

dossier 12687

09h00

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir (annexes sur tous les niveaux et rehausse) et transformer une maison unifamiliale avec garage en deux logements ainsi que régulariser les ouvertures (rez et R+3) et les menuiseries en façade avant, Avenue Général Bernheim 79.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
3. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux en intérieur d'ilot) du PRAS ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale ; que dans les faits un escalier a été construit à l'arrière depuis le bel étage vers le jardin ;
5. que la demande vise à agrandir (annexes sur tous les niveaux et rehausse) et transformer une maison unifamiliale avec garage en deux logements ainsi que régulariser les ouvertures (rez et R+3) et les menuiseries en façade avant ;
6. que la division est la suivante :
 - un triplex 4 chambres, du sous-sol arrière au 1^{er} étage ;
 - un duplex 4 chambres au 2^e et 3^e étages ;
7. que le sous-sol est composé des communs à l'avant et une partie privative à l'arrière ; que les communs sont composés de deux caves, un local compteur et un débarras en-dessous de l'escalier ; qu'aucun local vélo est prévu ; que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 17 (local vélos) ;
8. qu'au vu de la division de l'immeuble, la dérogation n'est pas acceptable et qu'il convient d'en prévoir une de dimensions suffisantes, suivant la recommandation de Bruxelles Environnement, de 1 vélo par chambre et 2m² par vélo ;
9. qu'une extension est prévue à ce niveau, sur une profondeur totale de 3,10m, alignée au voisin de gauche ;
10. qu'à l'arrière sont aménagés un dressing, une chambre et une salle de bain ainsi qu'une buanderie ; que l'escalier existant est conservé pour la circulation commune et qu'un escalier privatif est placé afin de permettre la circulation à l'intérieur du triplex ; que les communs sont accessibles via une porte depuis la buanderie à ce niveau ;
11. que la chambre n'est pas isolée par une porte et est directement accessible depuis le palier ; qu'il convient d'en prévoir une afin de ne pas nuire à l'intimité de la chambre ;
12. qu'une terrasse est aménagée à l'arrière, sur une profondeur de 4,35m ; que le revêtement n'est pas spécifié et qu'il convient de le faire, en privilégiant une terrasse perméable ;
13. que le rez-de-chaussée compte le hall commun, le garage et la pièce de vie du triplex, ainsi qu'un petit hall d'entrée privatif ;
14. que le wc existant à gauche de la porte d'entrée est supprimé ;
15. qu'une extension est aussi prévue à ce niveau, similaire à celle du dessous, alignée au voisin de gauche, sur 3,10m de profondeur ;
16. qu'un balcon est aménagé à l'arrière, ainsi qu'un escalier donnant accès au jardin, le long du mitoyen de droite ; que la terrasse se trouve dans la baie arrière de la pièce de vie et présente

dossier 12687

un recul d'1,90m par rapport à l'axe mitoyen de gauche et mesure 3,06m de largeur et 1,35m de profondeur et s'aligne donc au voisin de droite ;

17. que l'escalier dépasse le voisin de droite de 2,3m en profondeur et déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'il dépasse les deux voisins en profondeur ; que ces éléments sont néanmoins conformes au Code Civil en matière de vues ; que l'impact est minime et permet de lier l'espace de vie au jardin ; que ces dérogations sont acceptables ;
18. qu'au 1^{er} étage se trouve le dernier niveau du duplex, qui compte 3 chambres, 3 salles de douche et un wc séparé ;
19. qu'au niveau du palier commun se trouve la porte d'entrée du duplex ; que la cage d'escalier est donc rendue privative depuis ce niveau ;
20. qu'au 2^e étage, le 1^{er} niveau du duplex, sont aménagées 3 chambres, une buanderie, 3 salles de douche et un wc séparé ;
21. que l'extension à l'arrière aux 1^{er} et 2^e étages s'aligne au voisin de gauche et dépasse le voisin de droite d'une profondeur maximale de 3,90m et une hauteur maximale de 5,78m ; que l'annexe déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ;
22. que l'annexe génère une rehausse mitoyenne de 14,73m² du côté droit ; que la rehausse se trouve du côté nord et a un impact important sur l'ensoleillement du jardin voisin ; que la dérogation n'est pas acceptable en l'état ;
23. qu'au 3^e étage sont aménagés la pièce de vie et une chambre avec salle de douche attenante ;
24. que la surface éclairante de la chambre est de 3,04m² au lieu des 3,98m² réglementaires pour une surface habitable de 19,9m², soit 0,94m² de moins ; 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 ;
25. que la profondeur du 3^e étage est augmentée de 6,40m du côté droit et 5,76m du côté gauche ; que la rehausse dépasse le voisin de droite d'une hauteur de 3,31m ; qu'à l'arrière une terrasse est aménagée sur toute la profondeur de la toiture plate du 2^e étage ;
26. qu'un bac à plantes est conservé du côté droit sur une largeur de 1,90m afin de se conformer au Code Civil en matière de vues ; qu'elle se délimite du côté arrière par un garde-corps en verre ; qu'il conviendrait de prévoir des mesures de protection de la vitre afin de permettre la survie des oiseaux en ville ;
27. que aussi bien la rehausse comme le garde-corps dérogent aux prescriptions du RRU, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ;
28. que la rehausse est importante et peut avoir un impact négatif sur l'ensoleillement environnant ; qu'aucun recul est prévu pour la terrasse arrière ; que sa position génère des vues plongeantes vers les parcelles voisines ; que de ce fait les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ;
29. qu'il convient de réduire la rehausse en profondeur à ce niveau, quitte à supprimer la 4^e chambre ; que cette modification permettrait également de prévoir un recul pour la terrasse à l'arrière afin de limiter les vues tout en offrant un espace extérieur pour le duplex ;
30. qu'au niveau de la toiture un volume d'accès est construit ; que ce volume a 2,50m de hauteur, 3,38m de profondeur et 2,39m de largeur et se trouve le long du mitoyen gauche ; qu'il se trouve à 2,13m de l'alignement de la façade avant et à 5,76m du nu de la façade du 3^e étage ; qu'il dépasse le voisin de gauche de 60cm en hauteur ;
31. que le volume donne accès à une terrasse aménagée sur toute la profondeur de la toiture, soit 10,06m et 3,96m de largeur depuis le mitoyen gauche ; qu'un recul d'1,90m est prévu depuis l'axe mitoyen droit afin de se conformer au Code Civil en matière de vues ; que la terrasse est entourée d'un garde-corps en verre d'une hauteur d'1m ;

dossier 12687

32. que ces éléments dérogent aux prescriptions du RRU, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que le volume semble massif et le cumul de dérogations ne peut pas se justifier par l'ajout d'une terrasse ; qu'en outre la terrasse génère des vues importantes aussi bien en façade avant que vers l'intérieur de l'îlot ; qu'il convient de ne pas aménager la toiture afin de ne pas multiplier les vues et supprimer les dérogations liées ;
33. que la toiture plate est isolée et la partie non-accessible est verdurisée ;
34. que la façade avant est modifiée par rapport aux plans de la situation de droit, octroyé pour la construction de la maison ; que les modifications concernent la porte d'entrée, la porte de garage, la division des menuiseries aux 1^{er} et 2^e étages et le dessin des baies au 3^e étage ; que ces modifications semblent dater de l'époque de la construction ;
35. qu'à l'origine les baies au 3^e étage étaient cintrées et actuellement elles sont droites et identiques à celles des étages inférieurs ; que les 9 châssis sont identiques et présentent deux ouvrants chacun ;
36. que la porte d'entrée a été remplacée ; qu'il s'agit d'une porte en PVC blanc avec un dessin moderne ; que les portes en PVC ne présentent pas la qualité esthétique souhaitée pour les portes d'entrée ; qu'il convient de prévoir une porte en bois s'inspirant de la porte d'origine ;
37. que la porte de garage a également été modifiée ; qu'il s'agit d'une porte sectionnelle de ton blanc ; que le matériau n'est pas spécifié et qu'il convient de le faire et de prévoir un matériaux qualitatif et pérenne, en accord avec la façade ;
38. que la façade avant est recouverte de briques de parement ton rouge ; que les cadres des baies sont en cimentage similibrique de ton blanc ; que les seuils sont en pierre blanche ; que le soubassement et les couvre-murs sont en pierre bleue ;
39. que les menuiseries aux étages sont en PVC ton blanc ; que les menuiseries du volume d'accès à la toiture sont en aluminium ton noir, ainsi que celles de la façade arrière ;
40. que la façade arrière ainsi que la façade du volume en toiture sont recouvertes d'un cimentage ton gris-blanc cassé ;
41. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 30 mars 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
42. 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 ;
43. 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 ;
44. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
45. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
46. que la proposition PEB relative à la demande concernant deux Unités PEB assimilées à du neuf nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
47. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : annexes, rehausse et terrasses ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : annexes, rehausse et terrasses ;
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre 4 au 3^e étage ;
 - Titre II, article 17 (local vélos) : absent ;
48. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/08/2026 au 07/09/2026 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles émanent des voisins et portent sur :

dossier 12687

- le nouveau volume et l'ombre générée par ce dernier ;
 - les vues vers l'intérieur de l'îlot multipliées depuis les terrasses ;
49. que l'impact de la rehausse est important et engendre beaucoup de dérogations ; qu'il convient de revoir le volume afin de limiter l'impact des dérogations, quitte à revoir la composition des logements ;
50. qu'il convient de ne pas multiplier les vues en hauteur et de prévoir des mesures visant atténuer l'impact pour l'intérieur de l'îlot ;
51. qu'il convient également de prévoir des locaux communs de qualité ;
52. qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie, en réintégrant si possible une citerne dans le projet, et d'y prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
53. que le jardin est actuellement, en tous cas en partie, en gravier, il convient de l'évacuer afin de retrouver de la pleine terre et replanter le jardin afin d'améliorer la qualité de l'intérieur d'îlot, favoriser la biodiversité et l'infiltration des eaux de pluie dans le sol,
54. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 29/06/2026 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12714

09h30

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'aménagement d'un duplex (rez/1er) et la pose d'un escalier en colimaçon ainsi que la modification d'une baie en façade arrière (rez) ; réaménager la répartition des logements existants, aménager un studio dans les combles, construire deux lucarnes, isoler la toiture et démolir une cheminée en façade avant, Rue Champ du Roi 88.

