

dossier 12724

09h00

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une extension au rez-de-chaussée arrière d'une maison unifamiliale, Rue Félix Terlinden 4.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
4. qu'en situation de droit il s'agit d'une maison unifamiliale ;
5. que dans les faits une annexe est construite à l'arrière, avec toiture en pente, sur une profondeur de 2,45m ainsi qu'un auvent en plexiglas d'une profondeur de 1,07m ;
6. que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée arrière d'une maison unifamiliale ;
7. que l'annexe existante est démolie ; qu'un nouveau volume est construit sur une profondeur de 3m ; que la hauteur totale est de 3,14m ; que le volume s'aligne au voisin de droite en profondeur et ne dépasse pas le voisin de gauche ; qu'il est inscrit dans le volume bâti ;
8. que la terrasse à l'arrière est modifiée ; qu'elle mesure 2,92m de profondeur et 3,64m de largeur ; que selon la note explicative la surface de la terrasse est réduite afin de s'accorder aux prescriptions urbanistiques en vigueur et garder une surface en terre pleine de 50% ;
9. que cependant sur les plans la surface de la terrasse semble dépasser celle de la surface de pleine terre ; qu'il convient d'adapter le dessin en ce sens afin de se conformer au règlement ;
10. qu'il n'apparaît pas clairement si la surface de la nouvelle terrasse est perméable ou non, vu que le matériau n'est pas spécifié ; qu'afin de favoriser une meilleure gestion des eaux de pluie il convient de prévoir un système perméable ;
11. qu'au 1^{er} étage, l'allège de la baie donnant sur la chambre arrière est démolie et qu'une porte-fenêtre y est placée ;
12. que la toiture plate est inaccessible ; qu'un bac à plantes d'une hauteur de 45cm est posé devant la baie ; qu'il convient néanmoins de prévoir un garde-corps devant la baie afin de sécuriser l'accès à la toiture ;
13. qu'il convient de prévoir un revêtement claire pour la toiture plate ;
14. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 4 mai 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
15. 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 ;
16. 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 ;
17. 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.) ;
18. 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

dossier 12724

"Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;

19. que la demande est conforme aux règlements urbanistiques en vigueur ; que l'impact est minime ;
20. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2026 au 28/09/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
21. que moyennant les modifications demandées le projet améliore la qualité du bien et est en accord avec le cadre bâti environnant ;
22. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'adapter les plans en ce qui concerne la surface de pleine terre du jardin afin d'atteindre les 50% ;
2. de spécifier le matériau de la nouvelle terrasse au rez et de prévoir un système permettant l'infiltration de l'eau pour la terrasse ;
3. de prévoir un garde-corps devant la baie afin de bloquer l'accès à la toiture et de prévoir un revêtement de couleur claire pour la toiture plate ;

dossier 12719

09h25

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'affectation d'un entrepôt en logement de trois chambres (démolir et reconstruire la partie arrière, modifier le hall commun au rez-de-chaussée, réduire la baie à gauche de la porte d'entrée et isoler la façade avant aux étages), Rue de l'Orient 32, 1040 Etterbeek

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 de forte mixité;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) et 4.5.1 (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone de forte mixité) du PRAS ;
4. que le bien comporte, en situation de droit :
 - au sous-sol : Cave ;
 - au rez : Entrepôt ;
 - au 1er étage: un appartement 1 chambre;
 - aux 2ème et 3ème étages : un appartement 3 chambres en duplex ;
5. qu'en situation de fait, le volume de la lucarne arrière au dernier étage ne correspond pas à la situation de droit telle qu'autorisée par le permis d'urbanisme n°10009 délivré en 2017, qu'il convient de régulariser la situation dans les plus brefs délais ;
6. que la parcelle est entièrement bâtie ;
7. que la demande concerne le changement d'affectation d'un entrepôt en logement de trois chambres (démolir et reconstruire la partie arrière, modifier le hall commun au rez-de-chaussée, réduire la baie à gauche de la porte d'entrée et isoler la façade avant aux étages);
8. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à démolir le volume de gabarit rez-de-chaussée et toiture à versant du bâtiment arrière affecté en entrepôt ;
9. qu'en façade arrière du bâtiment avant, une annexe de gabarit R+ Toiture plate s'alignant au profil mitoyen n°30 est reconstruite ;
10. que cette annexe nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite, que la coupe n'en précise pas la hauteur ;
11. qu'un nouveau volume de gabarit R + Toiture plate s'alignant en hauteur au mur mitoyen est bâti contre le mitoyen de gauche et relie les bâtiments avant et arrière ;
12. qu'un volume de gabarit R+1+ Toiture plate s'alignant en hauteur et en profondeur au profil mitoyen gauche est reconstruit en fond de parcelle ;
13. que le volume en fond de parcelle implique une rehausse du mur mitoyen droit, que la coupe n'en précise pas la hauteur ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que le volume dépasse les deux mitoyens;
15. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) en ce que le volume dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ;
16. que les dérogations susmentionnées ne sont pas acceptables ;
17. que l'espace entre les volumes arrière constitue un jardin en patio de 24m², que cette surface perméable est toutefois inférieure à 50% de la zone de cours et jardins et que l'emprise au sol reste élevée ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, Titre 1, Article 13 (maintien d'une

