de la surface allouée à du commerce, notamment en ce qui concerne le respect des caractéristiques urbanistiques de l'îlot ; l'absence de détails sur les activités prévues et le risque de nuisances en zone d'habitat ;
 - le nombre (trop) important de logements prévus sur cette parcelle ; la recherche de rentabilité financière au détriment de l'intégration du projet dans son environnement ;
 - les vis-à-vis créés par les terrasses et balcons ainsi que par certaines baies sur les logements existants voisins ;
 - le non-respect du Code Civil pour l'implantation de certaines terrasses ;
 - la demande de clarification sur les éventuelles rehausses de murs mitoyens prévues et la nécessité d'obtenir un relevé de géomètre ;
 - l'opposition des voisins sur la rehausse du mur mitoyen avec le n°66 ;
 - le souhait de voir les gabarits alignés au maximum à ce qui est existant aujourd'hui, ou d'obtenir une étude d'ensoleillement permettant de vérifier l'absence de nouvelles nuisances pour les parcelles voisines ;
 - une contradiction entre le fait qu'il n'y ait pas de construction de parking en sous-sol ni de jardin pour des raisons (financières) liées à la dépollution des sols, mais qu'une citerne enterrée soit prévue ; le questionnement sur la nécessité d'imposer une dépollution des sols, qui permettrait de rendre perméable une partie du sol et d'offrir un jardin aux logements ;
 - le souhait de voir un espace d'environ 15cm laissés libres pour permettre l'isolation des parties non mitoyennes ;
 - l'existence de fenêtres du local de stock actuel vers la parcelle voisine du n°60 ; le souhait que les vitrages soient sablés si cet espace devait être utilisé comme bureau ; que du logement n'y soit pas autorisé ;
 - l'importance que la toiture végétalisée ne soit pas accessible ; le souhait que la plantation soit de type « intensive » ;
 - les difficultés de parking déjà existantes dans le quartier ; la complication de la situation par la création de 10 logements et le maintien d'un grand commerce sans prévoir de parking ni de zone de livraison pour ceux-ci ;

dossier 11867 – ART 126

- des incohérences entre les plans et l'axonométrie, notamment en ce qui concerne des rehausses de mitoyens et l'utilisation de certaines toitures en terrasses ;
 - le souhait d'être entendu à la Commission de Concertation ;
85. qu'une réunion informelle d'information à destination des riverains s'est tenue le 5/09/2024 ;
86. que les logement présentés sont tous traversants, spacieux et de typologie variée ; que cela est appréciable ; que cependant, les dérogations ajoutés sont trop conséquentes ; que les 2 appartements sous combles ne bénéficient pas d'un accès à un espace extérieur privatif ;
87. que vu la démolition, il convient de prévoir une surface de pleine terre ;
88. que ce permis est soumis au paiement de charges d'urbanisme (création de plus de 1000 m² de logement) ; que rien n'est proposé par le demandeur à ce sujet ;
89. l'avis sans objection de Bruxelles mobilité daté du 18/06/2024 ne relevant aucune remarque ;
90. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 06/08/2024 ;
91. qu'il n'est pas possible de se prononcer favorablement sur la demande dans ces conditions ;
92. qu'il convient de revoir le projet afin de répondre aux exigences du SIAMU ;
93. qu'en séance, une étude d'ensoleillement est fournie par le demandeur ; que les riverains indiquent qu'il n'est pas possible d'émettre un avis sur l'étude sans analyse préalable ;
- 94. qu'en sa séance du 17/09/2024, la commission de concertation a émis sur la demande un avis défavorable ;**
- 95. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 24/03/2025 et complétés en date du 06/05/2025, en application de l'article 126 du Cobat ;**
96. que l'objet de la **2^{ème} demande** est inchangé ; que dans l'ensemble le projet est peu modifié ;
97. que les lucarnes proposées ont été modifiées ;
98. que 2 lucarnes en façade avant s'étendent chacune sur 6,2m de large et 2,2m de hauteur ; que la lucarne en façade arrière s'étend sur 14,06m de large et 3,66m de hauteur ;
99. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6 (hauteur) en ce que la lucarne arrière dépasse de plus de 2/3 la largeur de la façade et l'ensemble des lucarnes dépasse de plus de 2m la toiture ; que ces lucarnes sont très massives ;
100. que ces dérogations ne sont pas acceptables ;
101. que tous logements ont accès à une terrasse privative en façade arrière ;
102. que la terrasse au 3^{ème} étage n'est pas conforme au code civil en matière de vues par rapport aux mitoyens de gauche ; qu'il convient de s'y conformer ;
103. qu'il est prévu d'aménager une citerne de 20 000 litres au rez-de-chaussée ; que la note explicative spécifie qu'il est prévu de réutiliser les eaux pluviales (alimentation des chasses d'eau, nettoyage, lessives) ; qu'il convient d'indiquer ces usages en plan ;
104. que des descentes d'eau pluviale (DEP) ont été ajoutées en façade arrière ;
105. que les DEP des toitures de l'oriel et des lucarnes ne sont pas représentées ; qu'il convient de le faire et de vérifier l'ensemble des DEP ; que certaines des DEP ne sont pas reprises sur le plan d'égouttage au rez ;
106. que la coupe BB est inversée et ne correspond pas au sens du trait de coupe indiqué sur les plans ; qu'il convient de présenter une coupe dans le bâtiment annexe arrière gauche ;
107. qu'il convient de corriger le dessin de la façade arrière du bâtiment mitoyen de gauche ;

dossier 11867 – ART 126

108. que le type d'isolation n'est pas précisé ; qu'il convient de le détailler ; qu'il en est de même du type de toiture végétale proposée ;
109. que des cotes sont manquantes ; que dans l'ensemble les documents graphiques ne présentent pas les qualités attendues pour permettre une bonne compréhension du projet ;
110. que la profondeur du volume abritant les logements de droite a été réduite d'environ 2m aux 1^{er} et 2^{ème} étages ; que la profondeur du volume des logements de gauche a été agrandie au 3^{ème} étage ;
111. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que la démolition et reconstruction du rez englobe toute la parcelle et dépasse donc les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ainsi que les profils des bâtiments mitoyens ; que ce gabarit est existant mais démoli ;
112. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que le nouveau bâtiment dépasse le bâtiment mitoyen de gauche de 1,65m (1,65m en coupe, 1,40m en plan) ; que le nouveau bâtiment dépasse le bâtiment mitoyen de droite de maximum 12,38m en hauteur ; que le sommet de toiture du nouveau bâtiment dépasse celui de gauche de plus de 3 m ;
113. que ces dérogations sont importantes et ne sont pas acceptables pour un bâtiment neuf ;
114. que la demande prévoit l'aménagement d'un commerce et de 10 logements répartis comme suit :
 - au Rez-de-Chaussée : 1 commerce + locaux vélos et locaux techniques liés logements
 - 1^{er} étage (bâtiment annexe arrière gauche) : bureaux liés au commerce
 - 1^{er} étage (bâtiment avant de gauche) : 1 appartement 2 chambres + 1 appartement 3 chambres
 - 2^{ème} étage (bâtiment avant de gauche) : 1 appartement 2 chambres + 1 appartement 3 chambres
 - 3^{ème} étage (bâtiment avant de gauche) : 2 appartement 2 chambres
 - 4^{ème} étage (bâtiment avant de gauche) : 1 appartement 1 chambre + 1 appartement 2 chambres
 - 1^{er} + 2^{ème} + 3^{ème} étages (bâtiment avant de droite) : 1 triplex 3 chambres
 - 4^{ème} étage (bâtiment avant de droite) : 1 studio
115. que les logements aux étages sont accessibles par 2 entrées distinctes ; que l'entrée de gauche distribue les 8 appartements tandis que l'entrée de droite distribue le triplex et le studio sous combles ;
116. qu'au rez de chaussée, le sas d'entrée de gauche a été agrandi ; que le sas de droite a été supprimé ;
117. que le local vélos de gauche a été agrandi et présente une surface de 78,8m² ; que le local vélos de droite a été supprimé ;
118. qu'au 1^{er} étage du bâtiment annexe à l'arrière gauche de la parcelle , le bureau a été supprimé et le local du personnel déplacé au rez ; que cet étage est à présent aménagé en espace de stockage ;
119. que l'escalier menant au 1^{er} étage ne semble pas disposer d'une hauteur sous plafond suffisante ; qu'il convient de vérifier cela et de fournir une coupe passant dans ces escaliers ;
120. qu'il convient de se conformer aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre IV, articles 12 (escaliers) notamment en ce que la hauteur des marches ne dépasse pas 18cm de hauteur ; que cela n'est pas vérifiable en coupe ; que d'après le plan, l'escalier de droite liant le rez et le 1^{er} étage n'est pas conforme en ce qu'il présente des marches de 20cm de hauteur (4,04m de hauteur pour 20 marches) ; qu'il convient de vérifier l'ensemble des escaliers ;

dossier 11867 – ART 126

121. que d'après les plans, les compteurs sont tous regroupés dans un local technique accessible par l'entrée de gauche ; que cela n'est pas acceptable pour les 2 logements de droite ; que les compteurs de ces logements doivent être accessibles par le hall commun de droite ;
122. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre VIII, article 6 en ce qu'aucun parking n'est aménagé au lieu des 10 parking requis ; que la dérogation est justifiée par l'inexistence d'un sous-sol ;
123. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre IV, article 8 en ce qu'aucun parking accessible aux PMR n'est aménagé au lieu des 2 parkings PRM requis ; que la dérogation est justifiée par l'absence totale de parking ;
124. que dans la note explicative, l'absence de parking est justifiée par le budget élevé d'aménagement d'un sous-sol engendré par la dépollution nécessaire du sol ; que les 37 emplacement de vélos sont proposés comme mobilité alternative ; qu'une dérogation pourrait être acceptée sur base d'un ratio réaliste d'emplacements par logement ; qu'il convient de le motiver ; que ce local manque toujours de praticabilité ;
125. qu'il convient de se conformer au RRU en matière de citerne ;
126. qu'il convient d'envisager des gîtes à chauve-souris et des nichoirs à oiseaux ;
127. qu'aucun espace de livraison n'est prévu pour ce commerce ; qu'un commerce de ce type nécessite des livraisons quotidiennes ; qu'il convient de détailler le fonctionnement des livraisons (l'aménagement d'un sas de livraison peut être utile) et les mesures prises pour la gestion des déchets ;
128. que les logements desservis par le hall commun de gauche n'ont pas été modifiés hormis des surfaces légèrement modifiées à tous les étages et l'agrandissement d'un volume arrière abritant un espace de séjour au 3ème étage ; que cela n'engendre pas de dérogation ;
129. que la répartition des deux logements desservis par le hall commun de droite a été modifiée ;
130. que le triplex aménagé aux 3 premiers étages comporte un espace de séjour ouvert de 36,9m² au 1er avec ce qui semble être un espace de rangement, non précisé en plan, 2 chambres de 10,9m² et 12m² ainsi qu'un WC et une salle de bain au 2ème étage et au 3ème étage, 1 chambre de 16,5m² ainsi qu'une salle de bain et un local de rangement ;
131. que le studio sous combles au 4ème étage est composé d'une pièce de vie de 29m² ;
132. que des terrasses arrières ont été aménagées pour les 3 logements au 4ème étage de 7,6m², 7,73m² et 1,22m² ;
133. que les revêtements en façade sont conservés, hormis l'oriel et les 2 cheminées qui sont revêtus de briques blanches ;
134. que cela accentue la présence de l'oriel déjà très massif ;
135. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : nouveau bâtiment, terrasses ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : nouveau bâtiment, terrasses, lucarnes ;
 - Titre IV, article 7 (emplacement de parking PMR) : inexistants ;
 - Titre IV article 12 (escaliers) : non conformes ;
 - Titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de parcage) : inexistants ;
136. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025 a donné lieu à 2 lettres d'observations ; qu'elles émanent de voisins et portent sur :
 - le peu de modifications du projet par rapport aux questions de volume, d'environnement, de mobilité et d'esthétique
 - les vues engendrées par les terrasses arrières
 - l'inacceptabilité de s'étendre sur toute la parcelle et l'inexistence de surface de pleine terre alors qu'il s'agit d'une construction neuve ;

dossier 11867 – ART 126

- lucarnes encore plus imposante depuis le dernier projet ;
- demande de supprimer un niveau ;
- demande d'amélioration du local vélo et de la conformité au RRU Titre 2 de manière générale
- l'absence d'aire de livraison pour le commerce
- la non-conformité de terrasses au code civil et vues plongeantes depuis ces terrasses
- les constructions mitoyennes du projet sont inscrites à l'inventaire du patrimoine architectural, il est demandé de porter une attention particulière au travail de la nouvelle façade ;
- l'étude d'ensoleillement date de septembre 2024 et n'a pas été mise à jour par rapport au nouveau volume proposé ;

137. qu'en séance il est ajouté une interrogation sur la capacité de la citerne semi-intensive prévue ;