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 2.5.2 (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation) du PRAS ;
4. qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble à appartement composé comme suit :
 - sous-sol : caves ;
 - rez-de-chaussée : appartement 1 chambre ;
 - 1^{er} étage : appartement 1 chambre ;
 - 2^e étage : appartement 1 chambre ;
 - 3^e étage : appartement 1 chambre ;
 - Combles : grenier ;
5. que dans les faits un duplex a été aménagé en reliant le rez et le 1^{er} étage via un escalier en colimaçon ; que seuls 3 logements existent à ce jour ; qu'un escalier a été construit afin de relier le 3^e étage aux combles ;
6. que la demande vise à régulariser l'aménagement d'un duplex (rez/1^{er}) et la pose d'un escalier en colimaçon ainsi que la modification d'une baie en façade arrière (rez) ; réaménager la répartition des logements existants, aménager un studio dans les combles, construire deux lucarnes, isoler la toiture et démolir une cheminée en façade avant ;
7. que le sous-sol compte 8 caves, dont une laverie appartenant au duplex ; que la laverie donne accès au jardin via la cour basse ; qu'il convient de préciser la distribution des caves et les logements auxquels chaque cave est attribuée ;
8. qu'aucun local vélos est prévu ; que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 2, article 17 (local vélos) ; que cela n'est pas acceptable en l'état ; que la cave est ample et peut permettre la création d'un espace de rangement pour vélos et poussettes ;
9. qu'il convient soit de créer un local vélo suffisant en suivant les recommandations de Bruxelles-Environnement, de 1 vélo par chambre et 2m² par vélo, soit de justifier son absence en prévoyant pour chaque unité une cave ample ;
10. qu'une citerne est présente dans les plans des archives ; qu'elle est représentée en situation existante et projetée mais il n'est pas clair si elle existe encore ; qu'il convient de le spécifier et de préciser l'utilisation des eaux récoltées en privilégiant un usage tout au long de l'année (wc, machines,...) ;
11. qu'au rez-de-chaussée sont aménagées les pièces de vie du duplex ainsi que le hall commun de l'immeuble ;

dossier 12714

12. que la pièce de vie du duplex composée de trois pièces en enfilade ; que dans la pièce du milieu un escalier en colimaçon est placé, du côté mitoyen gauche pour accéder le 1er étage ;
13. que les 3 portes d'accès à l'appartement depuis le hall commun sont conservées ; qu'il convient d'en supprimer deux afin d'assurer la sécurité des lieux ;
14. que la baie donnant accès à la terrasse arrière est élargie et une porte coulissante est placée ;
15. qu'au 1er étage sont aménagées deux chambres, un bureau, un dressing, une salle de douche, une salle de bain et un wc séparé ; que la porte depuis le couloir commun vers le hall de nuit est conservée ; qu'il convient de la supprimer ;
16. que la surface éclairante pour la chambre 1 est de 2,46m² au lieu des 3,58m² réglementaires pour une chambre de 17,9m², soit 1,12m² de moins ; que la surface éclairante de la chambre 2 est de 2,33m² au lieu des 2,56m² réglementaires, soit 0,23m² de moins ; que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme , titre 2, article 10 (éclairage naturel) ;
17. que pour la chambre avant il s'agit de la façade avant, qui n'est pas modifiée ; que la dérogation est limitée ; qu'en outre dans les deux cas cela ne nuit pas à l'habitabilité des chambres et les dérogations sont acceptables ;
18. qu'aux 2e et 3e étages les appartements existants sont conservés ; qu'ils sont composés de 3 pièces en enfilade, dont une chambre en façade avant, une salle de bain et une buanderie attenantes, et une cuisine séparée à l'arrière du côté droit ; qu'à l'arrière le balcon est conservé, ainsi que les cagibis ;
19. que dans les hall commun un escalier donnant accès aux combles est aménagé ; qu'il est cloisonné au niveau du palier au 2e étage afin de rendre privative l'entrée vers l'appartement sous les combles ; que le couloir a une largeur de 78cm et par conséquent pas très confortable pour une entrée d'appartement ;
20. qu'un studio est aménagé dans les combles ; que deux lucarnes sont construites afin d'améliorer le volume habitable en sous-toiture ainsi que créer des vues droites ;
21. qu'à l'avant elle a une largeur de 2,74m et est implantée à 76cm de l'axe mitoyen gauche ; qu'elle est dans l'axe des châssis de la travée de gauche en façade avant ; qu'elle a une hauteur de 2,26m depuis le dessus de la corniche ;
22. qu'une fenêtre y est inscrite, de 2,00m de largeur et 1,53m de hauteur ; qu'elle est divisée en 3 ouvrants ; que l'avis du SIAMU y émet une réserve quant à la largeur disponible en cas d'évacuation ; qu'au moins un ouvrant doit avoir une largeur de 80cm et 1m² de surface minimum ;
23. que compte tenu de sa position, cette lucarne est trop imposante et ne semble pas s'intégrer harmonieusement avec la façade avant ; que de ce fait il convient de prévoir un recul pour celle-ci, en l'inscrivant dans le pan de la toiture ;
24. qu'à l'arrière, la lucarne présente une largeur de 3,44 m et est implantée à 73 cm de l'axe mitoyen gauche ; qu'elle présente une hauteur de 2,62 m mesurée depuis le niveau de la toiture ; que le châssis qui y est inscrit présente une largeur de 2,70 m et une hauteur de 2,05 m, avec une allège de 36 cm ; qu'un garde-corps en verre est placé devant le châssis afin d'empêcher l'accès à la toiture plate ;
25. que les logements entièrement sous combles ne sont pas confortables, surtout en vue du réchauffement climatique ; qu'en outre il ne possède pas d'espace extérieur ; que l'avis du SIAMU s'oppose à la division du châssis de la lucarne avant ;
26. que malgré l'augmentation de la surface habitable au grenier, le logement ne semble pas assez qualitatif et de ce fait il convient de ne pas aménager de logement à part ; qu'il convient plutôt d'étendre l'appartement du 3e étage vers les combles ; qu'il convient de verduriser la toiture plate ;
27. que la façade avant est recouverte de briques teinte rouge-orange ; que les décors, la loggia et seuils sont en pierre beige artificielle ; que le soubassement et les marches sont en pierre bleue ; que les garde-corps et ferronneries sont peintes en noir ;

dossier 12714

28. que les châssis sont en bois peint ton blanc, y compris la porte d'entrée ; que les nouveaux châssis des lucarnes sont en PVC ton blanc ;
29. que les corniches sont en bois peint ton blanc ; que la toiture est en tuiles ton rouge ; que les lucarnes sont recouvertes d'un bardage en zinc naturel à joints debout, aussi bien les faces que les joues ; que le garde-corps à l'arrière est en verre ;
30. que la cheminée en façade avant, du côté du mitoyen de droite est démolie ;
31. que la façade arrière est recouverte d'un cimentage peint teinte blanche ; que les souches de cheminées visibles depuis la toiture plate à l'arrière sont recouvertes d'un cimentage teinte grise ;
32. que les descentes d'eaux pluviales sont en PVC ; que les châssis du sous-sol et du 3e étage sont en bois peint ton blanc ; que le nouveau châssis du rez est en aluminium ton blanc ; que les autres châssis sont en PVC blanc ;
33. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 22 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 deux Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 :
 - article 10 (éclairage naturel) : chambres au 1^{er} étage ;
 - article 17 (local vélos) : manquant ;
39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/08/2026 au 07/09/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
40. que moyennant les modifications demandées le projet est qualitatif ; qu'il s'intègre dans le cadre bâti environnant ;
41. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 29/06/2026 ;

dossier 12714

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir un local vélo suffisant ou justifier son absence ainsi que préciser la destination des caves et le logement auxquels elles sont attribuées ;
2. de spécifier si la citerne existe et de préciser l'utilisation des eaux récoltées en privilégiant un usage tout au long de l'année (wc, machines,...);
3. de conserver une seule porte d'entrée depuis le hall commun au rez pour le duplex et de supprimer la porte d'accès depuis le hall au 1^{er} étage ;
4. de ne pas aménager de studio et étendre l'appartement du 3^e étage vers les combles ;
5. de prévoir un recul pour la lucarne avant, en l'inscrivant dans le pan de la toiture ;
6. de verduriser la toiture plate derrière les combles ;
7. 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 II, article 10 (éclairage naturel) , sont acceptées.

dossier 12680

09h55

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'aménagement d'un studio au R+3, passant de 3 à 4 logements dans l'immeuble, la forme de la toiture avant (mansard) et la construction de lucarnes ainsi qu'aménager une terrasse sur la toiture plate, Rue Antoine Gautier 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 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 3 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : caves
 - rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre
 - 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre
 - 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre
 - 3^{ème} étage : grenier ;
5. que la demande vise à régulariser l'aménagement d'un studio au R+3, passant de 3 à 4 logements dans l'immeuble, la forme de la toiture avant (mansard) et la construction de lucarnes ainsi qu'aménager une terrasse sur la toiture plate ;
6. que sur le versant avant de la toiture, une mansarde comportant 2 lucarnes a été construite ;
7. qu'au niveau des combles (3^{ème} étage) sur le versant arrière, une lucarne a été construite ; que celle-ci s'étend sur 1,44m de profondeur, 1,83 m de large et 2,14m de hauteur ;
8. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que cette construction dépasse les profils mitoyens ;
9. que la construction semble dater de nombreuse année et s'accorde au caractère architectural du bâtiment ;
10. que les dérogations pourraient être acceptables ;
11. que la lucarne arrière donne accès à la toiture plate qui a été aménagée en terrasse ;
12. que la terrasse s'étend sur 2,40m de profondeur et sur 4,11m de large; qu'elle est en retrait de 1,73m de profondeur par rapport à la façade arrière des étages inférieurs ; que la reste de la toiture plate est végétalisée (extensive) ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que le volume d'utilisation de la terrasse dépasse les profils des bâtiments mitoyens ;
14. que la terrasse n'est pas conforme au code civil en ce que le mur mitoyen de gauche n'atteint pas une hauteur de 1,90m depuis le sol de la terrasse ; que les cheminées ne peuvent pas remplacer un mur mitoyen en maçonnerie pleine ; que celle-ci est proche de l'angle et présente des vues vers l'intérieure d'îlot ;
15. qu'aux niveaux inférieurs, les volumes arrières ont été modifié et des terrasses créées ; que ces niveaux ne font pas partis de la demande ; qu'il conviendrait de régulariser la situation ;
16. qu'au 3^{ème} étage (combles), le dernier pallier de la cage d'escalier commune est cloisonné et transformé en hall d'entrée du studio ;

dossier 12680

17. que la porte est installée au bord de la dernière marche ; que cela manque de confort ;
18. que le studio comporte un espace de vie de 36,8m² donnant accès à la terrasse arrière ; qu'une salle de bain est aménagée au niveau de l'entrée ;
19. que la hauteur sous la lucarne à l'arrière est de 1,88m ;
20. qu'il convient de corriger la représentation des hauteur sous-plafond au niveau des lucarnes ; qu'il convient d'indiquer la ligne des 2,30m ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 10 (éclairage) en ce que la pièce de vie dispose de 4,48m² de superficie naturelle d'éclairage au lieu des 7,36m² requis ;
22. que la superficie indiquée en plan est erronée ; qu'il convient de corriger ;
23. que la superficie de la pièce de vie est erronée ; qu'il convient de comptabiliser seulement la superficie disposant de 1,50m de hauteur minimum ;
24. qu'au sous-sol ; sont aménagées 3 caves privatives attribuées au rez, 1er et 2ème étage ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 3 (local de rangement) en ce que le studio ne dispose pas d'un local de rangement ;
26. que le local compteur n'est pas indiqué en plan ; qu'il convient de le faire et de veiller à ce qu'il soit accessible pour l'ensemble des habitants de l'immeuble ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 17 (local deux-roues) en ce qu'aucun local vélo n'est aménagé ;
28. que la majorité du sous-sol a été aménagé en logement comportant 1 chambre et un escalier menant au rez, laissant penser à un duplex ;
29. que la régularisation de l'aménagement du sous-sol n'a pas été demandé et ne fait pas parti de l'objet de la demande ; que cependant, cela est directement lié au manque de locaux communs ;
30. qu'il conviendrait, par ailleurs, de régulariser l'aménagement du sous-sol ;
31. que ce petit logement augmente fortement la densité sur la parcelle ; que dès lors, les locaux communs doivent être améliorés ; que les dérogations sont nombreuses ;
32. que le plan communal de développement prévoit de privilégier le maintien et la création de logements de grande dimension sur le territoire d'Etterbeek ; que cette ancienne maison unifamiliale ne comporte pas de logement à destination d'une famille ;
33. qu'il conviendrait de ne pas augmenter le nombre d'unités (3) et de lier le deuxième étage aux combles afin d'aménager un appartement de ce type bénéficiant d'un espace extérieur ;
34. qu'en façade avant, la porte et les châssis ne sont pas conformes au dessin de situation de droit ; ; que la porte semble cependant dater de la construction de l'immeuble et présente des qualités architecturale ; que les petits bois ont été supprimés au niveau des impostes des châssis ; que l'ensemble reste harmonieux ;
35. que le brisis de la mansarde est en ardoise gris anthracite ; que les deux lucarnes sont bois peint en blanc et leur menuiserie également en bois peint en blanc ;
36. que la régularisation de la façade avant pourrait être acceptable ;
37. qu'en façade arrière, la lucarne est en bois peint en blanc et comporte un châssis en bois peint en blanc ; que le garde-corps est en métal ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Titre 1, article 4 (profondeur) : toiture ;
 - Titre 1, article 6 (hauteur) : toiture et lucarne arrière ;
 - Titre 2, article 3 (local de rangement) : studio combles ;

dossier 12680

- Titre 2, article 10(éclairage) : pièce de vie studio ;
- Titre 2, article 17(local deux roues) : inexistant