dossier 12719

surface perméable) ; que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il conviendrait d'améliorer significativement la qualité de l'intérieur de l'îlot ;

18. que le projet prévoit les aménagements suivants :

- au rez : un appartement de 3 chambres se déployant au rez-de-chaussée du bâtiment avant et dans les volumes en intérieur d'îlot ;
- au 1er étage : un appartement 1 chambre (situation inchangée) ;
- aux 2ème et 3ème étages : un appartement 3 chambres en duplex (situation inchangée) ;

19. que l'aménagement du sous-sol n'est pas précisé, qu'il conviendrait de le représenter en plan ;

20. que l'appartement 3 chambres aménagé au rez-de-chaussée et dans le bâtiment arrière offre des superficies généreuses et un éclairage naturel suffisant ;

21. que l'entrée de cet appartement se fait par le hall commun, que le local de rangement sous l'escalier est supprimé, qu'il conviendrait de prévoir un passage libre de 0,95m minimum pour la porte d'entrée ;

22. que la nouvelle fenêtre du séjour pourrait donner vue sur la fenêtre du 1er étage du bâtiment mitoyen de droite en intérieur d'îlot, et la fenêtre de la chambre au 1er étage du bâtiment arrière sur la cour du voisin de gauche ; qu'il conviendrait de revoir les plans pour éviter les vues ;

23. que la chambre disposée en façade à rue ne dispose pas de l'intimité requise pour ce type de local ;

24. que la répartition du logement entre bâtiment avant et bâtiment arrière génère un long couloir de 20m² ;

25. qu'un local pour deux-roues et voitures d'enfant est prévu en cave, que ses dimensions et son positionnement ne sont pas précisés, que l'accès en cave n'est pas aisé, que la demande déroge dès lors aux prescriptions du RRU Titre 2, Article 17 (local vélos) ; que la dérogation n'est pas acceptable au vu de l'augmentation du nombre de logements sur la parcelle ;

26. que le programme proposé est dense par rapport à la taille de la parcelle ; que la reconstruction suite à démolition en intérieur d'îlot n'est pas acceptable ;

27. 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 règlements urbanistiques en vigueur sans rehausse mitoyenne et de limiter l'impact sur l'intérieur d'îlot ;

28. que le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension à destination de familles sur le territoire communal ; qu'à cette fin, il conviendrait de maintenir un logement de minimum 3 chambres sur le bien et de privilégier son accès au jardin ;

29. que le projet prévoit l'isolation par l'extérieur de la façade avant aux étages couvert par un enduit de finition de teinte beige clair, que cela représente une saillie d'environ 17cm par rapport à l'alignement ;

30. que la demande prévoit de réduire la baie à gauche de la porte d'entrée en supprimant la porte de garage, et de créer une nouvelle fenêtre en aluminium de teinte grise avec un appui en pierre bleue, que le revêtement de façade autour de cette fenêtre est en simili-pierre beige dans l'esprit du revêtement existant ;

31. que la demande prévoit le remplacement des châssis en pvc blanc au 1er étage par de l'aluminium de teinte grise, et la suppression de la division de la fenêtre de gauche au 1er étage pour revenir à la situation de droit ;

32. que les proportions représentées en plan pour les châssis centraux des fenêtres de droite aux étages ne sont pas celles d'origine, qu'il conviendrait d'adapter les plans ;