138. que le projet ne répond pas aux points d'attention majeurs repris dans le précédent avis de la commission de concertation, tels que les dérogations de volumes importante, l'inexistence d'une surface de pleine terre et la non-conformité des terrasses au code civil ; que l'esthétique de la façade avant et de ses volumes n'ont pas été améliorés ;

139. le nouvel avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 15/06/2025 ; que cet avis comporte plusieurs remarques majeures qu'il convient de lever ;

140. qu'en sa séance du 02/09/2025, la commission de concertation a émis défavorable sur la demande ;

141. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 30/03/2026 et complétés en date du 24/04/2026, en application de l'article 126 du Cobat ;

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

143. que le nouveau bâtiment est implanté sur 29,36m de profondeur et sur toute la largeur de la parcelle au rez-de-chaussée ; qu'un jardin est aménagé au fond de la parcelle sur les 10,55m de profondeur restants ; qu'il offre une surface de 192m² de pleine terre ; que le plan indique 195m² ; qu'il convient de le corriger ;

144. que la démolition de la charpente et la couverte implique que le volume est réduit de 9,34m de hauteur à 5,10 m de hauteur ; que la nouvelle toiture plate est végétalisée sur 142m² ; que le plan indique 144m² ; qu'il convient de le corriger ;

145. que le nouveau bâtiment est élevé à front de rue sur 3 étages surmontés d'un niveau supplémentaire sous combles avec une toiture à versant comportant d'importantes lucarnes ;

146. que la corniche et la toiture du nouveau bâtiment sont situées à une hauteur comprise entre celles des bâtiments mitoyens ;

147. que les deux lucarnes en façade avant sont inscrites dans le versant de toiture ; qu'elles atteignent 2,2m de hauteur sur respectivement 5,97m et 3,84m de large ;

148. que la lucarne en façade arrière s'étend sur 11,58m de large et 2,7m de hauteur ; que celle-ci ne s'inscrit pas dans le versant de toiture ;

149. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6 (lucarne) en ce que les lucarnes dépassent les 2m de hauteur ;

150. que cela n'est pas acceptable pour un bâtiment neuf ; qu'il convient de réduire la hauteur des lucarnes ;

151. qu'en façade avant, à partir de 3,50m de hauteur, l'oriel s'élevant sur les 1er, 2ème et 3ème étages surplombant l'espace public sur 1m de profondeur depuis le front de rue sur 11,69m de large n'a pas été modifié ;

dossier 11867 – ART 126

152. qu'aux étages, l'arrière, la profondeur du nouveau bâtiment varie de 17m à 12m depuis le front de rue ;
153. que des terrasses sur toiture plates et en porte à faux sont aménagées à l'arrière ; que tous les logements disposent ont accès a une terrasse privative ;
154. que le bâtiment existant ne comporte aucun sous-sol ; qu'il n'est pas prévu d'en creuser un ni de modifier les fondations existantes ;
155. qu'il est néanmoins prévu d'aménager un citerne de récupérations des eaux pluviales de 20 000L ; que l'eau est récupérée à usage des chasses de WC et robinet d'entretien ;
156. que les DEP en façade avant sont intégrées à l'isolation en plan et apparaissent pourtant dans l'élévation ; qu'il convient de les intégrer et de corriger l'élévation ;
157. que les DEP des toitures de l'oriel et des lucarnes ne sont pas représentées ; qu'il convient de le faire et de vérifier l'ensemble des DEP ; que certaines des DEP ne sont pas reprises sur le plan d'égouttage au rez ;
158. que les cheminées prévues dans les versions précédentes ont été supprimées en élévation ; que néanmoins, une cheminée apparait en coupe ; qu'il convient de clarifier la situation ;
159. que les documents présentent toujours des différences de profondeur en coupe et en plan : concernant les terrasses du 1^{er} et 2^{ème} étage ; qu'il convient de clarifier la situation ;
160. que le sens des traits de coupes ne sont toujours pas correctes ; qu'il convient de corriger ;
161. que le mur mitoyen de gauche est rehaussé de 2m de hauteur sur 1,88m de profondeur au 3^{ème} étage arrière ;
162. que le mur mitoyen de droite est rehaussé en partie du 1^{er} au 4^{ème} étage sur un maximum de 9,50m de hauteur et 13m de profondeur ;
163. que la réglementation (code civil) prévoit que le mitoyen soit rehaussé en maçonnerie pleine ; qu'il convient de l'indiquer clairement ;
164. que le type d'isolation n'est pas précisé ; qu'il convient de le détailler ; qu'il en est de même du type de toiture végétalisée proposée (intensive ou extensive) ;
165. que plusieurs éléments de clarification ont été demandés depuis la demande initiale ; qu'il s'agit de la 3^{ème} demande ; qu'il convient de vérifier tous ces éléments assidûment ;
166. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que le nouveau bâtiment dépasse le bâtiment mitoyen le plus profond et le plus haut, et le moins profond et le plus bas de plus de 3m ;
167. que ces dérogations sont acceptables au rez (démolition-reconstruction) mais pas aux étages (neuf) ;
168. qu'il convient de se conformer au RRU Titre 1 concernant les volumes des étages ;
169. que la demande prévoit l'aménagement d'un commerce et de 10 logements répartis comme suit :
 - au Rez-de-Chaussée + 1^{er} étage (bâtiment annexe arrière gauche) : 1 commerce + locaux vélos et locaux techniques liés logements
 - 1^{er} étage (bâtiment avant) : 1 appartement 2 chambres + 1 appartement 3 chambres
 - 1^{er} étage + 2^{ème} étage : 1 duplex 2 chambres
 - 2^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres + 1 appartement 3 chambres
 - 3^{ème} étage : 2 appartement 2 chambres
 - 3^{ème} étage + 4^{ème} étage (combles) : 1 duplex 1 chambre
 - 4^{ème} étage (combles) : 1 appartement 1 chambre + 1 appartement 2 chambres
170. que l'accès au commerce s'effectue par une double porte au niveau de la vitrine centrale ;
171. qu'au rez, le commerce comprend une zone de 368m² d'espace commercial ;

dossier 11867 – ART 126

172. qu'au rez, sont également aménagés pour le commerce un espace de stockage de 90m², une zone de rangement pour 8 vélos à destination du personnel, un local du personnel de 16,2m² et 2 locaux WC ;
173. qu'au 1er étage du bâtiment annexe à l'arrière gauche de la parcelle ; est aménagé un espace de stockage de 120m² ;
174. que l'escalier menant au 1er étage existant contre le mitoyen de gauche est conservé ;
175. que les logements aux étages disposent de 2 entrées distinctes ; que l'entrée de gauche distribue les 8 appartements tandis que l'entrée de droite distribue les 2 duplex ;
176. qu'un ascenseur assure la distribution des 8 appartements du 1er étage jusqu'aux combles ;
177. qu'au rez, le sas d'entrée de gauche accueille des boîtes aux lettres murales et sonnettes ; qu'il donne accès à un local poubelle ;
178. que l'entrée de gauche donne accès à un local d'entretien, un local technique avec compteurs et un local vélos de 50m² de 21 places ;
179. que le sas de l'entrée de droite est supprimé ;
180. que l'entrée donne accès à un local technique sous l'escalier, 2 locaux de rangements destinés aux 2 logements ; que l'emplacement des compteurs n'est pas indiqué ;
181. qu'un local vélos/poussettes de 8m² est aménagé au fond du couloir ; que le local présente une largeur de 1,94m et l'ouverture de porte une largeur de 0,63m ; que cela rend la manipulation des vélos et poussettes difficile voire impossible pour certains modèles ;
182. qu'il convient d'indiquer les compteurs des logements de l'entrée de droite et les compteurs du commerce ;
183. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre VIII, article 6 en ce qu'aucun parking n'est aménagé au lieu des 10 parking requis ; que la dérogation est justifiée par l'inexistence d'un sous-sol ;
184. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre IV, article 8 en ce qu'aucun parking accessible aux PMR n'est aménagé au lieu des 2 parkings PRM requis ; que la dérogation est justifiée par l'absence totale de parking ;
185. que dans la note explicative, l'absence de parking est justifiée par le budget élevé d'aménagement d'un sous-sol engendré par la dépollution nécessaire du sol ; que les 25 emplacements de vélos sont proposés comme mobilité alternative ; qu'une dérogation pourrait être acceptée sur base d'un ratio réaliste d'emplacements par logement ; qu'il convient de le motiver ;
186. qu'actuellement, le nombre d'emplacement vélos proposés est un peu plus élevé que le minimum requis pour les logements de gauches ; que le minimum requis n'est pas atteint pour les logements de droite ;
187. que le nombre d'emplacement vélos proposé ne compense pas l'absence de parkings ;
188. qu'il convient d'améliorer la proposition en rangement vélos notamment pour les logements liés à l'entrée de droite, en terme de nombre de places et d'accessibilité ;
189. qu'au 1er étage, l'appartement de gauche (log 1), desservi par le hall commun de gauche, comporte un living de 34,16m², 3 chambres de 15,8m², 10,4m² et 14,56m², 2 salle de bain, 1 WC séparé, un local de rangement ;
190. qu'au 1er étage, l'appartement au centre (log 2), desservi par le hall commun de gauche, comporte un living avec cuisine de 36,82m², 2 chambres de 16,33m² et 14,04m², 1 salle de bain, 1 WC séparé, un local de rangement ;
191. qu'aux 1er et 2ème étages, le duplex (log 3), desservi par le hall commun de droite, comporte un living traversant avec cuisine de 42m², 2 chambres de 16m² et 14m², 1 salle de bain, 2 WC séparé ;

dossier 11867 – ART 126

192. qu'au 2ème étage, les logements de gauche (log 4) et central (log 5) sont superposés et similaires aux logements 1 et 2 ;
193. qu'au 3ème étage, l'appartement de gauche (log 6), desservi par le hall de gauche, comporte un living traversant avec cuisine de 35,45m², 2 chambres de 10,4m² et 16,14m² , 1 salle de bain, 1 WC séparé, un local de rangement ;
194. qu'au 3ème étage, l'appartement au centre (log 7), desservi par le hall commun de gauche, comporte un living de 37,70m², 2 chambres de 14m² et 10,7m² , 1 salle de bain, 1 WC séparé, un local de rangement ;
195. qu'au 3ème étage et combles, le duplex (log 10), desservi par le hall commun de droite, comporte un living de 35,8m², 1 chambre de 18m² , 1 salle de bain, 1 WC séparés ;
196. qu'au niveau des combles, l'appartement de gauche (log 8), desservi par le hall commun de gauche, comporte un living de 31m², chambre de 14m², 1 salle de bain, 1 WC séparé ;
197. qu'au niveau des combles, l'appartement au centre (log 9), desservit par le hall commun de gauche, comporte un living de 34,14m², 2 chambres de 10,8m² et 14,4m² , 1 salle de bain, 1 WC séparé ;
198. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 en ce que les logements 8 et 9 ne disposent pas de local de rangement ni de cave privative ; qu'il s'agit d'un bâtiment neuf ; que l'un des logements comporte plusieurs chambres ;
199. que la dérogation n'est pas acceptable ;
200. qu'il convient de proposer cave ou local de rangement pour les logements 8 et 9 ;
201. que les revêtements en façade sont conservés ; que l'oriel est indiqué en brique rouge dans le rendu et en brique blanche dans la légende ; qu'il convient de clarifier ;
202. que la proposition en façade avant présente toujours un ensemble massif ; qu'il convient de prévoir un ensemble harmonieux ; qu'il convient d'exprimer une lecture des différentes fonctions au rez (logements et commerce) ; qu'il convient de retrouver une verticalité en harmonie avec la composition du tissu urbain environnant en envisageant, par exemple, 2 oriels plus étroits ;
203. que les lucarnes situés au bord du pignon augmente la massivité de celui-ci ; qu'il convient de décaler les lucarnes du pignon ;
204. qu'il convient de représenter et d'indiquer le matériau des pignons ;
205. les conclusions de l'étude de risque menée par Jean Denys de GEOSAN S.A. sur la parcelle, en particulier les restrictions d'usage suivantes : Interdiction de cultiver un potager ;
206. que la parcelle est répertoriée en catégorie 3 (sol pollué) à l'inventaire de l'état du sol de la région bruxelloise ;
207. la pleine terre prévue, qu'il y a lieu de prévoir un plan paysager avec la plantation d'arbres et de revoir l'annexe 1 en fonction ;
208. la création d'un jardin ; qu'il serai bien de donner accès à cet espace au logement et d'étudier la possibilité de rabaisser le mur mitoyen au niveau du jardin crée ;
209. les différents locaux vélo (privé et pour les employés), il y a lieu de suivre les ligne guide du vademécum vélo et de prévoir minimum 10% de vélo cargo ;
210. le local vélo prévu pour le commerce, qu'il y a lieu de prévoir un espace spécifique à cet usage pour qu'il ne se confonde pas avec l'entrepôt ;
211. les toitures végétalisées, il y a lieu de prévoir une épaisseur de substrat de minimum 10 cm ;
212. le revêtement des toitures de lucarne, il y a lieu de prévoir des revêtements de couleur claire à albédo élevé pour limiter les effets d'îlot de chaleur ;
213. que les balustrades en verre sont invisibles pour les oiseaux et responsable d'une mortalité croissante et qu'il y a lieu de les remplacer par des balustrades autres qu'en verre transparent ;