39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/08/2026 au 07/09/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

40. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 15/07/2026 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12734

10h20

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover et isoler le pignon droit, rue Charles Legrelle 27.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à rénover et isoler le pignon droit ;
5. qu'il s'agit d'un bâtiment moyen de gabarit R+4, avec une toiture à versants et un sous-sol, qui comprend 10 logements et 2 garages ;
6. que le pignon droit est visible depuis l'espace public et plus haut de 2 niveaux que le bâtiment mitoyen de droite ;
7. que ce mur pignon est en briques de teinte rouge ;
8. que la demande vise à isoler ce mur pignon afin de diminuer les besoins énergétiques du bâtiment et d'améliorer le confort thermique des logements ;
9. qu'il s'agit d'une isolation de 14cm d'épaisseur posée sur le parement existant en briques, avec une finition en crépi de ton gris clair ;
10. qu'une convention de servitude d'empiètement entre l'association des copropriétaires de l'immeuble rue Charles Legrelle n°27, et le propriétaire de l'immeuble n°25 est jointe à la demande ;
11. que les châssis et la porte de garage de gauche ne correspondent pas à la situation de droit ; que néanmoins, ils ne sont pas concernés par l'objet de la demande actuelle ;
12. qu'il conviendra tout de même de veiller à régulariser la situation lors du prochain changement de châssis ;
13. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé le 14/09/2026 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

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

dossier 12659

10h45

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover une maison unifamiliale et régulariser le remplacement des châssis avant, la fermeture de la cour et la modification de l'annexe arrière, agrandir la terrasse non autorisée et construire un escalier vers le jardin, rue Champ du Roi 137.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 § 3 du COBAT (bien à l'inventaire);
4. que la demande vise à rénover une maison unifamiliale et régulariser le remplacement des châssis avant, la fermeture de la cour et la modification de l'annexe arrière, agrandir la terrasse non autorisée et construire un escalier vers le jardin;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+une toiture à versants et un niveau en sous-sol ;
6. que la maison fait partie d'un ensemble de maisons du n°131 à 141 construites en 1905 dans un style éclectique, par l'architecte Edmond Abs ;
7. que dans cette situation, les niveaux du sous-sol et rez-de-chaussée comprennent 2 pièces en enfilades ; que ces deux pièces aboutissent sur une cour basse au sous-sol, et qu'un escalier extérieur tournant relie cette cour basse au rez-de-chaussée ;
8. qu'au rez-de-chaussée, l'escalier extérieur contourne un volume annexe comprenant un WC ;
9. que dans les faits, une extension a été construite au sous-sol à la place de la cour basse d'origine ;
10. que cette extension est construite sur toute la largeur de la parcelle et qu'elle mesure 2.35m de profondeur ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) en ce qui concerne la profondeur totale de la construction qui dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
12. que la profondeur totale du bâti au niveau du sous-sol est de 11.57m pour une longueur total de la parcelle de 14.50m ;
13. que cette extension n'améliore pas spécifiquement l'habitabilité de la maison ni de la chambre concernée qui mesure 19.6m², ce qui est très spacieux pour une chambre ;
14. qu'il conviendrait dès lors de revenir à la situation d'origine et de remettre la cour basse en pristin état ;
15. que la demande vise également à régulariser le réaménagement du sous-sol qui comprend 2 chambres et une salle-de-douche ;
16. que ce niveau est accessible directement depuis le hall d'entrée, via un petit escalier menant directement dans la chambre côté rue, et via l'escalier principal qui dessert tous les étages de la maison ;
17. que la hauteur sous-plafond du sous-sol est de 2.42m pour la chambre côté rue et 2.41m pour la chambre arrière ;

dossier 12659

18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 4 (hauteur sous-plafond des locaux habitables) en ce qui concerne les deux chambres au sous-sol ;
19. que la maison ne comprend plus d'espaces de rangement ni de stockage et que l'entièreté du sous-sol est aménagé ;
20. que la chambre côté rue manque de privacité et que cette pièce n'est pas adéquate en chambre ;
21. qu'en revanche, la pièce arrière donnant sur le jardin, est suffisamment éclairée et dispose d'une salle-de-douche attenante ; qu'il s'agit d'une chambre secondaire ;
22. que la dérogation peut dès lors être acceptée pour la chambre arrière secondaire, mais pas pour la pièce avant qui doit être utilisée comme pièce polyvalente pour la maison qui comprend encore 6 chambres; qu'il conviendrait dès lors de modifier l'utilisation de la pièce avant au sous-sol et de prévoir un espace polyvalent non habitable;
23. que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre avant au sous-sol dont l'éclairage naturel est 1.8m² au lieu des 2.5m² requis;
24. que cette dérogation est importante et n'est pas acceptable non plus au vu des éléments cités ci-dessus ;
25. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à régulariser la construction d'une terrasse arrière au-dessus de l'extension du sous-sol ;
26. que la terrasse surplombe de 30cm l'alignement arrière du sous-sol ;
27. que le volume annexe arrière comprenant le WC d'origine est démonté ;
28. que cette terrasse mesure 12.6m² ; qu'elle occupe toute la largeur de la parcelle et qu'elle est accessible depuis la cuisine ;
29. qu'afin de rendre cette terrasse conforme au code civil en matière de vues, la demande prévoit de rehausser les deux murs mitoyens ; que le mur de gauche est rehaussé de 60cm sur une longueur de 2.26m ; que celui de droite est rehaussé de +/-60cm (en pente) sur une longueur de 2.08m ;
30. que les rehausse mitoyennes sont prévues en maçonneries pleines avec un couvre-mur en grès vernissé ;
31. que cette terrasse est impactante au vu de la faible profondeur de la parcelle à l'arrière, et que ces rehausse sont importantes et impactantes pour les parcelles voisines qui disposent déjà d'un ensoleillement restreint ;
32. que la demande prévoit la construction d'un escalier extérieur situé contre le mur mitoyen de droite, afin de lier la terrasse du rez au jardin ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne le volume au sous-sol, la terrasse et l'escalier extérieur ;
34. qu'au vu des points cités ci-dessus et des dérogations sollicitées, la terrasse actuelle paraît trop profonde et impactante ; qu'il conviendrait dès lors de revoir considérablement ses dimensions (profondeur et largeur) afin de limiter au maximum son impact pour les parcelles voisines et de supprimer les rehausse mitoyennes ;
35. que l'escalier doit également être revu en fonction de la réduction de la surface de la terrasse actuelle ;
36. qu'en ce qui concerne l'aménagement intérieur, le rez-de-chaussée comprend la salle-à-manger côté rue et la cuisine à l'arrière ; que ces 2 espaces sont liés et que la pièce mesure 25.7m² ;

dossier 12659

37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 3 §1et2 (superficie minimale) en ce qui concerne la cuisine/salle-à-manger dont la surface est inférieure au 28m² requis ;
38. que néanmoins, la disposition intérieure provient de la situation d'origine, et que la maison bénéficie d'un séjour séparé situé à l'étage supérieur ;
39. que par conséquent, la dérogation est acceptable pour cet étage ;
40. que l'annexe existante à l'entresol (WC) est maintenue ;
41. que le 1^{er} étage comprend une chambre à l'arrière et le séjour côté rue ;
42. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 3 §1et2 (superficie minimale) en ce qui concerne le séjour qui mesure 19.8m² au lieu des 20m² requis ;
43. que cette dérogation est minime et acceptable vu la pièce de vie existante à l'étage inférieur ;
44. que le 2^e étage comprend une salle-de-bain avec WC à l'arrière et une grande chambre côté rue ;
45. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre au 2^e étage dont l'éclairage naturel est de 3.7m² au lieu des 4m² requis ;
46. que les baies sont existantes et que la pièce n'est pas modifiée par rapport à la situation d'origine ; que d'autre part, la dérogation est minime et qu'elle peut dès lors être acceptée ;
47. que le 3^e étage sous combles comprend 3 chambres dont celle arrière avec mezzanine, et une salle-de-douche ;
48. que la chambre de droite côté rue mesure 5.9m² ;
49. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 3 §1et2 (superficie minimale) en ce qui concerne la chambre avant du 3^e étage ;
50. que bien qu'il s'agisse d'une pièce d'origine, rien n'indique sur les plans de droit qu'il s'agissait d'une chambre ;
51. que cette superficie est largement insuffisante pour pouvoir être considérée comme une chambre ; que la dérogation ne paraît dès lors pas acceptable ;
52. qu'il conviendrait dès lors de modifier les plans et de considérer cette pièce comme non habitable (bureau ou rangement) ;
53. que du côté arrière, une salle-de-douche a été aménagée au niveau bas de la pente du toit ; que la hauteur maximale est de 2.16m ;
54. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) en ce qui concerne la hauteur de ce local non habitable qui est inférieur au 2.20m requis ;
55. que cet aménagement n'est pas qualitatif et que cette salle-de-douche n'est pas praticable ;
56. qu'il conviendrait de revoir l'aménagement de cet étage, de ne pas aménager de salle-de-douche dans la partie basse de la pente du toit, ni de chambre dans la pièce côté rue à droite, afin d'être conforme aux normes du RRU ;
57. que la chambre arrière dispose d'une mezzanine aménagée dans la partie haute du toit ;
58. qu'en ce qui concerne la façade avant, la demande vise à régulariser les châssis ;
59. que d'après les photos d'archives, ceux-ci semblent avoir été remplacés entre 2003 et 2010 ;
60. que les châssis actuels sont en PVC de ton bleu foncé ;
61. que la porte d'entrée est en bois de ton bleu foncé ; qu'elle est d'origine et qu'il est important de la maintenir ;

dossier 12659

62. que les châssis avant 2003 étaient blancs ;
63. que les divisions des châssis actuels respectent les divisions des modèles d'origine, mais que les nouveaux châssis ne suivent pas le cintrage des ouvertures existantes;
64. qu'il conviendrait, lors de prochain changement des châssis, de revenir au bois comme matériau, et de respecter le cintrage des baies existantes, et de l'indiquer dans la légende des plans ;
65. qu'il est précisé en séance qu'une citerne d'eaux pluviales était existante à l'origine ; qu'il convient de la réhabiliter ou d'en démontrer l'impossibilité technique ;
66. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 02 mars 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
67. 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 ;
68. 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 ;
69. 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.);
70. 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 ;
71. que la demande propose de nombreuses dérogations;
72. que la demande déroge donc au RRU :
 - Titre I, article 4(profondeur) : volume, terrasse et escalier extérieur – plus des ¾ de la parcelle ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : volume, terrasse et escalier extérieur ;
 - Titre II, article 3§1et2 (superficie minimale) : séjour, cuisine/salle-à-manger, chambre avant 3^e étage ;
 - Titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) : chambres au sous-sol, salle-de-douche au 3^e ;
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre avant au sous-sol et chambre au 2^e étage ;
73. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/08 au 07/09/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
74. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