33. qu'aux étages, les nouveaux appuis de fenêtre sont prévus en zinc naturel ;

dossier 12719

34. que la descente d'eau pluviale en façade avant est déplacée du côté gauche de la façade, qu'il conviendrait de préciser si cette descente est en saillie de l'alignement et de prévoir un dauphin en fonte d'une hauteur de 2m afin de respecter les prescriptions du règlement général des bâtisses de la commune d'Etterbeek, article 91 (écoulement des eaux pluviales) ;
35. que le bâtiment mitoyen n°30 présente, en symétrie, une façade quasiment identique ;
36. que les modifications en façade à rue engendrent d'importantes modifications esthétiques de la façade et rompent l'harmonie et la symétrie avec la façade voisine, que la façade présente moins de relief notamment par le changement de matérialité de la brique à de l'enduit, que le caractère architectural est affaibli notamment par la suppression des deux bandeaux horizontaux englobant à chaque étage les deux fenêtres et le trumeau en simili-pierre beige, que la descente d'eau placée entre les deux bâtiments accentue la rupture entre les deux façades ;
37. que néanmoins l'expression de la façade est sobre, que la teinte de l'enduit s'intègre dans son contexte ;
38. que la proportion de pleins et de vides au rez-de-chaussée n'est pas harmonieuse, qu'il conviendrait de revoir la façade à ce niveau ;
39. que le projet est situé en zone d'aléa d'inondations faible, que la nappe phréatique est affleurante (profondeur de la nappe +/- 0 m) ;
40. que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 3 parcelle polluée sans risque, qu'il y a lieu de respecter les restrictions d'usage imposées par Bruxelles Environnement, que selon le type et l'emplacement de la pollution, une nouvelle étude de risque par un expert en pollution du sol pourrait être éventuellement nécessaire ;
41. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de réduire les risques de surchauffe, il convient de végétaliser un maximum les toitures plates ;
42. qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser l'autoconsommation et l'infiltration des eaux de pluie le cas échéant, en intégrant si possible une citerne dans le projet ;
43. que le jardin est prévu entièrement en pleine terre ce qui permet une légère amélioration de la perméabilité des sols ;
44. qu'il convient de se conformer aux limites prévues par le permis d'urbanisme n°10009 délivré en 2017 concernant la terrasse au dernier étage en façade avant ;
45. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 24 avril 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
46. 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 ;
47. 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 ;
48. 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.) ;
49. que le projet concernant 3 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
50. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : volume de liaison et limite arrière de construction ;

dossier 12719

- article 6 (toiture – hauteur) : volume de liaison ;
- article 13 (surface perméable) : jardin ;

51. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :

- article 17 (local vélos) ;

52. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Général sur les Bâtisses d'Etterbeek, article 91 (eaux pluviales) ;

53. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2026 au 28/09/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

54. que le projet proposé ne présente pas les qualités d'habitabilité requises et est en dérogation à de nombreuses prescriptions du RRU ;

55. que l'emprise au sol et la densité proposées sont trop importantes pour cet immeuble qui en outre ne dispose pas de locaux communs en suffisance ;

56. qu'il convient de ne pas reconstruire de volume en fond de parcelle et d'agrandir le jardin ;

57. que la façade avant nécessite d'être revue pour améliorer l'intégration dans son contexte ;

58. que la parcelle est en catégorie 3 à l'inventaire de l'état du sol et qu'il y a des restrictions d'usage (interdiction de captage d'eau souterraine, y compris rabattement de nappe sans traitement), qu'il convient dès lors de prendre contact avec le facilitateur Sol de Bruxelles Environnement avant tout acte et travaux au niveau du sol pour connaître les obligations environnementales à respecter ;

59. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 09/09/2026 ;

60. que l'avis stipule entre autres qu'il y a des points dans l'appartement du rez-de-chaussée qui se trouvent à plus de 20 m de la porte d'entrée ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12622
09h50

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une annexe à l'arrière afin d'agrandir l'appartement du 1er étage, Rue Louis Hap 160.