dossier 11867 – ART 126

214. que la rénovation de/création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et gîte à chauve-souris pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;
215. qu'aucun espace de livraison n'est prévu pour ce commerce ; qu'un commerce de ce type nécessite des livraisons quotidiennes ; qu'il convient de détailler le fonctionnement des livraisons (l'aménagement d'un sas de livraison peut être utile) et les mesures prises pour la gestion des déchets ;
216. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 4, article 10 (porte intérieur) en ce que la porte d'entrée de l'immeuble de gauche et la porte d'entrée du logement 9 ne disposent pas de minimum 50 de longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée ;
217. que les dérogations ne sont pas acceptables pour un bâtiment neuf ;
218. qu'il convient de se conformer au RRU Titre 4 ;
219. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 2, article 16 (ordures ménagères) et article 18 (local nettoyage) en ce que les logements de droite ne disposent pas de locaux pour les ordures ménagères ni pour le matériel de nettoyage ;
220. que cela est acceptable pour un bâtiment de 2 logements ;
221. que concernant l'immeuble de logement de droite, le système de sonnette et boîtes aux lettres n'est pas indiqué ; qu'il convient de la faire ;
222. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 17 juillet 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
223. que la demande est 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 ;
224. qu' il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciels ;
225. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre ; (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
226. que la proposition PEB relative à la demande concerne 13 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (3URS et 10 UN) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
227. qu'il convient de corriger l'annexe 1 qui indique une superficie imperméable de 827m² ce qui ne correspondent pas aux plans introduits (jardin en pleine terre de 192m²) ;
228. que le plan d'implantation n'est pas conforme à l'article 16 de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013 (échelle non acceptée , rayon de 50m de distance non repris,...) ; qu'il convient de s'y conformer ;
229. que dans l'ensemble, l'implantation du rez-de-chaussée est améliorée ; qu'il convient de se conformer strictement au RRU Titre 1 aux étages concernant les volumes, terrasses et lucarnes ; qu'il convient d'améliorer les locaux communs des logements précédemment cités (locaux de rangement, compteurs, local vélo), tant en termes de surface que de praticabilité, et de revoir l'organisation et le nombre de logements en conséquences ;
230. qu'il convient de détailler l'organisation du commerce, tant au niveau de son organisation interne que des flux, afin de s'assurer de ne pas créer de nuisances pour le quartier et les logements ;
231. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :

dossier 11867 – ART 126

- Titre I, article 4 (profondeur) : nouveau bâtiment, terrasses ;
- Titre I, article 6 (hauteur) : nouveau bâtiment, terrasses, lucarnes ;
- Titre II, article 3 (local rangement) : logements 8 et 9 ;
- Titre II, article 16 (local ordures) : bâtiment de droite ;
- Titre II, article 18 (local nettoyage) : bâtiment de droite ;
- Titre IV, article 7 (emplacement de parking PMR) : inexistants ;
- Titre IV article 10 (porte intérieure) : porte d'entrée bâtiment gauche + logement 9 ;
- Titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de parcage) : inexistants ;

232. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2026 au 15/06/2026 a donné lieu à 5 lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles émanent de voisins et portent sur :

- forte rehausse des murs mitoyens
- fort débord des terrasses
- incohérences dans les plans
- pas de dépollution du sol prévue
- pas de parking prévus
- pas d'espace poubelles prévu
- le nouveau projet de répond pas à une demande d'amélioration de sa propre performance énergétique
- terrasses non améliorée et vues engendrées
- pas d'amélioration en terme d'habitabilité et d'environnement
- erreur dans les formulaires : l'annexe 1 indique une parcelle 100% imperméable
- dépassement des volumes par rapport aux construction environnantes et massivité du projet
- les lucarnes jugées trop massives sont maintenues
- densification de la parcelle
- demande de supprimer un niveau
- demande de n'accorder aucune dérogations
- aucun emplacement de stationnement, non acceptable pour une reconstruction neuve (RRU T8 art6)
- toujours pas d'information concernant la création d'une aire de livraison (RRU T8 art18)
- augmentation du nombre de terrasses sans effort de limitations des vues plongeantes
- le non-respect du Code Civil pour l'implantation de certaines terrasses ;
- les voisins s'opposeront à une éventuelle servitude de vue
- nombreuses constructions voisines, dont les 2 bâtiment mitoyens, inscrites à l'inventaire
- étude d'ensoleillement adaptée non fournie
- réduction de certains volumes sans une réflexion sur la volumétrie globale

233. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 16/06/2026 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée

dossier 12520

09h25

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées en façade avant (vitrine, menuiseries et lucarnes), l'extension au rez-de-chaussée et l'agrandissement de la hauteur des baies aux étages en façade arrière, Avenue de la Chasse 16.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
4. que le bien comporte, en situation de droit :
 - au sous-sol : caves ;
 - au rez : 2 commerces ;
 - du 1^{er} au 3^{ème} étages : 2 appartement 1 chambre à chaque étage ;
 - sous combles : grenier ;
5. que la demande ne concerne pas le commerce côté droit, ni les logements des étages ; que cependant les plans détaillent un autre aménagement, non conforme à la situation de droit ;
6. qu'il convient de représenter la situation de droit aux étages, ou d'intégrer la modification des logements à la demande ; qu'il convient également de se référer au dernier permis d'urbanisme obtenu (PU 11620) pour les enseignes du commerce de droite ;
7. que la demande vise à régulariser les modifications apportées en façade avant (vitrine, menuiseries et lucarnes), l'extension au rez-de-chaussée et l'agrandissement de la hauteur des baies aux étages en façade arrière ;
8. qu'en toiture, 4 lucarnes ont été construites sur le versant avant ; qu'elles semblent dater de la construction et s'accordent avec l'architecture du bien ;
9. qu'aux étages, en façade arrière, les baies ont été modifiées ; qu'elles sont plus hautes et alignées entre étages ; que la composition est harmonieuse ;
10. qu'au rez, la demande vise à régulariser la construction d'une annexe, contre le mitoyen gauche ; qu'elle s'étend sur une profondeur de 1,15 à 2,3m et sur une largeur de 5,35m ;
11. que l'organisation du commerce est revue ; que l'annexe comporte une salle de bains donnant accès à la cour ; que la note explicative détaille la nécessité de ce local pour le bon fonctionnement du commerce ;
12. que la parcelle est située en liseré de noyau commercial, et que le développement d'activités économiques y est favorisé ;
13. que cette annexe déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) l'annexe étant plus profonde que les $\frac{3}{4}$ de la parcelle, et étant plus profonde et plus haute que les bâtiments voisins ;
14. que cependant elle ne semble pas avoir nécessité la rehausse des murs mitoyens et ne porte pas préjudice aux parcelles voisines ; qu'en ce sens, les dérogations semblent acceptables ;
15. qu'il convient cependant de détailler le mur mitoyen dans les documents graphiques ;
16. qu'en toiture est présenter en photo au niveau de la cour ; qu'il convient de la supprimer ;
17. qu'une annexe semble avoir été construite sans autorisation pour le commerce de droite ; qu'il convient de l'intégrer dans la demande et de solliciter les dérogations y relatives ;

dossier 12520

18. qu'en façade avant, les châssis des étages ont été modifiés ; que les nouveaux châssis sont en PVC de teinte blanche ; que les divisions s'accordent avec l'architecture du bien et que les cintrages sont respectés ; que la porte d'entrée en bois d'origine est conservée ; que les décorations dans les parties vitrées ont été supprimées ;
19. que la demande vise à régulariser la vitrine et la façade du commerce au rez, côté gauche ;
20. qu'un soubassement en pierre beue est maintenu ; que les châssis sont en PVC de teinte bleue ; qu'un élément est présent en imposte du châssis ; que sa matérialité n'est pas détaillée ; que la façade est en carreaux de teinte jaune ; que le reste de la façade du rez est en pierre de teinte beige ; que l'enseigne parallèle à la façade est placée partiellement au-dessus des carreaux et de la pierre ;
21. que la vitrine de gauche avait été totalement modifiée par permis de 1955, détruisant l'harmonie et la symétrie du rez ; que cependant la matérialité de façade était conservée ; qu'en outre, le PVC n'est pas qualitatif pour une vitrine ;
22. qu'il convient de revoir les divisions et la matérialité des châssis, afin de s'accorder avec le commerce de droite, et de revoir la composition de façade afin de la rendre plus homogène ;
23. qu'il pourrait convenir, à cette fin, de placer l'enseigne au-dessus de la partie en carreaux ;
24. que les enseignes en façade avant ne sont pas conformes aux prescriptions du RRU, Titre VI, en ce que certaines baies sont couvertes à 100% ;
25. qu'il convient de se conformer au RRU en matière d'enseigne et de représenter des enseignes conformes en situation projetée ;
26. que la cour est imperméabilisée ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 13 (perméabilité) ; qu'il convient de prévoir minimum 50% de surface perméable et de pleine terre ;
27. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 09 septembre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
28. 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 ;
29. 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 ;
30. 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.) ;
31. 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 ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : annexe et limite arrière de construction ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : annexe ;
 - article 13 (surface perméable) ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre VI :
 - article 34 (baies) ;
34. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2026 au 15/06/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
35. que le projet n'a pas d'impact sur la voirie régionale ; que l'avis de la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité n'a donc pas été sollicité ;

dossier 12520

36. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 02/05/2026 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de représenter la situation de droit aux étages, ou d'intégrer la modification des logements à la demande ; de se référer au dernier permis d'urbanisme obtenu (PU 11620) pour les enseignes du commerce de droite ;
2. de détailler le mur mitoyen dans les documents graphiques et de préciser si une rehausse a été nécessaire ; de détailler le volume ajouté pour le commerce de droite et de supprimer la toiture de la cour du commerce de gauche ;
3. de revoir les divisions et la matérialité des châssis du commerce de gauche, afin de s'accorder avec le commerce de droite, et de revoir la composition de façade afin de la rendre plus homogène ;
4. de prévoir au minimum 50% de surface de pleine terre pour l'espace extérieure du commerce de gauche ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

dossier 12606

4-Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'utilisation du commerce de droite en commerce avec consommation sur place (restaurant), Avenue des Celtes 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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
3. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
5. que la demande concerne uniquement le commerce au rez, côté droit ; que le bâtiment compte 2 commerces au rez et 10 logements distribués sur 5 étages en situation de droit ;
6. que les anciens commerçants ont exploité un établissement de type petite restauration de 1999 à 2022 environ ; qu'ensuite la consommation sur place a été supprimée et seule l'activité de traiteur à emporter a été conservée jusqu'en 2025, avant remise du commerce ;
7. que la demande vise à changer l'utilisation du commerce de droite en commerce avec consommation sur place (restaurant) ;
8. que 26 places assises sont disposées sur 13 tables ;
9. qu'un wc est aménagé pour la clientèle et le personnel ;
10. qu'une cuisine est aménagée à l'arrière du commerce ; qu'il est précisé sur la note explicative qu'aucune cuisson est réalisée sur place, seulement l'assemblage des ingrédients ; que la cuisine ne dispose donc pas de hotte ou d'équipement de cuisine spécifique ; qu'aucun équipement de type friture n'est prévu ;
11. que selon les plans, la cuisine occupe actuellement une partie des communs ; qu'il s'agit du local vélos présent sur les plans de construction de l'immeuble (1956) ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, Titre II, article 17 (local vélo) ;
12. que l'aménagement du commerce nuit ainsi aux espaces communs du bien ; que les locaux de service (type local poubelles, etc) ne semblent pas prévus pour ce commerce, et sont pour tant indispensables à un bon fonctionnement ; que cela induira un impact sur le reste de l'immeuble ;
13. que les heures d'ouverture sont de 11h30 à 22h, 7j/7 ; qu'aucune mesure particulière n'a été prise au niveau de l'acoustique ; que la demande ne mentionne pas les aller-retours des services de livraison, qui peuvent nuire au calme du quartier ; que des zones d'attente ne sont pas en ordre, pas prévues ;
14. que la façade n'est pas modifiée, ni la vitrine ;
15. qu'une enseigne semble prévu ; que son emplacement n'est pas précisé ; qu'il convient de se conformer au titre VI du RRU ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, Titre II, article 17 (local vélo) ;
17. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2026 au 15/06/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 12606

18. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 12/05/2026 et non reçu à ce jour;
19. que le commerce envisagé induit des nuisances importantes sur le bien ; que ce n'est pas acceptable ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée

dossier 12582

10h15

5-Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 3 logements, les modifications en façade avant (mise en peinture, remplacement des menuiseries, placement de dispositifs de ventilation...), la couverture de la cour au rez, l'isolation de la façade arrière et de la toiture par l'extérieur et l'installation de 3 pompes à chaleur, rue Gérard 138.