dossier 12659

AVIS FAVORABLE sous réserves

1. de revenir à la situation d'origine et de remettre la cour basse en pristin état;
2. de modifier l'utilisation de la pièce avant au sous-sol et de prévoir un espace polyvalent non habitable ;
3. de revoir considérablement les dimensions (profondeur et largeur) de la terrasse du rez-de-chaussée (bel étage) afin de limiter au maximum son impact pour les parcelles voisines et de supprimer les rehausses mitoyennes ;
4. de revoir le positionnement de l'escalier extérieure en fonction de la réduction de la terrasse et du respect du code civil en matière de vues ;
5. de revoir l'aménagement du 3^e étage, de ne pas aménager de salle-de-douche dans la partie basse de la pente du toit vu la hauteur sous-plafond trop faible ;
6. de ne pas aménager de chambre à coucher dans la pièce côté rue à droite et de revoir l'utilisation en pièce non habitable (bureau ou rangement) afin d'être conforme aux normes du RRU ;
7. lors de prochain changement des châssis, de revenir au bois comme matériau, de respecter le cintrage d'origine et de l'indiquer dans la légende des plans ;
8. de réhabilité la citerne d'eaux pluviales ;

dossier 12678

11h15

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à étendre le studio du rez vers le sous-sol afin de le transformer en un appartement une chambre, construire une annexe au sous-sol et aménager une terrasse au rez, rue des Boers 65.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 § 3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
5. que la demande vise à étendre le studio du rez vers le sous-sol afin de le transformer en un appartement une chambre, construire une annexe au sous-sol et aménager une terrasse au rez ;
6. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2+toiture à versants et un niveau au sous-sol, comprenant 4 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : caves, cuisine + cour basse
 - rez-de-chaussée : un studio + cour arrière (cour haute)
 - 1^{er} étage : un studio
 - 2^e étage : un studio
 - 3^e étage (combles) : un studio
7. que seuls le rez-de-chaussée et le sous-sol sont concernés par la demande ;
8. que la situation existante de fait présente quelques modifications par rapport à la situation de droit ;
9. qu'au sous-sol, la cour basse a été refermée du côté droit uniquement et qu'elle comprend un local chaufferie commun ; que le WC extérieur est remplacé par un débarras ; qu'un local compteurs se trouve en façade avant, sous l'escalier, et une salle-de-bain commune est aménagée dans la pièce centrale côté droit ;
10. que les deux pièces du côté gauche sont intitulées « locaux » sur les plans existants ; qu'il est précisé en séance que ces locaux sont privatifs au studio du rez-de-chaussée ;
11. qu'au rez-de-chaussée, le studio existant est aménagé de la manière suivante ; la cuisine/salle-à-manger se trouve côté rue et le séjour/coin nuit à l'arrière, donnant sur la cour haute ;
12. que le logement actuel ne semble pas disposer de WC ou de salle-de-bain attenants au studio ; qu'il est précisé en séance que la salle-de-bain commune du sous-sol est utilisée par le studio du rez-de-chaussée ;
13. que la demande vise à lier la partie gauche du sous-sol et le rez-de-chaussée afin de créer un appartement une chambre ;
14. qu'un nouvel escalier intérieur privatif au duplex est construit contre le mur mitoyen de gauche dans la pièce arrière ;

dossier 12678

15. que le sous-sol comprend la chambre côté rue, un hall de nuit dans la pièce arrière qui donne accès à l'escalier menant au rez, à un espace buanderie sous l'escalier, à un WC séparé et à une salle-de-douche à l'arrière;
16. que la cour arrière de gauche est refermée afin d'y aménager la salle-de-douche ;
17. que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et l'article 6 (hauteur) en ce qui concerne la fermeture des deux cours basses ; que l'entièreté de la parcelle est ainsi bâtie ;
18. que cette parcelle est dense ;
19. que la fermeture de la cour de droite qui comprends la chaufferie, semble dater depuis de nombreuses années et qu'elle prolonge un local commun ; que la fermeture de ce local peut être acceptée ;
20. qu'en revanche, la fermeture de la cour basse de gauche n'améliore pas l'habitabilité du bien, qu'elle empêche la ventilation et prive la pièce arrière d'un éclairage naturel ;
21. que par conséquent, la dérogation n'est pas acceptable pour la cour de gauche qu'il faut maintenir en état ;
22. que la hauteur sous-plafond du sous-sol est de 2.51m;
23. que la travée de droite est commune et est inchangée par rapport à la situation existante ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne la chambre qui mesure 13.1m² au lieu des 14 m² requis;
25. que cette dérogation est non négligeable et que la chambre en question comprend d'autres dérogations ; que l'utilisation de cette pièce côté rue ne paraît pas idéale pour une chambre en raison du manque de privacité par rapport à la rue ;
26. que par conséquent, cette dérogation n'est pas acceptable ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre dont l'éclairage naturel est de 1.5m² au lieu des 2.62m² requis;
28. que cette dérogation est importante et que d'autre part, il s'agit de la seule source d'éclairage naturel de ce niveau;
29. que par conséquent, la dérogation ne paraît pas acceptable ;
30. que le rez-de-chaussée comprend le séjour côté rue et la salle-à-manger/cuisine à l'arrière ;
31. que l'entrée du logement est déplacée dans le prolongement de l'escalier ; que l'entrée d'origine est refermée ;
32. qu'une zone vestiaire est prévue à côté de l'entrée ;
33. que la toiture plate qui referme l'ancienne cour basse de gauche est aménagée en terrasse en bois sur plots et qu'elle agrandit la terrasse en carrelage existante de fait du côté droit ;
34. que la surface totale de la terrasse est de 7.6m² ;
35. que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne l'aménagement de la terrasse sur la fermeture de la cour de gauche ;
36. que le prolongement de la terrasse du côté gauche n'a plus lieu d'être en raison du maintien de la cour basse au sous-sol ;
37. que la terrasse de droite de 3,9m² paraît acceptable, pour autant qu'elle soit conforme au code civil en matière de vues ;
38. que le mur de clôture entourant la terrasse mesure 1.70m de hauteur ; qu'afin d'être conforme au code civil en matière de vues, la demande prévoit de placer un panneau opaque en aluminium de couleur blanc pour assurer une rehausse de 30cm du mur extérieur et de garantir au minimum 1m90 de hauteur ;

dossier 12678

39. que cette rehausse n'est pas conforme et qu'il convient soit de prévoir une rehausse en maçonnerie pleine, afin d'avoir 1m90 de hauteur de mur mitoyen, soit de nous fournir un accord signé des voisins actant la nature de la rehausse ;
40. qu'afin de limiter la rehausse, la hauteur doit être limitée à 1m90 ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 17 (local commun vélos) en ce qui concerne l'immeuble qui ne comprend pas d'un tel local ;
42. que l'immeuble comprend 4 logements ce qui est fort dense pour cette parcelle ;
43. que l'aménagement et la privatisation du sous-sol en logement duplex nuit à la possibilité d'aménager des locaux communs tels qu'un local vélos et des caves privatives pour chaque logement ;
44. que cette dérogation n'est dès lors pas acceptable pour un immeuble comprenant une telle densité ;
45. qu'il conviendrait de revoir le projet et de ne pas aménager de locaux habitables au sous-sol ;
46. qu'il conviendrait également de prévoir un local vélo et des caves soit au sous-sol, soit de justifier l'existence d'un local de rangement au sein de chaque logement des étages supérieurs, de prévoir un local rangement au sein du souplex, et de confirmer le changement d'utilisation de la salle-de-bain commune du sous-sol en local vélos ;
47. qu'il conviendrait également de maintenir un logement de type studio, même sous forme de duplex, afin de supprimer les dérogations liées à l'aménagement d'une chambre séparée ;
48. que la demande prévoit également de remplacer les châssis de la façade à rue par des châssis en bois cintrés, à l'identique et peints de couleur bleu foncé ;
49. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 19 mars 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
50. 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 ;
51. 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 ;
52. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
53. 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.);
54. que la proposition PEB relative à la demande concernant une Unité PEB dont la nature des travaux tend à une rénovation lourde nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement
55. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
au titre I :
 - article 4 (profondeur) : fermeture cour + terrasse
 - article 6 (hauteur) : fermeture cour + terrasseau titre II:
 - article 3§1 et 2 (superficie minimale) : chambre
 - article 10 (éclairage naturel) : chambre
 - article 17 (local vélos) : pas de local vélos

dossier 12678

56. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/08 au 07/09/26 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
57. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 28/06/2026 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 11989

11h40

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à modifier le permis d'urbanisme PU11106 en ce qui concerne la cage d'escalier, l'agrandissement des baies en façade arrière au 6ème, la construction d'une serre et l'aménagement d'une terrasse en toiture - rue Général Capiaumont, 32

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. qu'il s'agit d'un immeuble à appartement de style éclectique repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
6. le PU 11106 notifié le 04/03/2021 ayant pour objet : « régulariser la transformation de mansardes en un appartement trois chambres au sixième étage de l'immeuble »
7. que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme PU11106 en ce qui concerne la cage d'escalier, l'agrandissement des baies en façade arrière au 6ème, la construction d'une serre et l'aménagement d'une terrasse en toiture ;
8. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte à présent 13 appartements (6 appartements 1 chambre et 6 appartements 2 chambres), et un appartement 3 chambres au 6^e étage ;
9. que le 6ème étage est un étage en retrait de 1.15m par rapport à la façade à rue ;
10. qu'à ce niveau, la demande vise à construire une serre légère en bois et polycarbonate de 23m² ;
11. qu'il s'agit d'un espace transitoire entre la cage d'escalier et la terrasse extérieure ;
12. qu'une porte sépare le haut de l'escalier de la serre ; qu'une seconde porte sépare la serre de la terrasse extérieure ;
13. que la serre est un espace non chauffé destinée à des activités d'horticulture domestique (semis, bouturage, hivernage) ;
14. que l'emprise de la serre est limitée à la zone centrale de la toiture ;
15. que la surface de la terrasse est de 50m² ;
16. que les zones périphériques sont aménagées en toiture verte extensive ; que cette surface représente +/- 40% de la toiture ;
17. qu'il est précisé en séance qu'une toiture verte intensive n'est pas envisageable pour des raisons techniques de surcharges ;
18. que des panneaux photovoltaïques sont placés dans la partie arrière ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne la construction de la serre et l'aménagement de la terrasse ;
20. que ce volume est implanté en retrait des façades et qu'il n'est pas visible depuis l'espace public ; que seule une partie limitée du garde-corps pourrait être visible depuis la rue ;

dossier 11989

21. que néanmoins, il s'agit d'un immeuble haut comprenant 6 étages ;
22. que les constructions avoisinantes sont bien plus basses que l'immeuble concerné ;
23. que la toiture plate offre dès lors un effet promontoire vers l'intérieure de l'îlot et pour les constructions situées de l'autre côté de la rue ;
24. que le logement concerné dispose déjà d'un espace extérieure au 6^{ième} étage ;
25. que les dérogations sollicitées n'améliorent pas l'habitabilité du logement ;
26. qu'une terrasse aménagée en toiture au 7^{ième} étage risques d'engendrer trop de nuisances visuelles et sonores pour l'ensemble des parcelles avoisinantes ;
27. que par conséquent, les dérogations telles que présentées ne sont pas acceptables ;
28. qu'il convient dès lors d'aménager une toiture végétalisée extensive sur l'ensemble de la toiture plate, et de ne pas y construire de serre ou toute autre construction ;
29. que l'accès à la toiture peut-être maintenue pour l'entretien ;
30. que les panneaux photovoltaïques peuvent être maintenus ;
31. que la cage d'escalier est adaptée afin de répondre aux normes incendie ;
32. que la demande vise également à agrandir les baies de l'appartement du 6^e étage
33. qu'en façade avant, les baies sont modifiées, rassemblées et agrandies ; que cette façade au 6^e étage comprend 2 baies dont une grande porte fenêtres divisées en 4 parties donnant sur le séjour, et une baie donnant dans la cuisine ;
34. qu'en façade arrière, les baies sont également agrandies afin d'augmenter l'éclairage naturel des chambres, et une meilleure ventilation dans les sanitaires ;
35. que les baies des façades latérales sont inchangées ;
36. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 15 janvier 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
37. 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 ;
38. 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 ; Considérant qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
39. 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.) ;
40. que la proposition PEB relative à la demande concerne 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Lourde – (URL), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
41. que la demande déroge donc au RRU, titre I :
 - article 4 (profondeur) ; cage d'escalier, serre et terrasse
 - article 6 (hauteur) : cage d'escalier, serre et terrasse
42. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/08/2026 au 07/09/2026 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres portent sur :
 - l'incidence sur l'ensoleillement des jardins avoisinants ;
 - la question du vis-à-vis et des vues vers le jardin voisin
 - les questions suivantes : à quelle distance la serre et la véranda sont implantées par rapport à la façade arrière et gauche du bâtiment

dossier 11989

- l'emplacement de la terrasse par rapport à la serre
- la possibilité d'obtenir une projection du volume et de l'espace total que prendra le projet

43. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 07/08/2026 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'aménager une toiture végétalisée extensive sur l'ensemble de la toiture plate, et de ne pas y construire de serre ou toute autre construction ;
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

dossier 12469

13h30 – ART 126 - 1^{ère} CC le 25/11/2025

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à réaménager un hôtel particulier afin d'y aménager 4 logements, réaménager la zone de recul, démolir les annexes et construire un volume sur trois niveaux en partie arrière, isoler la façade arrière, les murs mitoyens, rehausser la toiture en partie arrière ainsi que régulariser la lucarne en façade avant, Avenue de Tervueren 17.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : Maison de maître en style Beaux-Arts selon une demande de permis de bâtir de 1908, d'après les plans de l'architecte Benjamin DE LESTRÉ DE FABRIBECKERS ;
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) et de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
6. que dans la situation de droit, il s'agit d'un hôtel particulier de gabarit R+3 étages avec un niveau de sous-sol et toiture à versants ;
7. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées au bien :
 - construction d'une lucarne en façade avant ;
 - construction d'une rehausse sur 2 étages sous combles ;
 - construction d'une extension dans la cour, couverture du balcon du 1^{er} étage et construction d'un balcon au 2^{ème} étage ;
 - aménagement de 5 logements (dont un avec profession libérale) ;
8. que la division en 5 logements, bien que datant de plusieurs années ne peut être validée, étant donné l'aménagement de certaines unités dans des volumes non autorisés ; que 3 unités peuvent être reconnues en situation de droit :
 - rez, 1^{er} et 2^{ème} étage : un triplex avec profession libérale ;
 - 3^{ème} étage : un appartement 2 chambres ;
 - 4^{ème} étage : un studio ;
9. que la demande **initiale** visait à réaménager un hôtel particulier afin d'y créer six logements (zone de recul, démolir les annexes et construire un volume sur trois niveaux, isoler la façade arrière, les murs mitoyens et les toitures ainsi que régulariser la lucarne en façade avant) ;
10. que la dénomination des niveaux est revue, afin de s'accorder avec leur lecture depuis la rue ; qu'il s'agit ainsi d'un sous-sol, un rez, trois étages et 2 niveaux sous combles, au lieu d'un petit rez-de-chaussée, un bel étage, deux étages et des mansardes ;
11. qu'au sous-sol, en partie arrière, le volume comprenant la citerne et la buanderie est en partie démoli ; qu'une partie de la cour basse est intégrée au volume construit, et l'escalier menant vers le jardin démoli ; qu'un nouveau mur latéral est construit ;
12. qu'en partie avant, en zone de recul, l'escalier de la cour basse est également supprimé, et la cour agrandie ;
13. qu'au rez et au 1^{er} étage en fond de parcelle, les annexes sont démolies ; que le profil des murs mitoyens est partiellement abaissé ; que les aménagements extérieurs en fond de parcelle

dossier 12469

sont revus ; que des gradins d'une hauteur d'environ 3m séparent la cour basse du sous-sol, aménagée en jardin, du jardin au niveau du rez ;

14. qu'en partie centrale, le volume du jardin d'hiver est maintenu et isolé ; que sa toiture est remplacée ; que ce volume est prolongé par une structure sur 2 niveaux comportant une terrasse à chaque niveau, sur une profondeur d'environ 2,5m et une largeur d'environ 4,5m ;
15. que les nouvelles constructions du sous-sol au 1er étage dérogent aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), en ce qu'elles sont jusqu'à 15,37m plus profondes que le mitoyen gauche, le moins profond, et jusqu'à 7,53m plus profondes que le mitoyen droit, le moins profond ; que la construction s'étend sur environ 27m de profondeur, ce qui dépasse en outre les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle (environ 32m), hors zone de recul ;
16. que les dérogations sont très importantes et ne sont pas acceptables en l'état ; que l'annexe existante au rez et au 1er étage (jardin d'hiver) ne semble pas qualitative et entrave l'ouverture de la façade arrière sur les niveaux inférieurs ;
17. que bien qu'agrandie, la superficie du jardin au rez, d'environ 55m², est de petites dimensions par rapport au statut de cet hôtel particulier ; qu'il pourrait convenir de démolir également cette annexe, afin de rendre le caractère d'origine aux espaces extérieurs ;
18. que la hauteur des murs mitoyens en fond de parcelle est abaissée à 2,15m ;
19. qu'aux étages, la demande vise à régulariser la fermeture du balcon du 1er existant en situation de droit et la création d'un balcon au 2ème étage ; qu'au 3ème étage, un nouveau balcon est construit, côté droit, en recul de 1,9m du mitoyen ;
20. que ces constructions dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant plus profondes d'environ 7,5m que le mitoyen gauche, le moins profond, et que le mitoyen droit en ce qui concerne le balcon du 3ème étage ;
21. que les dérogations sont importantes et ne sont pas acceptables en l'état ;
22. que la façade arrière est couverte d'un enduit sur isolant ;
23. que l'isolation déroge également aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que par rapport aux volumes autorisés, la dérogation est minime ; que l'isolation permet en outre d'améliorer les performances énergétiques et le confort du bâtiment ; que le complexe permet en outre d'unifier la façade arrière, actuellement peu qualitative ; qu'elles sont dès lors acceptables ;
24. qu'en toiture, côté rue, la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne, côté gauche ; que sa construction semble dater de nombreuses années et n'a pas fait l'objet de plaintes du voisinage ; qu'elle s'intègre dans l'architecture du bien ;
25. que la demande vise par ailleurs à démolir la partie inférieure du versant avant de la toiture, côté droit, afin d'y intégrer une terrasse ; que l'intervention ne semble pas s'intégrer dans l'architecture du bien, en particulier à l'arrière des détails ornementaux de la façade du 3ème étage et du tympan arrondi ; qu'une terrasse de ce type ne paraît pas acceptable ;
26. qu'en partie arrière, la demande vise à démolir le volume construit sans autorisation et à recréer un étage sous les combles supérieurs, 50cm plus haut ; qu'une terrasse est créée en prolongation de ce volume, en retrait de 1,9m des axes mitoyens, sur une largeur d'environ 3,8m et une profondeur de 4,3m ;
27. que le nouveau volume et la terrasse dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant jusqu'à 7,5m plus haut que les profils des bâtiments voisins, non construits à ces niveaux ;
28. que des garde-corps en acier sont prévus le long des limites mitoyennes ; que ce n'est pas conforme au Code Civil ;
29. que la parcelle est proche de l'angle de deux rues et le bâtiment plus haut que les constructions voisines ; que la terrasse présente des vues très importantes vers les façades

dossier 12469

arrières des maisons et l'intérieur d'îlot ; qu'en ce sens, les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ;

30. qu'il conviendrait de prévoir un retrait depuis la façade arrière afin de supprimer les vues plongeantes et de placer le garde-corps autour de la surface accessible ;
31. que le projet prévoit les aménagements suivants :
 - au sous-sol à gauche et au centre : locaux techniques, local vélos,
 - aux sous-sol avant et rez avant : un duplex une chambre ;
 - aux sous-sol arrière et rez arrière : un duplex 3 chambres ;
 - au 1er étage : un appartement 2 chambres ;
 - au 2ème étage : un appartement 2 chambres ;
 - au 3ème étage : un appartement 2 chambres ;
 - sous combles sur deux niveaux : duplex 3 chambres ;
32. que les circulations sont revues ;
33. que l'entrée cochère au rez est maintenue commune ; qu'elle ne permet plus le passage de véhicules depuis la construction d'annexes à l'arrière et devient le hall d'entrée commun ; qu'un nouvel escalier d'une largeur d'environ 1m y est intégré, afin de donner accès au sous-sol ; que le passage au rez est réduit à environ 1,1m par endroits ;
34. que le hall d'entrée d'origine est supprimé et rendu privatif pour le duplex du rez et sous-sol côté rue ; que la circulation via le grand escalier du rez au 2ème étage est supprimée ; que l'escalier est cependant conservé comme élément de mobilier pour les appartements concernés ;
35. que l'accès vers le sous-sol, dans l'entrée, réduit la praticabilité de cet espace commun initialement généreux ; que cela ne s'accorde pas avec l'architecture du bien ;
36. que l'escalier secondaire est maintenu et dessert l'ensemble des niveaux ; qu'un ascenseur a été placé en situation de fait contre cet escalier secondaire ; que son placement a réduit et condamné l'accès du 1er au 2ème étage par le grand escalier ; que cet ascenseur est remplacé par un modèle plus grand, afin d'en augmenter la capacité à 3 personnes ; que cela empiète davantage sur la cage d'escalier, le rendant impraticable ; que la praticabilité des circulations communes est limitée (escaliers avec quart-tournant, ascenseur d'une capacité de maximum 3 personnes desservant des logements de 2 à 3 chambres) ;
37. qu'il conviendrait de revoir les circulations et de prévoir des espaces communs et de circulation généreux, s'accordant avec le caractère du bâtiment ; que la suppression du grand escalier comme circulation commune pourrait être justifiée, étant donné qu'il ne dessert pas tous les niveaux ; qu'il pourrait convenir de l'utiliser comme circulation intérieure d'un grand appartement ; qu'il pourrait convenir de mettre en valeur cet élément ainsi que les portes d'entrée d'origine au rez, quitte à maintenir un espace commun à cet endroit ; que cela permettrait en outre de maintenir l'accès d'origine au sous-sol ;
38. que le sous-sol comporte un local compteurs, un local technique et un local vélos de 24,9m² ; qu'ils sont accessibles depuis le nouvel escalier ; qu'aucune cave privative n'est prévue et que les rangements privatifs sont prévus à l'intérieur des logements ;
39. qu'étant donné les dimensions généreuses de l'entrée au rez (ancienne allée carrossable), il pourrait convenir d'y intégrer, en partie arrière, un local vélos de grandes dimensions et aisément accessible ; qu'il pourrait également convenir de prévoir des caves privatives au sous-sol, afin de faciliter l'accès à ces espaces de stockage depuis la rue ;
40. qu'au rez et au sous-sol s'organisent deux duplex ;
41. que les logements du rez ne sont pas traversants, ce qui est peu qualitatif pour un immeuble de ce type ; que les modifications semblent peu s'accorder avec l'architecture originelle du bien et le dénaturer, en particulier au niveau de la partie avant (construction d'origine avec éléments de décors qualitatifs) ; qu'en partie arrière, des espaces techniques (citerne, buanderie) pouvant être réutilisés ou aménagés en espaces communs sont supprimés ; qu'il

dossier 12469

pourrait convenir de maintenir des espaces communs ou accessoires aux logements au sous-sol (buanderie, bureau, etc.), et de ne pas en modifier les niveaux ;