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), le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
3. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
4. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : maison bourgeoise de style éclectique selon demande de permis de 1913 ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'art. 207 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) en ce que le bien est inscrit à l'inventaire légal des monuments ;
6. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) et 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
7. qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble à logements reparté comme suit :
 - sous-sol : caves ;
 - rez-de-chaussée : appartement 1 chambre ;
 - 1^{er} étage : appartement 1 chambre ;
 - 2^e étage + combles : duplex 2 chambres ;
8. que la demande vise à construire une annexe à l'arrière afin d'agrandir l'appartement du 1^{er} étage ;
9. qu'au sous-sol que la grande cave (façade avant) appartient au logement concerné par la demande ;
10. que l'appartement se compose de 3 pièces en enfilade, dont une chambre en façade avant ; que l'annexe abrite la cuisine et agrandit la pièce de vie ;
11. que le niveau de la cuisine est 53cm plus haut que le niveau de l'étage ; qu'un petit escalier de 3 marches y donnent accès depuis le salon ;
12. que la pièce à l'entresol appartenant au logement comporte une buanderie et un local de stockage ; que ce local n'a pas de lien direct avec le logement et est accessible via la cage d'escalier commune ; qu'un wc existe à ce niveau et qu'il est conservé ;
13. que l'appartement compte également une salle de douche vers la façade avant, attenante à la chambre, ainsi qu'un petit dressing ;
14. que la surface de la pièce de vie est de 27,7m² au lieu des 28m² réglementaires, soit 0,3m² de moins ; que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 3 (superficie minimale) ;
15. que néanmoins l'appartement compte plusieurs zones de stockage (entresol, cave et dressing) ; que la chambre est ample ; que la demande améliore nettement la situation existante de fait ; que la dérogation est minime, ne nuit pas à l'habitabilité de la pièce de vie et est acceptable ;

dossier 12622

16. que l'annexe mesure 4,16m de profondeur, 3,10m de largeur et 3,62m de hauteur ; qu'elle dépasse les deux voisins en profondeur ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
17. que l'annexe s'inscrit néanmoins dans le volume de l'annexe existante et se trouve au sud de celle-ci ; que l'impact pour l'ensoleillement est minime ; que de ce fait les dérogations sont acceptables ;
18. que le châssis éclairant la pièce est une porte fenêtre allant jusqu'au niveau du sol ; qu'un garde-corps est placé devant la baie afin de la sécuriser ;
19. que la surface éclairante du salon est de 2,36m² au lieu des 5,54m² réglementaires pour une surface habitable de 27,7m², soit 3,18m² de moins ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que la situation n'est pas acceptable en ce que la pièce du milieu sera d'avantage sombre ;
20. qu'il paraît néanmoins possible d'améliorer la surface éclairante, voir de supprimer totalement la dérogation ; que de ce fait il convient d'augmenter la surface éclairante de la pièce de vie ;
21. qu'en façade avant la baie du sous-sol est bouchée dans les faits, avec de la pierre bleue ; qu'avant il y avait des briques de verre depuis au moins 1993 ; qu'une grille de ventilation y a été posée entre 2010 et 2015 ; que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, article 10 (éléments en saillie sur la façade) ; que la dérogation n'est pas acceptable et qu'il convient de supprimer la grille et de revenir à la situation de droit en prévoyant la pose d'un châssis avec ferronnerie ;
22. qu'il convient de prévoir la verdurisation de la toiture plate ou à minima un revêtement de couleur claire afin de lutter contre les îlots de chaleur ;
23. que les châssis de la façade avant sont en PVC ; que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 21 (menuiseries) ;
24. que la dérogation n'est pas acceptable en ce que les châssis en PVC ne sont pas assez qualitatifs pour la zone dans laquelle le bien est inséré ; que de plus il s'agit d'un bien inscrit à l'inventaire ; qu'il convient de prévoir des châssis en bois lors du prochain remplacement et d'adapter les documents graphiques en fonction ;
25. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 26 janvier 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
26. 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 ;
27. 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 ;
28. 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.) ;
29. 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 ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre :
 - titre 1, article 4 (profondeur) : annexe ;
 - titre 1, article 6 (hauteur) : annexe ;
 - titre 1, article 10 (éléments en saillie sur la façade) : grille de ventilation ;
 - titre 2, article 3 (superficie minimale) : living ;

dossier 12622

- titre 2, article 10 (éclairage naturel) : living ;
- 31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
 - article 21 (menuiseries) : PVC en façade avant ;
- 32. que moyennant les modifications proposées, la demande est en accord avec le cadre bâti environnant et améliore la qualité du bien ;
- 33. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2026 au 28/09/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
- 34. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 01/09/2026 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'augmenter la surface éclairante de la pièce de vie ;
2. de prévoir des châssis en bois lors du prochain remplacement et d'adapter la façade en fonction ;
3. de prévoir la verdurisation de la toiture plate ou à minima un revêtement de couleur claire afin de lutter contre les îlots de chaleur ;
4. de supprimer la grille de ventilation en façade avant ; et de revenir à la situation de droit en ce qui concerne le châssis avec ferronnerie au niveau de la cave avant ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

dossier 12708

10h15

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à transformer, rénover et réaménager une maison unifamiliale en intérieur d'îlot, et abattre deux arbres, 32 rue de la Confiance.