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 (Zichée), et en liserés 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 comprise dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol des blocs 664 et 665 A approuvé par A.R. du 31 août 1977 ;
5. 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) ;
6. que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 3 logements, les modifications en façade avant (mise en peinture, remplacement des menuiseries, placement de dispositifs de ventilation...), la couverture de la cour au rez, l'isolation de la façade arrière et de la toiture par l'extérieur et l'installation de 3 pompes à chaleur ;
7. qu'en situation de droit, il s'agit d'un bien de gabarit R+2+toiture à versants qui comprend un commerce au rez-de-chaussée, un logement aux 1^{er} et 2^e étages, un grenier dans les combles et des caves au sous-sol ;
8. que dans les faits, le bien comprend un commerce au rez-de-chaussée et 3 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : 3 caves du commerce, local compteurs, un dégagement
 - rez-de-chaussée : commerce (espace de vente), espace privé attenant au commerce, WC et hall d'entrée commun des logements
 - entresol (entre rez et 1^{er}) : cave du logement 1
 - 1^{er} étage : studio (logement 1)
 - Entresol (entre 1^{er} et 2^e) : cave logement 2
 - 2^e étage : appartement 1 chambre (logement 2)
 - 3^e étage (combles) + combles supérieur : studio (logement 3)
 - que le bien comprend donc 4 unités dans les faits ;
9. que le sous-sol est privatif au commerce ; que la demande ne précise pas si le local compteurs est accessible pour les logements des étages supérieurs ;
10. qu'il est précisé en séance qu'un boîtier avec une clé d'accès au sous-sol est placé à côté de la porte d'entrée ; que cette solution n'est pas acceptable ;
11. que ce local doit l'être accessible dans tous les cas ; qu'il convient dès lors de soit revoir l'aménagement du rez-de-chaussée afin de permettre l'accès au local compteurs du sous-sol,

dossier 12582

soit d'aménager un local compteurs pour les logements au rez-de-chaussée, proche de la façade à rue, soit de proposer une solution alternative telle une trappe d'accès depuis le rez ;

12. que ce niveau ne comprend pas de local vélos ni de local poubelles communs ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 17 (local vélos et poussettes) et article 18 (local commun pour le nettoyage) en ce que la demande ne prévoit de tels locaux ;
14. que la dérogation pourrait être acceptable pour le local commun d'entretien, car chaque logement dispose d'un local rangement privatif ;
15. qu'en revanche, la dérogation n'est pas acceptable pour le local vélos ; qu'au vu du nombre d'unités dans l'immeuble, un tel local est indispensable à la bonne gestion des espaces communs et de passage ;
16. que le rez-de-chaussée comprend un commerce (espace de vente) de 42.6m² ; que ce commerce dispose d'une entrée séparée en façade à rue ; que c'est déjà le cas dans la situation de droit ;
17. que la cour arrière existante de droit a été couverte afin d'agrandir l'espace privatif du commerce, et de créer un WC ; que cet espace est accessible depuis le hall commun et est séparé du reste du commerce ;
18. que cette partie est couverte par une toiture plate qui intègre un lanterneau ;
19. que le commerce ne dispose plus de lumière naturelle à l'arrière car la baie arrière a été refermée pour la construction du WC ;
20. que la parcelle est ainsi complètement bâtie ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur), et article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce qui concerne la couverture de la cour et la totalité de la parcelle bâtie ;
22. que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, chapitre II (constructions), article 6 (limite arrière des constructions) et 26 (cours) en ce qui concerne les mêmes motifs que cités ci-dessus ;
23. que cette zone couverte mesure 13.4m² ; qu'il s'agit d'un espace restreint assez enclavé ; qu'au vu de l'affectation commerce du rez-de-chaussée, pour des raisons de salubrité, et du peu d'impact pour les parcelles voisines, la couverture de la cour pourrait être acceptée ;
24. que néanmoins, la toiture plate de la cour devrait être végétalisée afin d'améliorer légèrement la perméabilité de la parcelle ;
25. qu'une pompe à chaleur est installée sur cette toiture plate ; qu'elle est conforme et qu'elle a fait l'objet d'un permis d'urbanisme notifié le 02/09/2005 ;
26. qu'en ce qui concerne les étages, la demande vise à régulariser la création de 3 logements à la place du logement existant ;
27. que le 1^{er} étage comprend un studio ; que celui-ci est traversant et qu'il mesure 32.9m² ;
28. que la salle-de-douche avec WC se trouve en façade à rue ;
29. que ce logement dispose d'un local rangement privatif (cave) à l'entresol entre le rez et le 1^{er} étage ;
30. que le séjour donne accès à un petit balcon existant en façade avant ;
31. qu'un balcon identique existe au 2^e étage pour le logement de l'étage supérieur ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) qui est de 5.5m² au lieu des 6.6m² requis ;

dossier 12582

33. que ce logement est spacieux pour un studio, et traversant ; qu'il s'agit de baies existantes qu'il n'est pas possible d'agrandir sans modifier le caractère architectural de la façade ; que par conséquent la dérogation est acceptable ;
34. que le 2^e étage comprend un appartement une chambre ;
35. que ce logement dispose d'un local rangement privatif (cave) à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^e étage ;
36. que l'entrée de ce logement donne dans la cuisine qui mesure 3.7m² ;
37. que la salle-de-bain se situe dans le prolongement de la cuisine, en façade à rue ;
38. que le séjour qui mesure 16.4m² est accessible depuis la cuisine, à droite côté rue, et la chambre se trouve à l'arrière ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3§1 et 2 (superficie minimale) pour le séjour et cuisine qui est de 20.1m² au lieu des 28 m² requis ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 8 (WC) qui ne comprend pas de double porte (sas de séparation) avec la pièce de vie ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) pour le séjour qui est de 3.2m² au lieu des 3.3m² requis, et pour la chambre arrière qui est de 2.3m² au lieu des 3.2m² requis ;
42. que l'aménagement de ce logement n'est pas qualitatif et que le nombre de dérogations est trop important ;
43. que par conséquent, les dérogations ne sont pas acceptables ;
44. que la demande vise à régulariser l'existence d'un troisième logement situé au 3^e étage (combles) et combles supérieurs ;
45. qu'il s'agit d'un studio dont la salle-de-bain se trouve côté rue à gauche, et la pièce de vie du studio côté droit et partie arrière ;
46. qu'un escalier lie la pièce arrière aux combles supérieurs qui comprennent un espace rangement en mezzanine ;
47. qu'à ce niveau (combles supérieurs), la hauteur sous-plafond est de 1.77m² ;
48. que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, chapitre II (constructions), article 13 (hauteur sous-plafond) en ce qui concerne la hauteur sous-plafond du 3^e étage qui est de 2m55 au lieu des 2m60 requis ;
49. que cette dérogation est acceptable pour des pièces habitables car la hauteur sous-plafond est conforme au RRU ;
50. qu'au niveau de la toiture, 4 fenêtres de toiture inclinée ont été intégrées dont 3 dans le versant avant et 1 dans le versant arrière ;
51. que la toiture et la façade arrière ont été isolées ; que l'isolation de la toiture par l'extérieur est conforme au règlement ;
52. que la façade arrière a été isolée par un isolant de 12cm d'épaisseur de polystyrène expansé ; que la légende du plan n'est pas correcte et que le teinte de l'enduit sur isolant n'est pas indiquée ; qu'il convient d'adapter la légende en fonction ;
53. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière ;
54. que l'isolation dépasse la profondeur des profils mitoyens aux étages, mais que les nuisances engendrées sont minimales ; qu'en revanche, l'isolation améliore les performances énergétiques du bâtiment et le confort thermique des occupants ;
55. que par conséquent, la dérogation paraît acceptable pour l'isolation ;

dossier 12582

56. qu'en ce qui concerne les techniques arrières, une 2^e pompe à chaleur a été installée en 2022 sur la toiture plate de la petite annexe située à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^e étage,
57. que 2 pompes à chaleurs supplémentaires ont également été placées sur la toiture plate de l'annexe existante au 1^{er} étage ;
58. qu'il convient d'emballer ces éléments techniques dans des caissons esthétiques et acoustiques, et de se conformer aux normes des règlements environnementaux en vigueur propre aux pompes à chaleur, et de solliciter une autorisation si nécessaire ;
59. que d'autre part, le revêtement de cette toiture plate, et des autres toitures plates des annexes ne sont pas précisés en plan ; qu'il conviendrait de prévoir des toitures végétalisée pour l'ensemble de toiture plate, et de l'indiquer en plan ;
60. qu'en ce qui concerne la division du bien en 3 logements, le note explicative et les documents fournis indiquent que le bien est divisé en au moins deux logements depuis plusieurs années ; néanmoins, les documents n'indiquent pas clairement que le bien a été divisé en 3 logements depuis 1993 ; l'historique des transformations et le relevé des compteurs indiquent que deux compteurs étaient présents en 1990 aux étages ;
61. au vu de ces informations, ces documents ne nous permettent pas de valider les 3 logements existants de fait.
62. que d'autre part, le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal et que ce réaménagement en 3 logements ne correspond pas à ces principes ;
63. que ce projet, comporte 3 logements et un commerce sur une parcelle de faible dimension , ce qui augmente de manière trop importante la densité d'habitation sur cette parcelle ;
64. que néanmoins, vu l'existence du commerce au rez-de-chaussée et l'absence d'un jardin, il paraît justifié de privilégier 2 logements de petites dimensions au lieu d'un seul logement unifamilial, tel que c'est le cas dans la situation de droit ;
65. que dès lors, il y a lieu de revoir le projet afin de se limiter à deux logements dans l'immeuble en plus du commerce, et de privilégier l'extension du logement du 2^e étage vers les combles afin de créer un duplex de plus grande dimension ;
66. que le studio du 1^{er} étage pourrait être maintenu tel que présenté ;
67. qu'en ce qui concerne la façade avant, que des modifications importantes ont été apportées ;
68. la demande vise à régulariser la mise en peinture des briques dans un ton blanc cassé ;
69. que les contours de fenêtres, les seuils en pierre bleue, les consoles et l'ensemble des éléments décoratifs ont également été peint de la même couleur ;
70. que cette situation n'est pas acceptable pour une façade présentant un caractère et des détails architecturaux importants ; qu'il convient de faire enlever la peinture, de restaurer la brique d'origine, la pierre bleue ainsi que tous les éléments décoratifs de la façade ;
71. qu'un caisson en bois peint en blanc a été posé autour de la corniche d'origine ; qu'il convient de retirer ce caisson et de restaurer la corniche d'origine en bois mouluré ;
72. que les balustrades des deux balcons sont métalliques de ton noir ;
73. que les châssis et la porte des logements sont en PVC de ton blanc ; que les impostes supérieures vitrées des châssis ont été remplacées par des panneaux pleins de ton blanc ;
74. que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, chapitre II (constructions), article 21 (menuiseries) en ce qui concerne les châssis en PVC ;
75. que ces châssis sont peu qualitatifs ; que la fermeture des impostes n'est pas autorisée et qu'elle dénature le caractère de la façade d'origine, et que la porte d'entrée en PVC n'est pas autorisée ; qu'il conviendrait dès lors de prévoir l'ensemble des châssis en bois, de ton

dossier 12582

blanc, de revenir à des impostes vitrées comme c'était le cas à l'origine, et de l'indiquer en plan ;

76. que d'autre part, les panneaux pleins des impostes intègrent des grilles de ventilation pour les salles-de-bain;
77. que toutes les sorties techniques sont interdites en façade avant ; qu'il convient dès lors de les supprimer et de prévoir un autre système de ventilation mécanique pour les salles-de-bain ;
78. que la vitrine et la porte du commerce sont en alu de ton gris moyen ;
79. que les dispositifs de conduits d'évacuation des gaz brûlés (sorties de chaudière) qui sortaient en façade à rue au 1^{er} et au 2^e étage ont été supprimés depuis les derniers renseignements urbanistiques ;
80. que les dérogations sollicitées se rapportant à ces sorties ne sont dès lors plus d'application ;
81. que néanmoins, les anciennes sorties sont encore visibles sur la façade ;
82. qu'il convient de prévoir une réparation qualitative de la façade afin que les anciennes sorties ne soient plus visibles ;
83. que les enseignes du commerce en façade avant dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, Titre IV (publicité et enseigne): Article 36 §1, 2° : (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte) , et article 37 §2 : (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte) ;
84. que les enseignes ne peuvent pas déroger au règlement en vigueur; qu'il convient dès lors de revoir leurs dimensions et emplacement sur la façade en fonction des normes du règlement ;
85. que la demande n'est pas acceptable telle que présentée ; qu' il convient dès lors de revoir la division et l'organisation intérieure afin de maintenir au maximum deux logements et un commerce dans l'immeuble, de prévoir un local vélos et un accès commun aux compteurs et de revoir significativement la façade avant en tenant compte de toutes les conditions émises ci-dessus ;
86. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 04 décembre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
87. 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 ;
88. 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 ;
89. 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.);
90. que le projet concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;

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

- Titre I, article 4 (profondeur) : couverture de la cour, isolation façade arrière;
- Titre I, article 6 (hauteur) : couverture de la cour, isolation façade arrière;
- Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) : couverture de la cour ;
- Titre II, article 3§1 et 2 (superficie minimale) : séjour et cuisine au 2^e étage ;
- Titre II, article 8 (WC) : pas de sas au 2^e étage ;

dossier 12582

- Titre II, article 10 (éclairage naturel) : studio au 1^{er} et appartement au 2^e étage ;
- Titre II, article 17 (local vélo / poussette) : absence d'un tel local ;
- Titre II, article 18 (local commun pour le nettoyage) : absence d'un tel local ;
- Titre IV (publicité et enseigne): Article 36 §1, 2^o : (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte) : non conforme ;
- Titre IV (publicité et enseigne): Article 37 §2 : (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte) : non conforme ;

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 – constructions, article 13 (hauteur sous-plafond) : logement au 3^e étage
- Chapitre II – constructions, article 21 (menuiseries) : châssis en PVC de la façade à rue
- Chapitre II – constructions, article 06 (limite arrière des constructions) : couverture de la cour au rez
- Chapitre III – zone de recul et cours, article 26 (cours) : couverture de la cour au rez

92. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06 au 15/06/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

93. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 04/06/2026 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée

dossier 12694

10h40 -

6-Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les travaux intérieurs (aménagement des combles), le remplacement des châssis en façade avant et le bâtiment en fond de parcelle, ainsi que démolir un mur porteur intérieur et modifier les annexes au rez en façade arrière, Rue de Haerne 155.