42. que le 1er étage est aménagé en logement 2 chambres, comprenant les pièces de vie en partie avant et centrale, 2 chambres (dont une avec terrasse) et une salle de bains en partie arrière ; que le logement comporte un hall d'entrée et un wc séparé ; que le cloisonnement des pièces arrières supprime le côté traversant des trois pièces en enfilade qui constituait les espaces de réception de l'immeuble ; que la terrasse, en façade arrière, est accessible depuis une chambre ; qu'il s'agit de l'unique espace extérieur de ce logement ; que ce n'est pas qualitatif ;
43. que le 2ème étage est aménagé en logement 2 chambres, comprenant 2 chambres en partie avant, le séjour en parties arrière et centrale, ainsi qu'un hall d'entrée, un wc séparé, un local technique et une salle de bains au centre ; qu'en façade avant, le salon d'origine est cloisonné ; que les décors d'origine sont ainsi modifiés (moulures, corps de cheminée, menuiseries) ;
44. que le 3ème étage est aménagé de manière similaire au 2ème étage ; que les décors semblent moins qualitatifs à ce niveau ; que le balcon contre le mitoyen droit est accessible depuis l'espace cuisine du séjour ;
45. que les combles sont aménagés en un duplex 3 chambres ; que le niveau inférieur comporte 3 chambres (dont une avec salle de douche, dressing intégré et terrasse attenante), une salle de bains, un wc séparé, un espace de stockage et un bureau ouvert sur l'espace de circulation ; que le niveau supérieur comporte le séjour avec cuisine intégrée, et une terrasse sur la toiture plate en façade arrière ; que la chambre principale, en façade avant, dispose d'une superficie nette éclairante de 2,92m² au lieu des 3,24m² requis ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) ; que la salle de douche est aménagée dans la lucarne et donc largement vitrée sur la rue ; qu'il conviendrait de revoir les aménagements afin de se conformer aux prescriptions du RRU ;
46. que la façade à rue est maintenue en pierre naturelle et la toiture en ardoises ; que la porte d'entrée et les garde-corps en fer forgé peint en noir sont maintenus ;
47. qu'un nouveau garde-corps en acier, couleur gris clair, est prévu devant la cour basse ; que son dessin doit être précisé afin de s'assurer de son adéquation avec les ferronneries existantes ; qu'il conviendrait d'accorder sa teinte à celles-ci (noire) ;
48. que l'ensemble des châssis sont remplacés par des nouveaux châssis bois, peints en gris ; que la corniche est également peinte en gris ;
49. que la demande vise à régulariser la pose d'une descente d'eau en zinc, côté gauche, en façade avant ;
50. que les souches des cheminées d'origine sont démolies ; que côté gauche en partie avant, les cheminées sont actuellement continues ; que le projet prévoit leur suppression au niveau des combles ; qu'il pourrait convenir d'envisager leur réhabilitation ; que deux ensembles de cheminées sont prévus en façade arrière ;
51. que la façade arrière est rénovée et isolée ; qu'elle est couverte d'un enduit de teinte beige ; que l'ensemble des châssis sont neufs et prévus en aluminium, de teinte gris clair ; que l'ensemble des garde-corps et structures de balcons sont en acier peint en gris clair ; que les terrasses sont revêtues d'un plancher bois ; que les toitures non accessibles sont végétalisées ;
52. que l'usage des eaux de pluie n'est pas détaillé ; que le trop plein est connecté à des tuyaux d'infiltrations dans le jardin ;
53. que la demande vise à modifier la zone de recul et à prévoir deux emplacements de stationnement sur dalles gazon (28m²) contre la limite mitoyenne droite ; que le revêtement de l'entrée est prévu en dalles perméables (13m²) ; que les zones plantées sont modifiées et leur surface réduite (10m²) ; que la demande vise à abattre deux arbres ;
54. l'avis du service communal des plantations qui indique que l'arbre est mort et que l'autre plantation est un arbuste (lilas) ; que leur abattage est dès lors dispensé de permis ;

dossier 12469

55. que le nouvel aménagement déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 11 (zone de recul) et au Règlement Général sur la bâtisse, titre 3, article 25 (plantation), en ce que la zone de recul doit être aménagée en jardinet (pleine terre) et ne peut comporter d'espace de stationnement ; que deux emplacements sont existants en situation de droit ; que cependant leur implantation est revue et l'ensemble du bien réaménagé ;
56. que la demande déroge également aux prescriptions du Règlement Général sur la bâtisse, titre 3 (zone de recul), article 28 (clôture), en ce que la zone de recul n'est pas clôturée le long de la voirie ; qu'une clôture était présente à l'origine et a été supprimée pour faciliter l'accès aux emplacements de stationnement ; que les clôtures le long des parcelles mitoyennes semblent présentes ;
57. que la suppression de l'emplacement devant la porte cochère est induit par la suppression de l'accès carrossable et l'aménagement de l'entrée commune ; que la réduction de la partie plantée ne peut être autorisée ; qu'il convient de prévoir au moins un tiers de la zone en jardinet planté ;
58. que le réaménagement de l'ensemble du site et la division de cet immeuble induisent des modifications importantes ; que les emplacements de stationnement existant en situation de droit étaient liés à l'affectation secondaire du bien à l'exercice d'une profession libérale ; que le maintien d'un emplacement de stationnement induit des difficultés de clôture de la parcelle ; qu'en outre, les aménagements de voirie ne se prêtent pas au maintien d'espaces de stationnement dans la zone de recul ; qu'il conviendrait de revoir les aménagements extérieurs afin de préserver et agrandir la zone de pleine terre et les plantations existantes, et de réintégrer une clôture sur le bien en limite avec la voirie, en accordant son dessin à celui des ferronneries existantes ;
59. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : nouveaux volumes au sous-sol, rez et 1^{er} étage, terrasses et leur structure, nouveau volume en toiture, isolation de la façade arrière, profondeur de la construction ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : nouveaux volumes au sous-sol, rez et 1^{er} étage, terrasses et leur structure, nouveau volume en toiture, isolation de la façade arrière ;
 - article 11 (zone de recul) ;
60. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 10 (éclairage naturel) : chambre sous combles en façade à rue ;
61. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Général sur la bâtisse, titre 3 (zones de recul) :
 - article 25 : plantations ;
 - article 28 : clôtures ;
62. 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 d'observations ;
63. qu'au vu de l'ampleur et du nombre de dérogations, il convient de revoir l'emprise des nouvelles constructions et les nouveaux aménagements, afin de limiter les dérogations au titre I du RRU et l'impact sur les lots voisins et l'intérieur d'îlot ;
64. que le programme proposé (6 logements) est très dense par rapport à la situation de droit, au caractère d'origine et au statut du bâtiment ; que les dérogations découlent de cette densité ; qu'il convient de revoir à la baisse le nombre d'unités ;
65. que le bien présente une haute valeur patrimoniale ; que les modifications sont conséquentes et peuvent être impactantes par rapport à l'architecture et aux éléments ornementaux originels du bien ;
- 66. qu'en sa séance du 25/11/2025, l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) est sollicité ; que l'avis est dès lors reporté ;**
- 67. qu'en sa séance du 16/12/2025, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**

dossier 12469

68. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 08/04/2026 et complétés par la suite, en application de l'article 126 du Cobat ;

69. que la demande **actuelle** vise à réaménager un hôtel particulier afin d'y aménager 4 logements, réaménager la zone de recul, démolir les annexes et construire un volume sur trois niveaux en partie arrière, isoler la façade arrière, les murs mitoyens, rehausser la toiture en partie arrière ainsi que régulariser la lucarne en façade avant ;
70. que du sous-sol au 1^{er} étage, en partie arrière, les annexes sont démolies ; que seule la citerne est conservée au sous-sol, ainsi qu'une partie de la structure du jardin d'hiver au rez ; qu'une partie de la cour basse reste intégrée au volume construit, et l'escalier menant vers le jardin démolit ;
71. que les aménagements extérieurs sont revus ; que le jardin est agrandi et présente une superficie d'environ 65m² ; qu'il comporte quelques pavés perméables afin d'aménager un cheminement depuis le sous-sol vers l'escalier, ainsi qu'une zone d'environ 4m² au pied de l'escalier permettant le placement de mobilier extérieur ; qu'il présente une déclivité permettant d'ouvrir la façade arrière du sous-sol ;
72. que ces aménagements entraînent des déplacements de terre d'environ 25m³ ; qu'aucune reprise en sous-œuvre des mitoyens ne semble prévue ; qu'il convient de détailler si cela entraînera des apports ou sortie de terre, et de vérifier la faisabilité technique en fournissant une note de stabilité à ce sujet ; qu'il convient également d'y détailler les modifications apportées au sous-sol ;
73. qu'en partie centrale, le volume du jardin d'hiver est maintenu au rez ; qu'un rangement extérieur est prévu sous ce volume et contre la citerne, au sous-sol, sur une largeur de 1,3m et une profondeur de 4,9m ; qu'une terrasse est aménagée en toiture de ce volume au 1^{er} étage ; qu'elle présente une superficie de 21,4m² ; qu'elle est liée au jardin par un escalier métallique s'étendant sur une profondeur d'environ 5,5m et une largeur de 0,9m, contre le mitoyen gauche ;
74. qu'une structure métallique est posée contre le mitoyen gauche ; que celle-ci n'est pas détaillée ; qu'il convient de le faire en respectant les règles de mitoyenneté et de fournir une note de stabilité à ce sujet ;
75. que les nouveaux aménagements du sous-sol au 1^{er} étage dérogent aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), en ce qu'ils sont jusqu'à 13,7m plus profondes que le mitoyen gauche, le moins profond, et jusqu'à 5,6m plus profondes que le mitoyen droit, le moins profond ; qu'ils s'étendent sur environ 30m de profondeur, ce qui dépasse en outre les ¼ de la profondeur de la parcelle (environ 32m), hors zone de recul ;
76. que cependant la structure de l'annexe au rez est existante ; que les dérogations concernent la terrasse du 1^{er} étage et l'escalier la liant au rez ; que ces éléments ne dérogent pas au code civil, étant donné la présence d'un mur mitoyen, par ailleurs abaissé ; que cela améliore la qualité de l'intérieur d'îlot et permet de lier les espaces de vie du logement des niveaux inférieurs au jardin ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
77. que la hauteur des murs mitoyens en fond de parcelle est progressivement abaissée, jusqu'à 3,5m ; qu'il convient de détailler cette réalisation, les répercussions sur les parcelles voisines et détaillant le profil de leur terrain, et de prévoir des couvre-murs en tuiles de terre cuite vernissées ; qu'étant donné l'ampleur des travaux, il pourrait convenir d'obtenir un accord préalable des voisins concernés sur ce point ;
78. qu'aux étages, la demande maintient la fermeture du balcon du 1^{er} existant en situation de droit et la création d'un balcon au 2^{ème} étage ; qu'elle ne prévoit plus de nouveau balcon au 3^{ème} étage ;
79. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant plus profondes d'environ 7,5m que le mitoyen gauche ; que cependant ces volumes s'inscrivent en continuité des volumes existants et sont conformes au Code Civil ; qu'ils permettent au logement du 2^{ème} étage de disposer d'un espace extérieur ;