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 zones mixtes ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à transformer, rénover et réaménager une maison unifamiliale en intérieur d'îlot, et abattre deux arbres ;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture à versants, et qui comprend un grenier sous combles ;
6. qu'il s'agit d'un arrière bâtiment situé en intérieur d'îlot ; qu'il est accessible depuis la maison à rue (n°32) ;
7. que la maison ne comprend pas de niveau au sous-sol ;
8. que dans les faits, la maison comprend des différences par rapport aux plans de droit en ce qui concerne la volumétrie ; que la façade avant comprend un étage supplémentaire (R+2) ; que la toiture est asymétrique et que la façade arrière ne comprend qu'un R+1 ;
9. que dans les faits, des annexes (vérandas) ont été construites au rez-de-chaussée, un auvent est placé sur la façade latérale et la cour arrière a été couverte ; qu'un volume annexe a également été construit en façade avant ; qu'il comprend un WC et une citerne d'eaux pluviales suspendue de +/- 3000L ; que ce volume est maintenu dans la demande ; que les abords ont également été minéralisés par la création de terrasses et chemin en pavés de béton ;
10. que le projet prévoit de démolir les annexes (vérandas) , l'auvent et la couverture de la cour ;
11. que la demande vise à régulariser la volumétrie en toiture ; que celui-ci déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que la construction date de nombreuses années (au moins 1971) et n'a à priori pas fait l'objet de plaintes du voisinage ;
12. que le projet vise à rénover et modifier la maison de la manière suivante ;
13. qu'en ce qui concerne la volumétrie et les façades, les baies du rez en façade arrière sont agrandies, 4 baies sont créées dans la façade latérale, une lucarne est construite en façade arrière, et toutes les façades sont isolées par l'extérieur ;
14. qu'au rez-de-chaussée, les deux pièces en enfilades comprennent la pièce de vie traversante avec la salle-à-manger / cuisine côté avant, et le séjour à l'arrière ;
15. que du côté de la porte d'entrée, un hall avec un WC séparé est aménagé ;
16. qu'afin de résoudre les problèmes d'humidité, une nouvelle dalle de sol avec isolation est prévue, et les murs sont traités ;
17. que deux nouvelles baies sont créées dans la façade latérale afin d'améliorer l'éclairage naturel de la cuisine et du séjour ;
18. que les allèges des baies arrières sont démolies pour permettre des ouvertures vers la terrasse arrière ;
19. que l'annexe existante à l'avant est maintenue ; qu'elle sert d'abri pour un vélo/poussette ;