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. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ; que des annexes à l'arrière ainsi qu'un bâtiment en fond de parcelle ont été construits sans l'obtention d'un permis d'urbanisme au préalable ; que des chambres ont été aménagées dans les combles ;
4. que la demande vise à régulariser les travaux intérieurs (aménagement des combles), le remplacement des châssis en façade avant et le bâtiment en fond de parcelle, ainsi que démolir un mur porteur intérieur et modifier les annexes au rez en façade arrière ;
5. qu'au sous-sol une cour basse a été aménagée dans les faits, donnant accès au jardin depuis la cave ; qu'en situation projetée cette cour est condamnée ; que les autres caves sont conservées ;
6. que l'ancienne citerne est supprimée et une nouvelle citerne de 2000L est prévue dans l'ancienne cour ; qu'il convient 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 ;
7. que le rez-de-chaussée est composé d'un salon, une salle à manger et une cuisine à l'arrière en enfilade, ainsi que le hall d'entrée, comportant l'escalier et un deuxième hall de rangement entre l'entrée et la cuisine ;
8. que la hauteur sous plafond de l'annexe de gauche est moins élevée que celle du rez ; qu'en situation de droit il s'agissait de la buanderie, qui a été reliée à la cuisine dans les faits ; que l'annexe bâtie sans permis, le long du mitoyen de droite, a la même hauteur sous plafond du rez ;
9. que le mur entre les deux pièces à l'arrière est démoli afin d'agrandir la cuisine ; que la toiture plate de l'annexe de gauche est rehaussée au même niveau du restant du rez-de-chaussée ; que ces travaux ne nécessitent pas de rehausse mitoyenne et sont conformes aux règlements urbanistiques en vigueur ;
10. qu'à l'arrière l'escalier depuis la cave est couvert et les marches existantes depuis le rez sont supprimées ;
11. que la terrasse existante en clinkers est remplacée par une dalle en béton, sur toute la largeur de la parcelle ; que la profondeur (2,80m) est conservée ; qu'un caniveau est prévu au bout de la dalle afin de récolter les eaux de pluie vers la citerne ; que la parcelle est vaste et la surface imperméabilisée est limitée ; qu'il convient néanmoins de prévoir un revêtement perméable ;
12. que des nouvelles marches à gauche et à droite de l'annexe, devant les nouvelles portes-fenêtres sont prévus afin d'accéder au jardin ; que les deux portes ont deux ouvrants ; que les marches s'arrêtent devant un seul ouvrant ; qu'il convient de sécuriser les deuxièmes ouvrants avec des garde-corps ; qu'entre les deux escaliers un socle est prévu afin de créer un siège dans la terrasse ;

dossier 12694

13. que dans le fond de la parcelle un bâtiment a été érigé ; qu'il n'apparaît pas sur les plans des archives ; qu'il a une forme polygonale et une profondeur maximale de 2,8m ; que la surface d'occupation au sol est de 6,88m² ;
14. qu'il déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'il dépasse les deux voisins en profondeur ; qu'il est bien visible dans les orthophotoplans de 1971 ; que sur les photos plus anciennes il est pas distinctement visible, mais qu'il semble néanmoins dater de la même époque de la construction de la maison ; qu'il est inscrit dans les limites des mitoyens existants, l'impact est minime et les dérogations sont acceptables ;
15. que la façade de l'annexe est en briques peintes ton blancs ; que les menuiseries sont en bois peint ton gris ; que deux auvents en tuiles terre cuite ton rouge couvrent les deux portes de l'annexe ;
16. qu'au niveau des deux paliers intermédiaires en façade avant des wc sont aménagés ;
17. qu'au 1^{er} étage sont aménagées deux chambres et une salle de bain ; que la surface éclairante de la chambre avant est de 2,78m² au lieu des 3,46m² réglementaires pour une surface habitable de 17,3m², soit 0,68m² de moins ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, Titre II, article 10 (éclairage) ; qu'il s'agit de la façade avant, qui n'est pas modifiée ; que la dérogation est limitée, ne nuit pas à l'habitabilité de la chambre et est donc acceptable ;
18. que la fenêtre éclairant la chambre arrière est augmentée ; qu'il s'agit d'une porte-fenêtre à double ouvrant ; qu'elle s'ouvre sur la toiture plate de l'annexe du rez ; qu'afin d'éviter l'accès à la plateforme, qui n'est pas aménagée en terrasse, il convient de prévoir un garde-corps devant la porte-fenêtre et végétaliser la toiture, si techniquement possible, ou de prévoir un revêtement de couleur claire afin de lutter contre les îlots de chaleur ;
19. qu'au 2^e étage sont également aménagées deux chambres et une salle de bain ; que la surface éclairante de la chambre avant est de 2,4m² au lieu des 3,16m² réglementaires pour une surface habitable de 15,8m², soit 1,07m² de moins ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, Titre II, article 10 (éclairage) ; qu'il s'agit de la façade avant, qui n'est pas modifiée ; que la dérogation est limitée, ne nuit pas à l'habitabilité de la chambre et est acceptable ;
20. que la surface éclairante de la chambre arrière est de 1,73m² au lieu des 2,8m² réglementaires pour une surface habitable de 14m², soit 0,68m² de moins ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, Titre II, article 10 (éclairage) ; qu'il s'agit de la façade avant, qui n'est pas modifiée ; qu'il s'agit de la situation de droit ; que la dérogation est limitée, ne nuit pas à l'habitabilité de la chambre et est acceptable ;
21. qu'au 3^e étage, sous les combles, sont aménagées deux chambres et une salle de bain ;
22. que la chambre à l'arrière a une surface habitable (>1,50m) de 7,50m², et celle à l'avant de 7,80m², soit respectivement 1,50m² et 1,20m² de moins que la surface réglementaire pour les chambres supplémentaires ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 3 (superficie minimale) ;
23. que la hauteur sous plafond supérieure à 2,30m est de 3,2m² pour la chambre à l'avant et 3m² pour la chambre à l'arrière, soit moins de 50% de la surface de plancher nette ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) ;
24. que la chambre à l'avant a une surface éclairante de 0,44m² au lieu des 0,65m² réglementaires pour une surface éclairée sous pente, soit 0,21m² de moins ; que la pièce déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ;
25. que la note explicative motive les dérogations susmentionnées en justifiant que les deux locaux constituent une seule chambre en ce qu'ils sont occupés par un seul enfant ; que dans ce cas, afin de supprimer les dérogations, il convient de revoir l'aménagement du 3^e étage afin de supprimer ces dérogations en y aménageant une seule chambre ou d'y prévoir des locaux non-habitables et modifier les plans en fonction ;

dossier 12694

26. que des panneaux solaires sont installés sur les deux pentes de la toiture ; qu'en façade avant les panneaux composent une forme rectangulaire et sont dispensés de permis ;
27. que les châssis en façade avant ont été remplacés entre 2013 et 2014 ; que les croisillons de celui de la travée de gauche (2^e entresol) ont été supprimés ; que des croisillons ont été ajoutés aux impostes du châssis du 2^e étage de la travée principale, à l'image de ceux des étages inférieurs ; qu'il s'agit de menuiseries en PVC ton rouge ; qu'il convient de clarifier la légende en ce sens ; qu'ils sont cependant en accord avec le caractère architectural de la façade ;
28. que la façade avant est revêtue de briques ton rouge/orange ; que les décors, linteaux et balcon sont en enduit lisse ton beige clair ; que les seuils et le soubassement sont en pierre bleue ; que la mansarde est revêtue d'ardoises naturelles ;
29. que les corniches sont en PVC blanc ; qu'il convient de vérifier s'il s'agit d'un coffrage et les démonter afin de révéler les anciennes corniches ou de démontrer que cela n'est pas possible ;
30. que la ferronnerie de la porte d'entrée est peinte ton noir ; que le garde-corps du balcon à l'étage est en ferronnerie peinte ton gris ; que la toiture est revêtue de tuiles en terre cuite ton rouge ;
31. que la façade arrière est revêtue d'un enduit lisse teinte beige claire ; que des bandeaux d'enduit texturé sont prévus pour le couronnement et le soubassement de l'annexe au rez ; que les marches et siège de la terrasse du rez sont en béton coloré rose/rouge ; que les couvre-murs sont en béton gris ;
32. que les menuiseries sont en aluminium anodisé ton gris ; que les descentes d'eaux pluviales sont en zinc ton naturel ; que les seuils sont en pierre bleue ; que la corniche est en bois peint ton blanc ;
33. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 02 avril 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
34. 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 ;
35. 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 ;
36. 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.) ;
37. 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 ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - titre 1, article 4 (profondeur) : bâtiment en fond de parcelle ;
 - titre 1, article 6 (hauteur) : bâtiment en fond de parcelle ;
 - titre 2, article 3 (superficie minimale) : chambres 3^e étage ;
 - titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) : chambres 3^e étage ;
 - titre 2, article 10 (éclairage naturel) : chambre avant 1^{er} étage, chambres 2^e étage et chambre avant 3^e étage ;
39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2026 au 15/06/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 12694

40. que moyennant les modifications demandées le projet améliore la qualité de la maison unifamiliale et s'accorde au cadre bâti environnant ;
41. 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 préciser l'utilisation des eaux récoltées en privilégiant un usage tout au long de l'année (wc, machines,...) ;
2. de prévoir un revêtement perméable pour la terrasse au rez ;
3. de sécuriser les deuxièmes ouvrants des portes-fenêtres du rez arrière avec des garde-corps ;
4. de prévoir un garde-corps devant la porte-fenêtre de la chambre arrière au 1^{er} étage afin d'éviter l'accès à la plateforme, qui n'est pas aménagée en terrasse, et végétaliser la toiture, si techniquement possible ;
5. de revoir l'aménagement du 3^e étage afin de supprimer les dérogations aux normes d'habitabilité (RRU, titre 2, articles 3 et 4) en y aménageant une seule chambre ou d'y prévoir des locaux non-habitable et modifier les plans en fonction ;
6. de vérifier la matérialité des châssis en façade avant et de le préciser dans les documents graphiques ;
7. de vérifier s'il s'agit d'un coffrage PVC devant les corniches et les démonter afin de révéler les anciennes corniches ou de démontrer que cela n'est pas possible ;

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel), est acceptée.

dossier 12576

11h05

article 126 (avis défavorable) – 1^{er} passage en CC le 17/03/2026

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

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, et le long d'un espace structurant, par ailleurs, voirie régionale;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription ZH 2.5.2 du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre environnant) ;
5. que la demande **initiale** vise à rehausser et transformer un immeuble (commerce et bureau lié) en un commerce et deux logements aux étages ainsi que modifier les façades ;
6. qu'en situation de droit, l'immeuble de gabarit R+1 est affecté au commerce ;
7. que la parcelle est entièrement bâtie et que l'immeuble présente une faible hauteur par rapport aux immeubles voisins ;
8. que le rez-de-chaussée comprend, à l'avant, un espace commercial destiné à la clientèle et, à l'arrière, une partie privée réservée à l'exploitation du commerce ;
9. que le sous-sol qui comprend une cave / stock, est accessible depuis le rez-de-chaussée via une trappe et un escalier en colimaçon ;
10. que le 1^{er} étage, accessible par un escalier situé dans la partie centrale, le long du mitoyen droit, comprend trois bureaux, une kitchenette et une salle de douche directement liés à l'activité commerciale;
11. que la pièce arrière au 1^{er} étage est éclairée par deux lanterneaux présents dans la toiture plate ;
12. que dans les faits, des transformations ont été réalisées ; que l'escalier a été déplacé à l'arrière ; que les menuiseries extérieures et la couleur de la façade de l'étage, côté rue ont été modifiés;
13. que la demande vise à rehausser et transformer l'immeuble existant (commerce et bureaux liés) en un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages, ainsi qu'à modifier les façades ;
14. que la demande prévoit de rehausser le bâtiment de 2 niveaux, avec une toiture plate ; que le niveau fini de l'acrotère en façade avant est de 11.22m ; que le niveau du dernier étage, en retrait par rapport à la façade principale, est de 12.73m ;
15. que les aménagements intérieurs se répartissent comme suit :
 - Au sous-sol : cave, stock et compteurs ;
 - Au rez-de-chaussée : hall commun, commerce et local vélos ;
 - Au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre ;

dossier 12576

- Au 2e et 3e étages : duplex 3 chambres ;