dossier 12469

80. qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
81. que la façade arrière est couverte d'un enduit sur isolant en fibre de bois de 14 à 18cm, avec finition en crépi beige ;
82. que l'isolation déroge également aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que par rapport aux volumes autorisés, la dérogation est minime ; que l'isolation permet en outre d'améliorer les performances énergétiques et le confort du bâtiment ; que le complexe permet en outre d'unifier la façade arrière, actuellement peu qualitative ; qu'elles sont dès lors acceptables ;
83. qu'en toiture, la demande ne comporte plus l'intégration d'une terrasse en partie avant ; qu'une nouvelle lucarne est créée ; que celle-ci est de dimensions réduites par rapport à la lucarne existante, et s'intègre dans l'architecture du bien ;
84. qu'en partie arrière, le nouveau volume est maintenu et les dimensions de la terrasse réduites à 13,7m² ; qu'elle est implantée à 1,9m de l'axe mitoyen droit, 2,15m du mitoyen gauche, et 1,1m du bord de toiture ; que des garde-corps sont maintenus le long des limites mitoyennes ; que ce n'est pas conforme au Code Civil ;
85. que le nouveau volume implique une rehausse du mur mitoyen droit sur une hauteur de 31cm ;
86. que le nouveau volume et la terrasse dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant jusqu'à 7,5m plus haut que les profils des bâtiments voisins, non construits à ces niveaux ;
87. que la parcelle est proche de l'angle de deux rues et le bâtiment plus haut que les constructions voisines ; qu'il conviendrait de prévoir un retrait de 2m depuis la façade arrière et de placer le garde-corps autour de la surface accessible, réduite ainsi à environ 10m² et permettant au logement des niveaux supérieurs de disposer d'un espace extérieur ;
88. que moyennant les modifications demandées, les dérogations sont acceptables ;
89. que le projet prévoit les aménagements suivants :
 - au sous-sol parties avant et centrale : locaux techniques, local vélos,
 - aux sous-sol arrière et rez et 1^{er} étage : un triplex 3 chambres avec bureau, terrasse et accès au jardin ;
 - au 2^{ème} étage : un appartement 2 chambres avec terrasse ;
 - au 3^{ème} étage : un appartement 2 chambres ;
 - sous combles sur deux niveaux : un duplex 3 chambres avec terrasse ;
90. que les circulations sont revues ; qu'une nouvelle cage d'escaliers et un nouvel ascenseur sont placés ; que les circulations communes sont ainsi de dimensions plus généreuses et s'implantent contre la façade arrière ;
91. que l'escalier intérieur liant le sous-sol au rez est démoli ; que l'entrée cochère au rez ne comporte plus d'escalier vers le sous-sol ; que celui-ci est accessible via le local vélos et une rampe dans la zone de recul, ainsi que depuis l'ascenseur ; que le hall d'entrée d'origine est rendu privatif pour le triplex des niveaux inférieurs ; qu'il conserve ainsi son usage d'origine ;
92. que les parties communes du sous-sol comportent un local compteurs, un local vélos de 24,8m², une buanderie commune de 24,4m² et 4 caves privatives ; qu'ils sont accessibles depuis la rampe extérieure ou l'ascenseur ; que l'accès aux caves privatives se fait depuis la buanderie ou le local vélos ; que ces espaces étant généreux, ils permettent d'y intégrer une zone de circulation ;
93. que du sous-sol (partie arrière) au 1^{er} étage s'organise un triplex 3 chambres ; que les circulations internes sont composées de l'escalier existant du rez au 1^{er} étage, ainsi que d'un nouvel escalier en colimaçon du sous-sol au 1^{er} étage, en partie arrière ;
94. que le sous-sol comporte une chambre de 19,2m² et une salle de bains ; qu'au rez, la partie avant est aménagée en bureau ; que la partie arrière comporte 2 chambres de 18,9m² et 9m², ainsi qu'une salle de bains ; que le 1^{er} étage comporte un séjour traversant avec cuisine intégrée, de 96,1m² ;

dossier 12469

95. que l'aménagement d'une chambre est également envisagé au rez avant ; que celle-ci ne disposerait pas de l'intimité requise pour ce type de local ; qu'il convient de supprimer cette possibilité ;
96. que les aménagements dérogent aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) en ce que le séjour dispose d'une superficie nette éclairante de 17,36m² au lieu des 19,22m² requis ; que le séjour est de très grandes dimensions et traversant ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
97. que ce logement 3 chambres dispose d'un vaste séjour, d'un accès vers le jardin depuis la chambre du sous-sol, la chambre du rez et la terrasse aménagée en prolongement du séjour au 1^{er} étage, donnant accès au jardin depuis l'escalier extérieur ; que cette organisation respecte l'architecture d'origine du bien ;
98. que le 1^{er} étage est aménagé en logement 2 chambres, comprenant les pièces de vie en partie avant et centrale, 2 chambres (dont une avec terrasse) et une salle de bains en partie arrière ; que le logement comporte un hall d'entrée et un wc séparé ; que le cloisonnement des pièces arrières supprime le côté traversant des trois pièces en enfilade qui constituait les espaces de réception de l'immeuble ; que la terrasse, en façade arrière, est accessible depuis une chambre ; qu'il s'agit de l'unique espace extérieur de ce logement ; que ce n'est pas qualitatif ;
99. que le 2^{ème} étage est maintenu en logement 2 chambres ; avec terrasse accessible depuis le séjour en partie arrière ; que les 2 chambres (17,4m² et 19,2m²) sont aménagées en partie avant, le séjour en parties arrière et centrale, et les zones de service maintenues au centre ; qu'une note détaillant les éléments de décor est fournie ; que le cloisonnement du salon d'origine permet de maintenir et mettre en valeur la plupart des caractéristiques patrimoniales des lieux ;
100. que les aménagements dérogent aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) en ce que la chambre à rue côté gauche dispose d'une superficie nette éclairante de 2,34m² au lieu des 3,48m² requis ; que la modification des baies dénaturerait l'architecture du bien ; que la chambre est en outre de grandes dimensions ; qu'en ce sens, la dérogation semble acceptable ;
101. que le 3^{ème} étage est aménagé de manière similaire au 2^{ème} étage ; que le balcon est supprimé ; que les aménagements dérogent aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) en ce que la chambre à rue côté gauche dispose d'une superficie nette éclairante de 1,94m² au lieu des 3,48m² requis ; que la modification des baies dénaturerait l'architecture du bien ; que la chambre est en outre de grandes dimensions ; qu'en ce sens, la dérogation semble acceptable ;
102. que les combles sont maintenus en un duplex 3 chambres ; que les aménagements intérieurs sont revus ;
103. que le niveau inférieur comporte 2 chambres de 10,4m² et 10m², et une chambre de 18,4m² avec salle de douche attenante en partie arrière ; que la partie centrale comporte une salle de bains, un espace de stockage et un coin bureau ouvert sur la circulation et le séjour, implanté au niveau supérieur et disposant d'un accès à la terrasse ;
104. qu'en façade avant, les châssis et la corniche sont peints en gris ; qu'il conviendrait de prévoir une teinte blanche, afin de s'accorder avec l'architecture d'origine du bien ; que si les châssis du 3^{ème} étage sont remplacés, il pourrait convenir de supprimer les croisillons afin d'harmoniser la composition de façade ;
105. que l'ensemble des boîtes aux lettres et sonnettes sont intégrés dans les ferronneries et prévus en aluminium de couleur noire ;
106. que la demande vise à régulariser la pose de 2 descentes d'eau en zinc, en façade avant ; qu'en séance, le demandeur signale avoir obtenu l'accord du voisin de droite pour le déversement des eaux vers la descente d'eau pluviale ;
107. que les souches des cheminées d'origine sont démolies ;

dossier 12469

108. que des panneaux photovoltaïques et 4 pompes à chaleur sont placés sur la nouvelle toiture plate ; que l'implantation des pompes à chaleur en toiture déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 6 (équipements en toiture) ;
109. qu'il convient de se conformer aux prescriptions environnementales en la matière, et de prévoir un habillage acoustique et esthétique afin de limiter les nuisances vis-à-vis du voisinage ;
110. que la citerne existante est maintenue ; que le raccordement des wc des 4 logements et des robinets d'entretien y est prévu ;
111. que le jardin comporte des plantations variées ;
112. que de nouvelles ferronneries sont prévues afin de délimiter la zone de recul et la cour basse ; qu'elles sont de dessin, matérialité et teinte similaires aux ferronneries existantes ;
113. que la zone de recul est modifiée ; que les emplacements de stationnement sont supprimés ; que des pavés perméables sont prévus depuis l'entrée vers la porte cochère et dans la cour basse ; qu'une nouvelle rampe donne accès à la cour basse ; que le reste de la surface est plantée avec plantes vivaces basses et de taille moyenne ; que la plantation d'un cerisier à tronc bas est prévue ;
114. que la nouvelle rampe déroge aux prescriptions du Règlement Général sur la Bâtisse, titre 3, article 26 (niveaux), en ce que la pente est supérieure à 6% ; que les aménagements semblent cependant conformes aux prescriptions du RRU, Titre I, article 2 (zone de recul) en ce qu'il s'agit d'une rampe d'accès ; qu'il conviendrait cependant de le détailler afin de démontrer que l'impact est limité et proportionné au caractère accessoire à l'usage du bâtiment ;
115. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 04 juillet 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
116. 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 ;
117. 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 ;
118. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
119. 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.) ;
120. que la proposition PEB relative à la demande concernant 5 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (3URL + 2URS) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
121. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : nouveaux volumes au sous-sol, rez, 1^{er} étage et toiture, terrasses et escalier extérieur, isolation, limite arrière de construction ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : nouveaux volumes au sous-sol, rez, 1^{er} étage et toiture, terrasses et escalier extérieur, isolation ;
 - article 6 (éléments techniques) : pompes à chaleur en toiture ;
122. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Général sur la bâtisse :
 - article 26 (zone de recul – niveaux) ;
123. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour +1, chambre +2 et chambre +3 ;

dossier 12469

124. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/08/2026 au 07/09/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

125. 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 ;

126. l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) daté du 19/12/2025 ;

127. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 16/06/2026 et l'avis précédent du 06/11/2025 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de détailler les aménagements extérieurs et volumes de remblais et déblais, d'apports ou de sortie de terre du jardin, et de vérifier la faisabilité technique en fournissant une note de stabilité à ce sujet, y détaillant également les modifications apportées au sous-sol et éventuelles reprises en sous-œuvre ;
2. de détailler la structure métallique posée contre le mitoyen gauche et l'abaissement des murs mitoyens, ainsi que leur répercussions sur les parcelles voisines, et de fournir une note de stabilité à ce sujet ;
3. de ne pas prévoir l'aménagement d'une chambre au rez en partie avant ;
4. de prévoir un habillage acoustique et esthétique des pompes à chaleur ;
5. de prévoir un retrait de 2m depuis le bord de toiture pour la terrasse du duplex des derniers étages ;
6. de prévoir une teinte blanche pour les 4 châssis en façade avant ;
7. de détailler l'accès au local vélos, afin de vérifier sa conformité au Titre I du RRU ;
8. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