dossier 12708

20. que le 1er étage est réaménagé et comprend un bureau à l'avant, une salle-de-bain avec WC au centre et une chambre à l'arrière ;
21. qu'une nouvelle baie est créée dans la façade latérale ; qu'elle donne dans la salle-de-bain ;
22. que le 2e étage comprend deux chambres et une salle-de-douche avec WC ;
23. qu'une nouvelle baie identique à celle de l'étage inférieur est créée dans la salle-de-douche ;
24. que les deux nouvelles baies des 1er et 2e étages se trouvent à une distance de 5.40m par rapport à l'axe mitoyen, ce qui est conforme au code civil en matière de vues ;
25. qu'il conviendrait de prévoir un vitrage translucide afin de préserver l'intimité des SDB et de limiter les vues vers l'intérieur de l'ilot ;
26. qu'un petit espace bureau est aménagé sur le palier en façade avant ;
27. qu'à l'arrière, le projet prévoit de construire une lucarne ; qu'elle mesure 2.7m de largeur et 2.08m de hauteur ; qu'elle est conforme au règlement en vigueur ;
28. que cette lucarne donne dans la chambre 3 ;
29. 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 la chambre 2 en façade avant ;
30. que la hauteur sous-plafond de cette chambre est de 2.47m au lieu des 2.50m requis ;
31. que cette hauteur est existante et que la différence est minime ; que la pièce est bien proportionnée et que la dérogation ne nuit pas à son habitabilité ;
32. que par conséquent la dérogation est acceptable ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les 3 chambres ; que l'éclairage naturel de la chambre 1 est de 2.62m² au lieu des 3.5m² requis ; que celui de la chambre 2 est de 0.71m² au lieu des 0.8m² requis ; et celui de la chambre 3 est de 2.52m² au lieu des 3m² requis ;
34. que pour les 3 chambres, la dérogation n'est pas très importante et que les pièces concernées sont des chambres ;
35. que par conséquent, la dérogation est acceptable ;
36. qu'une trappe est prévue au plafond de la chambre arrière afin de permettre l'accès au grenier / local technique ;
37. que la toiture principale et la toiture plate de la lucarne sont isolées ;
38. que la couverture de la toiture est en tuiles de ton rouge/brun ;
39. que le revêtement de la lucarne est en EPDM de teinte blanche afin de minimiser l'effet de chaleur ;
40. qu'en ce qui concerne les façades, les ouvertures de la façade avant sont maintenues mais la division des châssis est modifiée ;
41. que l'ensemble des châssis, y compris celui de la lucarne et la porte d'entrée, sont en aluminium de ton noir ;
42. que la demande prévoit d'isoler l'ensemble des façade avec un isolant de 16cm d'épaisseur ;
43. que le rez-de-chaussée est habillé d'un parement en écoplaquettes de teinte rouge ; que le reste des façades est en enduit sur isolant de teinte blanc/beige ;
44. 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 l'isolation ;
45. que ces 2 dérogations concernent l'isolation ; que celle-ci ne porte pas préjudice aux parcelles avoisinantes, mais qu'en revanche elles améliorent le confort et les performances techniques de la maison ; que par conséquent les deux dérogations sont acceptables ;

dossier 12708

46. que du côté du mitoyen n°30, la façade est également isolée par l'extérieur et revêtue d'un enduit sur isolant de ton blanc/beige ; que l'épaisseur de cet isolant et enduit est de 16cm ;
47. que les plans fournis ne représentent pas cette façade mitoyenne et que les raccords entre le bas de l'isolant et le sol de la parcelle voisine ne sont décrits ; qu'il convient de le faire et de fournir également un détail au niveau des raccords avec la corniche, la toiture et les descente d'eaux pluviales ;
48. qu'il conviendra d'obtenir l'accord du voisin et d'acter la servitude de débord auprès d'un notaire avant exécution des travaux, ou à défaut d'abord, de ne pas isoler cette façade ;
49. que les corniches en bois mouluré sont maintenues et peintes en rouge ;
50. que le revêtement de la lucarne est en écoplaquettes de teinte rouge, identiques à celles du rez-de-chaussée ;
51. qu'une citerne d'eaux pluviales de +/- 3000 était existante mais démontée afin de créer un abri vélo ; que la demande ne précise pas si une nouvelle citerne est prévue ;
52. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux, il convient de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie, en réintégrant si possible une citerne dans le projet ;
53. que pour l'aménagement des abords, ceux-ci sont retravaillés afin de créer 3 espaces distincts : une terrasse à l'ouest, un jardin pleine terre au sud et une terrasse à l'est ;
54. que l'ensemble des abords est réalisé en briques sur chants sans joints afin de préserver la perméabilité du sol ; que les anciennes surfaces de vérandas dont les sols étaient carrelés ou pavés sont remis en pleine terre ;
55. que la demande prévoit également l'abattage de deux arbres de type thuyas ; que le tronc du 1er Thuya mesure 45cm de circonférence et +/- 2m de circonférence de couronne ; que le tronc du 2e mesure 69cm de circonférence et +/-2.5m de circonférence de couronne ;
56. que le 3e Thuyas, plus grand, est maintenu afin de préserver un écran végétal vis-à-vis de l'immeuble voisin ; que l'Erable japonais est également conservé ;
57. de que ces deux arbres à abattre sont implantés au centre du jardin et génèrent une obstruction importante de la lumière naturelle ;
58. que les houppiers apparaissent fortement dégarnis et ne couvrent qu'environ un tiers de la hauteur totale des arbres ;
59. les dégradations constatées au niveau du revêtement de la terrasse, imputables au développement racinaire ;
60. que l'ensemble du jardin est restructuré afin d'augmenter les surfaces perméables, de diversifier les essences végétales sur le terrain et d'améliorer l'éclairement naturel de la maison ;
61. que suite à l'abattage, le projet prévoit de replanter 2 Copalmes d'Amérique, qui présentent un intérêt qualitatif supérieur, ainsi que d'autres essences ornementales et mellifères favorable aux pollinisateurs ;
62. que par conséquent, l'abattage des 2 arbres est autorisé ; qu'il convient de vérifier l'adéquation des nouvelles plantations (2e et 3e grandeur) par rapport au lieux ;
63. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 11 avril 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
64. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
65. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
66. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;