16. qu'une nouvelle cage d'escalier distribue les différents niveaux de l'immeuble ; que cet escalier se situe dans le prolongement de l'entrée, contre le mur mitoyen de droite ;
17. que le sous-sol forme une seule et unique pièce à usage commun pour l'ensemble des unités ; que cet aménagement n'est pas acceptable au vu du nombre de logements envisagés et des affectations variées ;
18. que néanmoins, il ne paraît pas faisable de prévoir des caves distinctes au niveau du sous-sol, au vu de la superficie restreinte de ce niveau ;
19. qu'il convient dès lors de prévoir une cave privative au sein de chaque logement, et une cave privative pour le commerce au sous-sol ;
20. que le local compteurs doit rester accessibles à tous les occupants de l'immeuble ;
21. que le rez-de-chaussée comporte un commerce de 58,64 m² ;
22. que l'entrée de ce commerce est distincte de celle des logements et qu'elle se fait via la partie centrale de la vitrine à rue ;
23. que le hall d'entrée des logements se trouve du côté droit ; qu'un local vélos de 6.82m² est prévu dans le prolongement de la cage d'escalier ; qu'il peut contenir 3 vélos ;
24. que la demande prévoit de changer l'utilisation du 1er étage et d'y aménager un appartement une chambre ;
25. qu'un espace de vie ouvert est prévu à l'avant et d'une zone de nuit à l'arrière accessible par un couloir ; que la partie centrale ne disposant pas d'éclairage naturel comprend un bureau, une salle-de-douche et une buanderie ;
26. que la chambre située à l'arrière est éclairée par deux lanterneaux placés dans la toiture plate ; qu'aucune vue ni ventilation naturelle n'est possible dans cette pièce, et que cette situation n'est pas qualitative pour une chambre ;
27. qu'au vu de l'absence de baie droite en façade arrière, et de la profondeur importante de ce niveau, il conviendrait de revoir l'aménagement du logement et de prévoir un logement de type studio à l'avant, et de placer des pièces secondaires tel qu'un bureau et des sanitaires à l'arrière ;
28. qu'au 2e étage et 3e étage, la demande vise à construire deux niveaux supplémentaires afin d'aménager un duplex 3 chambres ;
29. que le 2e étage comprend le séjour/ cuisine côté rue, la salle-à-manger et une buanderie dans la partie centrale, une chambre et la salle-de-douche en façade arrière ;
30. que l'accès au 3e étage (second niveau du duplex) se fait depuis la cuisine, ouverte sur le séjour ; que ce niveau comprend une chambre et une salle de bain à l'arrière, ainsi qu'une chambre avec dressing à l'avant, qui donne sur une terrasse ;
31. que la typologie de la chambre côté rue et la circulation de cet étage ne semblent pas fonctionnelles et qu'il conviendrait de revoir les espaces afin de limiter les zones de couloirs ;
32. qu'en façade avant, ce niveau est en retrait de 2m30 par rapport à la façade principale ; ce retrait est aménagé en terrasse de 9,93 m², accessible depuis la chambre, et aménagée sur une dalle isolée et plots ; que l'acrotère surélevé de 1m57 sert de garde-corps à la terrasse ;
33. qu'aux 2e et 3e étage arrière, la demande prévoit la construction de deux petites terrasses identiques , accessibles depuis les chambres arrières ; que ces 2 terrasses de 1,63 m² sont accessibles via une porte-fenêtre ;
34. qu'elles sont délimitées par des garde-corps métalliques noirs d'une hauteur de 90 cm ; qu'un retrait de 1,90 m est observé entre ces terrasses et les axes mitoyens ;

dossier 12576

35. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne la construction de l'extension et des deux terrasses arrières au 2e et 3e étage ;
36. que néanmoins, le volume proposé s'intègre bien au cadre environnement bâti, et les deux terrasses, de très faible superficie, respectent le code civil en matière de vues ; que par conséquent, ces dérogations pourraient être acceptées ;
37. qu'en ce qui concerne la façade avant, l'acrotère (11,22 m) est fini par une corniche en bois noire et le dernier niveau (12,73 m) par un couvre-mur en aluminium noir ;
38. que l'extension bénéficie d'une isolation de 12 cm pour les façades (avant et arrière) et de 10 cm pour la toiture plate ;
39. qu'un enduit beige clair recouvre l'isolant des façades et la nouvelle maçonnerie de 19 cm ;
40. qu'une étanchéité (membrane EPDM ou bitumeuse) est prévue pour la toiture plate, laquelle intègre trois sorties techniques (sanitaires, chaudière et hotte) ; qu'il conviendrait vu la surface de prévoir une toiture végétalisée ;
41. qu'au rez-de-chaussée, la façade alterne entre une vitrine pour le commerce et des panneaux stratifiés (Trespa), positionnés de part et d'autre ainsi qu'entre la porte du hall commun et le commerce; que les panneaux stratifiés sont peu qualitatifs pour un rez avant ; qu'il conviendrait de prévoir une finition plus esthétique et pérenne ;
42. que les châssis sont en aluminium noir et qu'un panneau métallique noir surmonte la vitrine ;
43. que les baies des étages sont alignées ; que les châssis sont en pvc blanc et présentent une division en quatre parties ;
44. qu'une enseigne parallèle est posée entre le rez et la baie au 1er étage ; qu'elle répond aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et est dès lors dispensées de permis ;
45. qu'une descente d'eau pluviale en pvc gris est fixée à droite de la façade en retrait ;
46. qu'en façade arrière, la toiture plate de l'annexe existante au 1er étage est inchangée ;
47. que néanmoins, les ouvertures existantes sont déplacées et les deux nouveaux lanterneaux comprennent un film opaque ;
48. que le revêtement du reste de la toiture plate n'est pas précisé ; qu'il conviendrait de prévoir une toiture végétalisée ; qu'il convient d'envisager une récupération des eaux de pluies ;
49. qu'au 2e et 3e étages, la façade arrière comporte trois baies par niveau ;
50. que les châssis de ces baies sont en pvc blanc comprenant des seuils en aluminium noir ;
51. que cette façade comprend également une descente d'eau pluviale présentant les mêmes caractéristiques que celle placée côté rue ;
52. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 28 novembre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
53. 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 ;
54. 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 ;
55. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
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.) ;

dossier 12576

57. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (1 UAN + 3URS) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
58. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Titre 1 article 4 (profondeur) : extension arrière (terrasses aux 2e et 3e étages comprises) ;
 - Titre 1 article 6 (hauteur) : extension arrière (terrasses aux 2e et 3e étages comprises) ;
59. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/02 au 09/03/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
60. l'avis favorable de Bruxelles-Mobilité daté du 6 février 2026, assorti de la condition du strict respect des impositions qu'il comporte ;
61. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de Bruxelles-Capitale émis le 9 février 2026 ; que le principal problème concerne la cage d'escalier commune ; que le projet doit être revu afin de répondre à cet avis ;
- 62. qu'en sa séance du 17/03/2026, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée;**
- 63. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 20/05/2026, en application de l'article 126 du Cobat ;**
64. que l'objet de la demande **actuelle** est inchangé ;
65. que le volume projeté et le nombre d'unités sont inchangés par rapport à la demande initiale ;
66. que les aménagements intérieurs actuels sont modifiés se répartissent comme suit :
 - Au sous-sol : cave, stock et compteurs ;
 - Au rez-de-chaussée : hall commun, commerce et local vélos ;
 - Au 1er étage : un studio ;
 - Au 2e et 3e étages : duplex 3 chambres ;
67. que le sous-sol comprend une cave privative au commerce et un local compteurs communs ;
68. que le rez-de-chaussée est inchangé par rapport à la demande initiale ;
69. que l'aménagement du 1^{er} étage est revu par rapport à la demande initiale, afin de créer un studio ; que la pièce de vie du studio mesure 32.5m² et qu'il se situe côté rue ;
que la partie centrale comprend un couloir qui dessert d'un côté un local stockage, et de l'autre côté une salle-de-douche et une buanderie ;
70. que la pièce du fond qui mesure 16.2m² comprend un bureau – dressing ;
71. que cette pièce est éclairée par les deux lanterneaux de la toiture plate ;
72. que cet aménagement est plus qualitatif et qu'il améliore l'habitabilité du logement studio ;
73. qu'aux 2e étage et 3e étage, la demande vise à construire deux niveaux supplémentaires afin d'aménager un duplex 3 chambres ; que l'aménagement intérieur est revu par rapport à la demande initiale
74. que le 2e étage comprend le séjour/ cuisine côté rue, la salle-à-manger et un espace de stockage dans la partie centrale, une chambre et la salle-de-douche en façade arrière ;
75. que l'accès au 3e étage (second niveau du duplex) se fait via un nouvel escalier privatif construit contre le mur mitoyen de la pièce centrale (salle-à-manger) ;
76. que l'escalier principal s'arrête donc au 2^e étage et ne continue pas jusqu'au 3^e étage ;

dossier 12576

77. que le 3^e étage comprend une chambre et une salle de bain à l'arrière, deux locaux de stockage dans la partie centrale, et une chambre avec dressing à l'avant, qui donne sur une terrasse ;
78. que la typologie de la chambre côté rue et la circulation de cet étage ont été revu par rapport à la demande initiale; que l'aménagement actuel est plus qualitatif et comprend moins de zone de couloir ;
79. que comme dans la demande initiale, aux 2^e et 3^e étage arrière, la demande prévoit la construction de deux petites terrasses identiques, accessibles depuis les chambres arrières ; que ces 2 terrasses de 1,63 m² sont accessibles via une porte-fenêtre ;
80. qu'elles sont délimitées par des garde-corps métalliques noirs d'une hauteur de 90 cm ; qu'un retrait de 1,90 m est observé entre ces terrasses et les axes mitoyens ;
81. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne la construction de l'extension au 3^e étage et des deux terrasses arrières au 2^e et 3^e étage ;
82. que le volume proposé s'intègre bien au cadre environnement bâti, et les deux terrasses, de très faible superficie, respectent le code civil en matière de vues ; que par conséquent, ces dérogations peuvent être acceptées ;
83. qu'en ce qui concerne les deux toitures plates, la demande prévoit des toitures végétalisées ; qu'il convient d'envisager une récupération des eaux de pluies ;
84. qu'en façade avant, le rez-de-chaussée est modifié par rapport à la demande initiale ;
85. que les panneaux stratifiés prévus dans la demande initiales ont été remplacés par de la pierre bleue ; qu'ainsi, tout le rez-de-chaussée autour de la vitrine est en pierre bleue ; que ce revêtement est plus qualitatif, esthétique et pérenne ;
86. que la façade arrière et l'enseigne en façade avant sont inchangées par rapport à la demande initiale ;
87. que la demande actuelle a été adaptée en fonction des remarques émises précédemment ; que les aménagements sont qualitatifs ;
88. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 28 novembre 2025 du dossier de demande de permis d'urbanisme;
89. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs;
90. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
91. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
92. 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.);
93. que la proposition PEB relative à la demande concernant 5 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (1UAN + 3URS) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
94. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I:
 - article 4 (profondeur) : terrasses et volume au 3^e ;
 - article 6 (hauteur) : terrasses et volume au 3^e;

dossier 12576

95. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06 au 15/06/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
96. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 20/05/2026 ;

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

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

dossier 12352

11h30

Article 126 (avis défavorable) – 1^{er} passage en CC le 25/11/2025**8-Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le passage de deux à trois logements et la modification du balcon en façade avant, agrandir le volume, construire un escalier extérieur, aménager des terrasses/balcons et rénover l'immeuble, avenue Hansen-Soulie 74.**