dossier 12579

13h55 – ART 126 - 1^{ère} CC le 17/03/2026

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à diviser une maison unifamiliale en deux logements, démolir la verrière, construire une annexe sur deux niveaux et l'isoler par l'extérieur, modifier des châssis et ferronneries en façade avant, Rue Antoine Gautier 111.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : ensemble de trois maisons pratiquement identiques de style éclectique, construites suivant permis de bâtir de 1911 ;
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 dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+ toiture mansardée et un niveau au sous-sol ;
7. qu'une annexe (verrière) a été autorisée ; qu'elle est ouverte sur 2 niveaux et comporte un escalier liant le rez au sous-sol ;
8. que la demande **initiale** visait à diviser une maison unifamiliale en deux logements, démolir la verrière, construire une annexe sur deux niveaux et l'isoler par l'extérieur, aménager une terrasse en façade arrière ainsi que régulariser les modifications en façade avant (certains châssis et corniche) ;
9. qu'au sous-sol et au rez, l'annexe existante et l'escalier sont démolis ; que la demande vise à reconstruire une nouvelle annexe à ces niveaux ; qu'elle s'étend sur toute la largeur de la parcelle, soit 5m, et sur une profondeur de 3,25m, similaire à celle de l'annexe démolie ; que sa hauteur est de 5,85m depuis le niveau du jardin, contre le mitoyen droit ; que contre le mitoyen gauche, la pente et l'implantation de la toiture de l'ancienne annexe sont conservées ;
10. qu'une terrasse est aménagée en toiture de cette annexe, contre le mitoyen droit ; qu'elle s'étend sur une profondeur de 2,3m et une largeur d'environ 3m ; qu'elle est en recul de 1,9m de l'axe mitoyen gauche, afin de se conformer au Code Civil ;
11. que le nouveau volume et la terrasse dérogent aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant plus de 3m plus hauts et plus profonds que le mitoyen gauche, le moins profond ;
12. que la terrasse présente en outre des vues importantes vers l'intérieur d'îlot et les parcelles voisines ; que les parcelles sont étroites et proches de l'angle de 2 rues ; qu'en ce sens, les dérogations ne sont pas acceptables ;
13. que le projet prévoit les aménagements suivants :
 - au sous-sol, partie avant : local vélos et local compteurs ;
 - au sous-sol, partie arrière, et au rez : duplex 2 chambres
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages et sous combles : un triplex 3 chambres ;
14. qu'au sous-sol, les parties communes comportent un local vélos de 7m², côté rue, ainsi qu'une trappe d'accès à un local compteurs ; que le local vélos est de petites dimensions ;

dossier 12579

que le local compteurs est difficilement accessible, via une trappe ; qu'en outre, le bien ne comporte aucun autre local commun et que les espaces de rangement des logements sont peu aisément accessibles ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, articles 17 (local vélos) et article 18 (local entretien) ;

15. qu'il conviendrait de revoir l'aménagement du sous-sol afin d'agrandir le local vélos sur la totalité de la pièce avant, d'y prévoir un local de rangement par logement et d'améliorer l'accessibilité du local compteurs, le cas échéant ;
16. qu'au sous-sol et au rez, le logement des niveaux inférieurs comporte le séjour avec un local de rangement en partie arrière au sous-sol, ainsi que 2 chambres (en façades avant et arrière) et une salle de bains (en partie centrale) au rez ;
17. que l'aménagement de ce logement déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce que le séjour au sous-sol dispose d'une hauteur sous plafond inférieure au minimum requis (2,46m au lieu de 2,5m) ; qu'aucune zone de faux-plafonds n'est représentée, ce qui pourrait encore réduire cette hauteur ; qu'en outre, le séjour est semi-enterré, et sa profondeur importante (7,3m) ; que la qualité de l'éclairage naturel est ainsi réduite et le lien entre le séjour et le jardin peu aisé ; que ce n'est pas qualitatif ;
18. qu'aucun wc n'est représenté pour ce logement ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc) ;
19. que la chambre située en façade avant au rez dispose d'une superficie nette éclairante de 2,7m² au lieu des 2,8m² requis ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) ; qu'en outre, sa disposition côté rue au rez ne lui permet pas de disposer de l'intimité requise pour ce type de local ;
20. qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages et sous combles, le logement des niveaux supérieurs comporte un séjour traversant au 1^{er} étage, 2 chambres et une salle de bains au 2^{ème} étage, ainsi qu'une chambre, un local chaudière et un local de rangement sous combles ; que la cage d'escaliers est privatisée à partir du 1^{er} étage ; que l'aménagement de ce logement déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que les chambres au 2^{ème} étage disposent d'une superficie nette éclairante inférieure au minimum requis (respectivement 1,03m² et 1,43m² au lieu des 1,8m² et 2m² requis) ;
21. que la façade avant est en briques jaunes, avec éléments décoratifs, seuils et soubassement en pierre bleue ; que les baies sous-sol et du rez, ainsi que le balcon du 1^{er} étage, comportent des ferronneries peintes en noir ; que les menuiseries extérieures sont en bois verni ; que la porte d'entrée est moulurée ;
22. que le dessin des châssis de la travée de droite, au rez et au 1^{er} étage, a été modifié sans autorisation préalable ; que des lattes, faisant probablement office de garde-corps, sont placées en partie basse des baies du deuxième étage ; qu'il conviendrait de s'inspirer des divisions des châssis des maisons voisines faisant partie de l'ensemble (113-115) au rez et au 1^{er} étage, de prévoir un dispositif de protection intérieur ou une ferronnerie extérieure au 2^{ème} étage, et de le représenter dans les documents graphiques ;
23. que la corniche est en bois peint en blanc ; que son dessin ne correspond pas au modèle d'origine ; qu'il conviendra, au plus tard lors du prochain changement, de prévoir une corniche moulurée en bois, en s'inspirant des maisons voisines faisant partie de l'ensemble (113-115) et de le représenter dans les documents graphiques ;
24. que la toiture à versant est en tuiles rouges et comporte 5 fenêtres de toit (deux à l'avant et trois à l'arrière) ;
25. qu'en façade arrière, l'annexe est isolée et revêtue d'un crépi ton blanc cassé ; qu'elle comporte trois baies avec châssis en bois vernis, dont une porte fenêtre donnant accès à l'espace extérieur ; que les nouveaux seuils et couvre-murs sont en aluminium naturel ;
26. que la partie non accessible de la toiture plate de l'annexe est végétalisée ; que le versant est couvert d'ardoises artificielles et comporte une fenêtre de toit ;

dossier 12579

27. que l'allège de la baie du 1^{er} étage est abaissée, afin de donner accès à la terrasse ; que la façade arrière de l'immeuble existant est recouverte d'un cimentage blanc ; que deux descentes d'eaux pluviales en zinc sont placées le long des façades arrières ;
28. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit ; que les plans ne précisent pas l'usage qu'il en sera fait ; qu'il convient de le faire et de prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
29. qu'il convient de représenter l'ensemble de la parcelle et des revêtements extérieurs dans les documents graphiques, en favorisant la perméabilité des sols ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : annexe et terrasse ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : annexe et terrasse ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 4 (hauteur sous plafond) : séjour sous-sol ;
 - article 8 (wc) : logement des niveaux inférieurs ;
 - article 10 (éclairage naturel) : chambre avant au rez, chambres au 2^{ème} étage ;
 - article 17 (local vélos) ;
 - article 18 (local entretien) ;
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/02/2026 au 09/03/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
33. qu'au vu de l'ampleur et du nombre de dérogations, il convient de revoir les aménagements et l'emprise des nouvelles constructions et nouveaux aménagements, afin de se conformer aux prescriptions du RRU et de limiter l'impact sur les lots voisins et l'intérieur d'îlot, quitte à maintenir une maison unifamiliale sur le bien ;
34. que cette maison très étroite et peu profonde se prête peu à une division ;
35. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 08/02/2026 ;
- 36. qu'en sa séance du 17/03/2026, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 37. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 14/04/2026, et complétés par la suite, en application de l'article 126 du Cobat ;**
38. que la demande **actuelle** vise à diviser une maison unifamiliale en deux logements, démolir la verrière, construire une annexe sur deux niveaux et l'isoler par l'extérieur, modifier des châssis et ferronneries en façade avant ;
39. qu'au sous-sol et au rez, la demande maintient la construction d'une nouvelle annexe ; qu'elle ne prévoit plus l'aménagement d'une terrasse en toiture de celle-ci ;
40. que le nouveau volume déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant plus de 3m plus haut et plus profond que le mitoyen gauche, le moins profond ;
41. que la parcelle est peu profonde et proche de l'angle de 2 rues ; que le nouveau volume est impactant pour les immeubles avoisinants, également peu profonds ; qu'en ce sens, les dérogations ne sont pas acceptables ;
42. que les aménagements intérieurs sont peu modifiés ;
43. qu'au sous-sol, une porte est ajoutée afin d'accéder au local compteurs depuis le local vélos ; que le local vélos, de petites dimensions, devient également une zone de dégagement, réduisant la superficie exploitable pour le local vélos et le rendant peu praticable ; qu'une zone de stockage entretien est prévue dans le local compteurs, de petites dimensions ; que le bien ne dispose pas d'un local d'entretien séparé avec point d'eau ; que le bien ne comporte en outre aucun autre local commun et que les espaces de rangement des logements sont peu aisément accessibles ;

dossier 12579

44. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, articles 17 (local vélos) et article 18 (local entretien) ; que les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ;
45. qu'au sous-sol et au rez, le logement des niveaux inférieurs est peu modifié ; qu'une porte est ajoutée sur le palier supérieur, créant un sas pour le wc ; que cependant la largeur de celui-ci est de 0,7m, ce qui est inférieur au minimum requis (0,8m) ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc) ;
46. que l'aménagement de ce logement déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce que le séjour au sous-sol dispose d'une hauteur sous plafond inférieure au minimum requis (2,46m au lieu de 2,5m) ; qu'aucune zone de faux-plafonds n'est représentée, ce qui pourrait encore réduire cette hauteur ; qu'en outre, le séjour est semi-enterré, et sa profondeur importante (7,3m) ; que la qualité de l'éclairage naturel est ainsi réduite et le lien entre le séjour et le jardin peu aisé ; que ce n'est pas qualitatif ; qu'en outre, la disposition de la chambre en façade avant au rez ne lui permet pas de disposer de l'intimité requise pour ce type de local ;
47. qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages et sous combles, l'aménagement du logement est inchangé ; qu'il déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que les chambres au 2^{ème} étage disposent d'une superficie nette éclairante inférieure au minimum requis (respectivement 1,03m² et 1,43m² au lieu des 1,8m² et 2m² requis) ;
48. que ce logement 3 chambres dispose uniquement d'un balcon comme espace extérieur ; que ce n'est pas qualitatif ;
49. qu'en façade avant, le dessin des châssis de la travée de droite, au rez et au 1^{er} étage, a été modifié sans autorisation préalable ; que la demande prévoit le placement de garde-corps en ferronneries identiques à celles des étages inférieurs devant les châssis du 2^{ème} étage ; qu'une nouvelle corniche moulurée en bois peint en blanc s'inspirant du voisin n°113 est prévue ;
50. que comme signalé précédemment, il conviendrait de s'inspirer des divisions des châssis des maisons voisines faisant partie de l'ensemble (113-115) au rez et au 1^{er} étage ;
51. qu'en façade arrière, un garde-corps en verre est placé devant la baie du 1^{er} étage ;
52. que la toiture plate de l'annexe est végétalisée ; que le revêtement de la terrasse est en pavés non perméables ; que le raccordement de la citerne est prévu pour les wc, machines à laver et robinet d'entretien du logement des niveaux inférieurs ;
53. que l'allège de la baie du 1^{er} étage est abaissée, afin de donner accès à la terrasse ; que la façade arrière de l'immeuble existant est recouverte d'un cimentage blanc ;
54. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : annexe ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : annexe ;
55. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 4 (hauteur sous plafond) : séjour sous-sol ;
 - article 8 (wc) : logement des niveaux inférieurs ;
 - article 10 (éclairage naturel) : chambres au 2^{ème} étage ;
 - article 17 (local vélos) ;
 - article 18 (local entretien) ;
56. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/08/2026 au 07/09/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
57. que les aménagements induits par la division induisent des dérogations nombreuses et importantes ; que cela nuit à l'habitabilité de ce bien ; que les nouvelles constructions sont impactantes pour les voisins et l'intérieur d'îlot ;
58. que comme signalé précédemment, le bien ne semble pas se prêter pas à la division ; qu'il convient d'y maintenir une maison unifamiliale ;

dossier 12579

59. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 23/06/2026 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.