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande **initiale** vise à régulariser le passage de deux à trois logements, agrandir, aménager des terrasses et rénover l'immeuble ainsi que régulariser la modification du balcon en façade avant ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+1 étage +toiture à double versants, qui comprend 2 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : caves
 - rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre
 - 1^{er} étage : un appartement 1 chambre
 - Combles : mansardes
6. qu'en façade avant, les menuiseries et le garde-corps ont été modifiés avant mi-juillet 2004 (selon les documents d'archives) ; que ces menuiseries y compris la porte d'entrée sont en bois foncé ;
7. que les châssis de la travée gauche du rez-de-chaussée et de l'étage sont à deux divisions avec imposte vitrée ; que celui de la baie du soubassement est fixe sans division ; que le châssis de la travée droite de l'étage comprend un seul ouvrant avec imposte vitrée ; que l'imposte vitrée au-dessus de la porte d'entrée ne comporte pas de petits bois comme à son origine ;
8. que lors du prochain changement de châssis, il convient de revenir au dessin d'origine, et de maintenir le bois comme matériaux ; qu'il convient de fournir une attestation en attestant ;
9. qu'au 1^{er} étage, la demande vise à régulariser la modification du balcon ; que ce balcon n'est pas représenté sur les plans de droit, mais qu'il semble exister depuis de nombreuses années ;
10. que la grille placée devant la baie du soubassement et le garde-corps avec lisse en bois du balcon sont en fer forgé peint en noir ;
11. que le soubassement et les seuils en pierre bleue ainsi que les briquettes de parement en terre cuite rouge sont inchangés ;
12. que la corniche est en bois peint en blanc ; que la peinture est dégradée ; qu'il n'est pas prévu de la rénover d'après la note explicative ; qu'il conviendrait de prévoir la rénovation et la mise en peinture de la corniche avant ;
13. que la toiture est en tuiles tempête rouge ; que le versant avant inclut deux fenêtres de toit ; que la cheminée existante à gauche du versant est maintenue ;
14. que la demande prévoit de modifier la volumétrie de la toiture ; que celle-ci est isolée par l'extérieur et rehaussée de 18cm ; que le faite de toiture passe ainsi de 15,09 à 15,27 m ;

dossier 12352

15. que le versant arrière est démolé et une rehausse à toiture plate construite à la place ; que la toiture plate est alignée au faite ;
16. que la toiture plate de la rehausse de +/- 24 m² est recouverte d'un revêtement bitumeux ;
17. que la toiture ne comprend dès lors plus que un seul versant à l'avant ;
18. que la construction de ce volume nécessite une rehausse importante du mur mitoyen de gauche ; qu'à cette hauteur, cette rehausse est fort impactante pour les parcelles voisines ;
19. qu'au 2e étage arrière, la demande prévoit la construction d'une annexe de 16.6m² sur toute la largeur de la parcelle, et en recul de 2m06 par rapport au niveau inférieur ;
20. que cette annexe dépasse de 3m le profil du bâtiment mitoyen de gauche ; que le mur mitoyen de droite est plus profond ;
21. que la construction de cette annexe nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche de 3m de longueur sur 3m15 de hauteur ; que cette rehausse est fort impactante pour la parcelle voisine ;
22. que les deux toitures plates situées au 2e étage et au niveau des combles, comprennent des terrasses revêtues de carrelage sur isolant ;
23. que la terrasse du 2e étage se situe contre le mur mitoyen de droite et mesure 7m² ; qu'elle se situe à 1m90 de recul par rapport à l'axe mitoyen de gauche ; que ce recul est aménagé en toiture végétalisée (bacs) ;
24. que la terrasse au niveau des combles mesure 10.8m² ; qu'elle se situe également contre le mur mitoyen de droite et à 1m90 de recul par rapport à l'axe mitoyen de gauche ; que ce recul est aménagé en toiture végétalisée (bacs) ;
25. qu'à ce niveau, la hauteur du mur mitoyen de droite est d'environ 1,83 m ; que cette hauteur ne respecte pas le code civil en matières de vues qui impose au minimum 1m90 de hauteur ;
26. qu'un balcon de 3,6 m² est aménagé au rez-de-chaussée (bel-étage) ; qu'il est construit dans le creux existant entre le mur mitoyen de gauche et l'annexe de droite ; qu'il est conforme aux règlements en vigueur ;
27. qu'un escalier extérieur avec balustrade en bois relie le nouveau balcon au rez-de-chaussée et la terrasse en dalles de béton au niveau du jardin ; qu'il est en retrait de plus de 1,90 m des deux limites séparatives (droite et gauche) ;
28. que le balcon au 1er étage existant mesure 2,5 m² de surface ;
29. que leur revêtement est en carrelage ;
30. que ces espaces extérieurs sont délimités par des garde-corps en fer forgé peint en noir ; que les plans ne précisent pas leurs hauteurs respectives ; qu'il convient de le faire pour les espaces nouvellement créés ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) en ce qui concerne les nouveaux volumes construits, à savoir la rehausse arrière en toiture, la rehausse au 2e étage, les terrasses au 2e étage et au niveau des combles, et le nouvel escalier extérieur ;
32. que ces constructions au 2e étage et toiture sont fort impactantes pour la parcelle voisine et pour l'intérieur de l'îlot ;
33. qu'un duplex 1 chambre pourrait être aménagé sans ces nouvelles constructions, en revoyant l'aménagement intérieur ;
34. que par conséquent, ces constructions n'améliorent pas significativement l'habitabilité du bâtiment, et que les dérogations ne sont pas acceptables ;
35. que de plus, l'aménagement de 2 terrasses, dont une donnant dans la chambre, ne paraît pas justifiée pour un logement 1 chambre au vu des dérogations que cela entraînent ;

dossier 12352

36. qu'il convient dès lors de revoir le projet sans construire de rehausse au 2e étage ni au niveau de la toiture ;
37. qu'au rez-de-chaussée, la construction de l'escalier extérieur est conforme au code civil et qu'il permet de lier la pièce de vie au jardin ; que par conséquent, les dérogations sont acceptables pour l'escalier uniquement ;
38. que les rehausses mitoyennes sont couvertes de couve-murs en pierre bleue ; que ceux des murs non rehaussés sont en grès vernissé ;
39. que celui du mur acrotère au faîte de la façade arrière est en alu gris foncé ;
40. que la majeure partie de la façade arrière est isolée (isolant rigide) ; qu'un enduit de finition ton clair est appliqué sur l'isolant ; qu'au 2e étage et au niveau des combles, l'isolation dépasse la ligne séparative côté gauche ;
41. que les châssis sont en pvc blanc ;
42. qu'en ce qui concerne les aménagement intérieurs, le bâtiment comprend 3 logements dans les faits et que la répartition des logements existants est modifiée ; que la demande prévoit donc l'aménagement suivant :
 - sous-sol (rez-de-jardin) + rez-de-chaussée (bel-étage) : duplex 2 chambres avec jardin et balcon ;
 - 1er étage : appartement 1 chambre avec balcon ;
 - 2e étage + combles : duplex 1 chambre avec deux terrasses ;
43. que les logements sont accessibles via l'espace commun existant ;
44. que l'entrée du duplex 2 chambres est située au rez-de-chaussée; qu'un nouvel escalier intérieur relie les deux niveaux de ce duplex ;
45. que le sous-sol comporte un hall, une salle de douche, une buanderie, un wc, un dressing et deux chambres dont l'une est située à l'arrière et l'autre à l'avant ; que celle à l'arrière donne sur un escalier extérieur à trois marches menant vers la terrasse dallée ;
46. que ce sous-sol (rez-de-jardin) comprend également deux locaux communs, une cave et un local vélos destinés au logement 3 (duplex du 2e étage et combles ainsi que les compteurs ; que l'ensemble est accessible par l'escalier commun ;
47. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 17 (local vélos) en ce que ce local n'est destiné qu'à un seul logement ; que le local vélo est trop petit et exigu au vu du nombre de logements proposés ;
48. que le niveau du sous-sol ne comprend pas de caves privatives pour chaque logement ;
49. qu'il conviendrait de revoir l'aménagement de ce duplex afin de ne pas aménager de chambre dans la pièce à rue du sous-sol, et de consacrer cette pièce à un local vélos spacieux ; qu'il convient également de prévoir une cave privative par logement ;
50. que par conséquent, la dérogation n'est pas acceptable ;
51. que la note explicative précise qu'un garage pouvant contenir 5 à 8 vélos est mis à disposition au n° 74 de la rue Commandant Ponthier ; que cela ne justifie pas l'absence d'un local vélos pouvant accueillir au minimum un vélos par chambre du bâtiment (2m² par vélo) ;
52. que le rez-de-chaussée (bel-étage) comporte un hall/vestiaire, un salon, une salle à manger et une cuisine ;
53. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que les superficies nettes éclairantes de la pièce de vie n'atteignent pas le 1/5e de la superficie de plancher (47,4 m² pour 8,5 m² au lieu de 9,48 m² requis) ;
54. que cette dérogation est minime, que la pièce de vie est spacieuse, et que par conséquent, la dérogation peut être acceptée ;

dossier 12352

55. que le 1er étage comprend un salon, une salle à manger avec cuisine, une chambre, une salle de douche, un wc et une réserve accessible depuis le balcon ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 (superficie minimale) en ce que la superficie de la chambre n'est que de 10,6 m² au lieu des 14 m² requis ;
57. que l'aménagement de droit prévoyait la chambre côté rue ; que l'aménagement proposé est plus qualitatif, que le séjour est plus spacieux et que la chambre se situe proche de la salle-de-bain ; que par conséquent, la dérogation peut être acceptée pour la chambre ;
58. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que les superficies nettes éclairantes du séjour n'atteignent pas le 1/5e de la superficie de plancher (39.2 m² pour 6.4 m² au lieu de 7.8 m² requis) ;
59. que cette dérogation est minime, que les baies du salon sont existantes et que la pièce est spacieuse ;
60. que par conséquent, la dérogation peut être acceptée ;
61. que le 2ème étage, 1er niveau du duplex 1 chambre, comporte un hall, une zone de rangement (placard), un séjour, une cuisine et une salle de bain ;
62. que la baie existante dans le mur séparatif entre les bâtiments aux n° 74 et 76 servant de sortie de secours a été autorisée dans le permis d'urbanisme notifié en 2000 ;
63. que le second niveau du duplex 1 chambre (combles) inclut une chambre et un grenier ; que ces deux niveaux du duplex sont reliés par un nouvel escalier intérieur ;
64. que l'aménagement de ce duplex est à revoir complètement, sans la construction des annexes au 2e étage et au niveau des combles ;
65. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 28 février 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
66. 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 ;
67. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ; qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
68. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
69. que le projet concernant 3 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
70. que le jardin semble comporter des arbres ; qu'il conviendrait de les représenter en plan ;
71. que l'immeuble ne comporte plus de citerne ; qu'il convient d'envisager d'en replacer une ;
72. qu'une attention peut être apportée aux installations par la petite faune ;
73. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - titre I, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) : nouveaux volumes construits ;
 - titre II, article 3 (superficie minimale) : chambre arrière au 1er ;
 - titre II, article 10 (éclairage naturel) : pièces de vie au rdc et 1er étage ;
 - titre II, article 17 (local vélos) : local pour un seul logement ;

dossier 12352

74. qu'au vu des nombreuses dérogations, rehausses des murs mitoyens et des aménagements peu qualitatifs, la demande telle que présentée n'est pas acceptable;
75. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/10/2025 au 10/11/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou observation ;
76. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 06/11/2025 ;
- 77. qu'en sa séance du 25/11/2026, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée;**
- 78. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 20/05/2026, en application de l'article 126 du Cobat ;**
79. que la demande **actuelle** vise à régulariser le passage de deux à trois logements et la modification du balcon en façade avant, agrandir le volume, construire un escalier extérieur, aménager des terrasses/balcons et rénover l'immeuble;
80. qu'en ce qui concerne les aménagement intérieurs, le bâtiment comprend 3 logements dont la répartition est modifiée par rapport à la demande initiale ;
- sous-sol avant : 2 caves privatives, un local poubelles, un accès aux compteurs et un local vélos de 5.1m²
 - sous-sol arrière (rez-de-jardin) + rez-de-chaussée (bel-étage) : duplex 2 chambres avec jardin et balcon ;
 - 1er étage : appartement 1 chambre avec balcon ;
 - 2e étage + combles : un studio en duplex avec une terrasse ;
81. que les locaux communs du sous-sol sont accessibles via un escalier parallèle à la façade avant, à gauche de la porte d'entrée ;
82. que les 3 logements sont accessibles via l'espace commun existant ;
83. que l'entrée du duplex inférieur est située au rez-de-chaussée; que l'escalier principal menant au sous-sol est privatisé au duplex ;
84. que le sous-sol comporte les locaux communs en façade avant, et la partie basse privative du duplex à l'arrière ;
85. que cette partie privative comprend un hall, une salle de douche, une buanderie, un wc et une chambre située à l'arrière ; que celle-ci donne sur un escalier extérieur à trois marches menant vers la terrasse dallée ;
86. que le rez-de-chaussée (bel-étage) comporte un hall/vestiaire, un salon côté rue, une salle à manger dans la partie centrale, une cuisine et une chambre à l'arrière ;
87. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que les superficies nettes éclairantes de la pièce de vie n'atteignent pas le 1/5e de la superficie de plancher (43 m² pour 7.3 m² au lieu de 8.6 m² requis) ;
88. que cette dérogation est minime, que la pièce de vie est spacieuse et traversante, et que par conséquent, la dérogation peut être acceptée ;
89. qu'un balcon de 3,6 m² est aménagé au rez-de-chaussée (bel-étage); qu'il est construit dans le creux existant entre le mur mitoyen de gauche et l'annexe de droite ; qu'il est conforme aux règlements en vigueur ;
90. qu'un escalier extérieur avec balustrade en bois relie le nouveau balcon au rez-de-chaussée et la terrasse en dalles de béton au niveau du jardin ; qu'il est en retrait de plus de 1,90 m des deux limites séparatives (droite et gauche) ;
91. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) en ce qui concerne le nouvel escalier extérieur ;

dossier 12352

92. que celui-ci est conforme au code civil en matière de vues, et qu'il ne semble pas impacter les parcelles voisines ; qu'en revanche, il améliore l'habitabilité du logement en permettant l'accès depuis la pièce de vie vers le jardin ;
93. que par conséquent, les dérogations peuvent être acceptées ;
94. que le 1er étage est inchangé par rapport à la demande initiale, hormis le petit rangement extérieur qui est démonté afin d'agrandir le balcon ;
95. qu'en ce qui concerne la volumétrie, le projet actuel a été revu afin de ne pas construire de rehausse au 2e étage et de conserver la toiture à versants d'origine ;
96. que la toiture à versant est conservée mais que le pan arrière de la toiture est partiellement rehaussé au niveau de la nouvelle lucarne ; qu'il s'agit d'une rehausse de 1m30 au point bas du versant ; que le niveau du faite est conservé ;
97. que la nouvelle lucarne construite à l'arrière du 2e étage mesure 3.3m de largeur ; que de part et d'autre de cette lucarne, la toiture à versant d'origine est conservée ;
98. que la lucarne est conforme au règlement en vigueur ;
99. qu'elle comprend un châssis composé d'une double porte-fenêtre qui donne accès à la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe inférieure ; que cette lucarne donne dans le séjour du duplex ;
100. que cette terrasse mesure 11.4m² et qu'elle occupe toute la surface de la toiture plate, jusqu'à l'axe mitoyen de gauche ;
101. qu'afin d'être conforme au code civil en matière de vues, la demande vise à construire une rehausse du mur mitoyen de gauche, sur 1m90 de hauteur et sur 4m de longueur ;
102. que cette rehausse n'est pas représentée en plan ;
103. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) en ce qui concerne la terrasse ;
104. que celle-ci est située au 2e étage, qu'elle induit des vues et des nuisances vers l'intérieur de l'ilot et qu'elle nécessite une rehausse mitoyenne très impactante et visible ;
105. que par conséquent, la terrasse et la rehausse telles que proposées sont trop impactantes et les dérogations ne sont pas acceptables ;
106. qu'il convient de revoir les dimensions de la terrasse en respectant le code civil sans rehausser le mur mitoyen, c'est-à-dire en conservant un recul au sol de 1m90 par rapport à l'axe mitoyen, et de limiter la profondeur à 3m par rapport à la façade afin de limiter les vues vers les étages inférieurs ;
107. qu'il convient également d'aménager la partie inaccessible de la toiture plate en toiture végétalisée ;
108. qu'en ce qui concerne l'aménagement intérieur, le 2ème étage comprend le niveau bas du duplex supérieur ; que ce niveau comporte un hall avec vestiaire, une pièce de vie traversante et une salle de bain ;
109. que la baie existante dans le mur séparatif entre les bâtiments aux n° 74 et 76 servant de sortie de secours a été autorisée dans le permis d'urbanisme notifié en 2000 ;
110. que le second niveau du duplex (combles) inclut une chambre en mezzanine sur le séjour et un grenier ; que ces deux niveaux du duplex sont reliés par un nouvel escalier intérieur situé contre le mur mitoyen de gauche ;
111. qu'en ce qui concerne la façade avant, celle-ci n'est pas modifiée par rapport à la demande initiale ;
112. que les châssis ne sont pas conforme à la situation de droit et qu'il convient de revenir au dessin d'origine lors du prochain changement ; que ce changement doit figurer sur les plans de la situation projetée ;

dossier 12352

113. que les revêtement de la façade arrière ne sont pas modifiés par rapport à la demande initiale ;
114. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 28 février 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
115. 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 ;
116. 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 ;
117. 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.);
118. que le projet concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
119. que la demande actuelle déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - titre I, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) : nouveaux volumes construits ;
 - titre II, article 3 (superficie minimale) : chambre arrière au 1er ;
 - titre II, article 10 (éclairage naturel) : pièces de vie au rdc et 1er étage ;
120. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06 au 15/06/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
121. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 22/06/2026 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir les dimensions de la terrasse du 2e étage en conservant un recul au sol de 1m90 par rapport à l'axe mitoyen de gauche, et de limiter la profondeur à 3m par rapport à la façade afin de limiter les vues vers les étages inférieurs ;
2. d'aménager la partie inaccessible de la toiture plate du 2e étage en toiture végétalisée ;
3. de revenir au dessin d'origine lors du prochain changement des châssis en façade avant, et de représenter ce changement sur les plans de la situation projetée ;
4. de prévoir la rénovation et la mise en peinture de la corniche avant et de l'indiquer sur les plans projetés ;
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 pour l'escalier
La dérogation au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) , est acceptée;
La dérogation au RRU, Titre II, article 3 (éclairage naturel) , est acceptée;

dossier 12413 – ART. 126 – 1^{ère} CC le 02/12/2025

11h55 – REPORT DU 16/06/2026

7-Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le placement du groupe de secours en sous-sol de la clinique et la construction de cheminées en façade arrière (proche de l'angle des rues Charles Degroux et d'Oultremont), Rue de Linthout 150.

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'équipement et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : ensemble hospitalier – Clinique Saint-Michel ;
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 l'article 207 §3 du CoBAT (inventaire du patrimoine immobilier) ;
6. que la parcelle du bien s'étend sur la majeure partie de l'îlot situé entre la rue de Linthout, la rue Léon de Lantsheere, la rue Charles Degroux et la rue d'Oultremont ; qu'elle comporte l'ensemble hospitalier de la Clinique Saint-Michel ;
7. que la demande concerne uniquement la zone située derrière la rampe d'accès au parking au sous-sol, en intérieur d'îlot, ainsi que la façade arrière de la rue Charles Degroux ;
8. que la demande **initiale** visait à régulariser le placement du groupe de secours en sous-sol de la clinique et la construction de cheminées en façade arrière (proche de l'angle des rues Charles Degroux et d'Oultremont) ;
9. qu'au sous-sol, la demande vise à modifier l'emplacement des équipements techniques ; qu'un des groupes électrogènes de secours, initialement prévu en toiture (avec caisson de protection acoustique) côté rue Léon de Lantsheere (PU 10368), est déplacé au sous-sol, à proximité du 2^{ème} groupe de secours, également remplacé ; que l'emplacement initialement prévu ne pouvait être respecté pour des raisons de stabilité, selon le demandeur ;
10. que le déplacement de ce groupe induit le placement de deux cheminées en acier inoxydable en façade arrière du bâtiment de la rue Charles Degroux ; que la cheminée en inox existante est supprimée ;
11. que 3 baies sont agrandies au sous-sol et pourvues de ventelles en aluminium thermolaqué de teinte gris anthracite ; que les conduits de cheminée ont une hauteur d'environ 16,5m et un diamètre d'environ 0,45m ; qu'ils dépassent le profil de rive de la toiture d'environ 3,25m ; que leur géométrie présente des coudes de 2,4m de longueur en partie inférieure et 3,6m en partie supérieure ;
12. que les cheminées ne sont destinées à servir que lorsque le groupe de secours est mis en marche ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 6 (toiture – éléments techniques), en ce que les cheminées ne sont pas intégrées en toiture ;
14. que la géométrie de ces cheminées, dont le diamètre est important, rend l'ensemble particulièrement imposant ; que ces éléments sont hauts et visibles depuis l'intérieur d'îlot ; qu'en ce sens, la dérogation n'est pas acceptable en l'état ;
15. qu'il convient de démontrer qu'il n'est pas possible de prévoir une solution moins impactante ;

dossier 12413 – ART. 126 – 1^{ère} CC le 02/12/2025

16. que dans le cas où seules des cheminées sont possibles, il convient de revoir l'implantation et la géométrie de ces éléments, afin de réduire l'impact visuel sur l'intérieur d'îlot, et de s'intégrer plus en harmonie avec les façades arrières ; qu'il peut convenir de les intégrer dans un caisson ;
17. que moyennant ces modifications, la dérogation peut être acceptée ;
18. que d'autres installations semblent avoir été placées en toiture, rue Charles Degroux, sans autorisation préalable ; qu'il convient de clarifier ce point et le cas échéant, de tenter de régulariser la situation ;
19. que les autres éléments sont inchangés ;
20. qu'une demande de modification du permis d'environnement (PE29 PLP1 (1006)-EXT16) visant à la modification des deux groupes de secours et déplacement du groupe de secours 2 a été introduite ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 6 (toiture - éléments techniques) : cheminées ;
22. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2025 au 17/11/2025 a donné lieu à 4 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
 - la régularisation de travaux infractionnels a posteriori, et le risque de créer des précédents ;
 - l'impact visuel fort de la nouvelle intervention, tant pour l'intérieur d'îlot que par rapport au caractère patrimonial du bien ;
 - le souhait de voir d'autres solutions techniques proposées, réduisant l'impact visuel de l'intervention ;
23. que moyennant les modifications demandées, la demande est acceptable ;
24. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 27/10/2025 ;
25. qu'en sa séance du 02/12/2025, la commission de concertation a émis un avis favorable sous conditions unanime sur la demande ;
26. que ces conditions sont les suivantes :
 - de démontrer qu'il n'est pas possible de prévoir une solution moins impactante ;
 - de revoir l'implantation et la géométrie des cheminées, dans le cas où seules ces éléments sont possibles, afin de réduire l'impact visuel sur l'intérieur d'îlot, et de s'intégrer plus en harmonie avec les façades arrières et d'envisager de les intégrer dans un caisson ;
 - de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 27. que suite à cet avis, des documents ont été introduits en date du 24/03/2026, en application de l'article 126 du CoBAT ;**
28. que l'objet de la demande actuelle est inchangé ;
29. que seule une note explicative et la demande de permis ont été fournis ; que les plans n'ont pas été modifiés ; que la note parcourt plusieurs éléments visant la justification de la configuration actuelle :
 - que le diamètre des installations sur place est nécessaire pour la fiabilité du système ;
 - que le choix des matériaux (acier inoxydable double paroi) est dicté par des exigences de sécurité incendie ; que le dédoublement des conduits permet de diviser la pression acoustique et par conséquent de réduire les nuisances sonores ;
 - que le passage interne n'est pas possible car la structure du bâtiment ne permet pas un percement vertical de cette importance ;
 - d'une part l'habillage des conduits via des caissons a été écartée car cela créerait un volume encore plus massif en introduisant une texture étrangère à la façade ; qu'en outre

dossier 12413 – ART. 126 – 1^{ère} CC le 02/12/2025

les caissons pourraient poser des problèmes d'entretien, d'hygiène (cumul de poussière) et des complications structurelles d'attache sur la façade, en plus des coûts élevés ;

- que la pose de bardages en façade pourrait altérer drastiquement le dessin de la façade, amenant potentiellement des conflits avec les ouvertures de fenêtres, en plus de coûts élevés ;
- que la mise en peinture des conduits a été déconseillée par les fabricants pour des raisons de durabilité, tandis qu'un traitement en usine nécessiterait une dépose complète des installations et par conséquent une mise à l'arrêt prolongée des équipements ;

30. que les arguments soulevés ne justifient pas la configuration actuelle en l'état ;
31. qu'en séance du 16/06/2026, la commission de concertation a souhaité disposer d'éléments complémentaires afin d'analyser les solutions envisagées et écoutées par le demandeur ; que les documents ont été déposées en date du 24/06/2026 ;
32. que les modifications géométriques de l'implantation ne diminuent pas l'impact de l'installation ;
33. que la taille de l'installation est justifié afin de garantir la sécurité et continuité des soins ; que ces installations sont donc essentielles pour le bon fonctionnement de l'hôpital ;
34. qu'en l'absence d'alternative pour l'installation en elle-même, une solution d'habillage esthétique peut-être envisagé afin de limiter la présence des installations techniques et leur impact sur le cadre environnant ; qu'une structure légère avec plantations est évoquée ; qu'il convient d'adapter la demande en conséquence ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 6 (toiture - éléments techniques) : cheminées ; que seulement moyennant les modifications demandées la dérogation est acceptable ;
36. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 13/05/2026 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

6. de revoir la demande afin de limiter la présence des installations techniques par un dispositif architectural esthétique et intégré ;
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

COMMUNE		
URBAN - DU	URBAN - DPC	BE