dossier 12708

67. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
68. que 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 ;
69. que les modifications apportées respectent l'architecture du bien et améliorent son confort ;
70. que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU :
 - Titre I, article 4 (profondeur de la construction) : volume à régulariser et isolation ;
 - Titre I, article 6 (toiture – hauteur) : volume à régulariser et isolation ;
 - Titre II, article 4 (Hauteur sous-plafond des locaux habitables) : chambre 2;
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : les 3 chambres;
71. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2026 au 28/09/2026 a donné lieu à 8 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
 - la création des nouvelles baies dans la façade latérales qui risquent d'engendrer des vues vers les parcelles voisines ;
 - la représentation des arbres sur plan qui n'est pas représentative de la réalité
 - l'abattage des 2 arbres pour des raisons écologique et de bien-être de l'intérieur de l'ilot ;
 - l'absence de plan et le manque de précision et de détails en ce qui concerne l'isolation du mur mitoyen avec le n°30 ;
72. qu'en séance, un montage photographique représentant la végétation de la parcelle est transmis au voisin ;
73. qu'en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018, les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
74. que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve du droit des tiers ; qu'ils ne modifient pas les propriétés ou les droits sur un immeuble ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. pour les deux nouvelles baies des 1^{er} et 2^e étages de prévoir un vitrage translucide, afin de préserver l'intimité des SDB et de limiter les vues vers l'intérieur de l'ilot ;
2. de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie, en réintégrant si possible une citerne dans le projet ;
3. de replanter 2 arbres de deuxième ou troisième grandeur;
4. de fournir une élévation de la façade mitoyenne isolée et fournir des détails des raccords (sol, corniche, toiture, descente d'eau) avec la parcelle voisine (n°30) ;
5. de fournir également un détail au niveau des raccords avec la corniche, la toiture et les descente d'eaux pluviales ;
6. de fournir un accord pour la servitude de débord chez le voisin en ce qui concerne l'isolation du mur mitoyen avec le n°30 et de l'acter auprès d'un notaire avant le début des travaux, ou de ne pas prévoir ces travaux ;

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

La dérogation au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) , est acceptée ;

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

dossier 12647

10h50

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

Considérant :

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

dossier 12647

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

dossier 12647

45. qu'il est précisé en séance qu'un ingénieur en stabilité attestera de la bonne mise en œuvre des travaux ;
46. qu'aucune modification n'est apportée à la façade avant ;
47. que les aménagement proposés améliorent l'habitabilité du logement ;
48. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 20 février 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
49. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
50. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
51. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
52. que le projet concernant une Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
53. que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU, Titre I :
 - Article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : terrasse et escalier extérieur
 - Article 6 (hauteur) : terrasse et escalier extérieur
54. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/05 au 25/05/26 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
55. que cette lettre porte sur le fait que la demande n'a pas reçu l'autorisation ni demandé l'avis de la copropriété en ce qui concerne :
 - la façade arrière d'un immeuble et la terrasse et ses ouvrages de soutènement constituent une partie commune ;
 - la modification du mur mitoyen ;
 - la rehausse du mur mitoyen qui n'a pas reçu non plus l'accord du propriétaire voisin ;
 - la modification du mur porteur intérieur qui pourrait affecter à long terme la stabilité de l'immeuble ;
 - la modification du terrain naturel au sous-sol (déblai) qui pourrait entraîner l'affaissement ou la déstabilisation des fondations communes ;
 - le plâtre MP75 utilisé en zone humide qui serait non-conforme à l'habitabilité bruxelloise ;
 - qu'au vu des points cités ci-dessus, le plaignant s'oppose à la régularisation ;
56. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 27/04/2026 ;
- 57. qu'en sa séance du 09/06/2026, la commission de concertation a émis un avis favorable unanime sur la demande sous réserves :**
 - de déplacer l'escalier extérieur vers la partie étroite de la terrasse, à au moins 1m90 de recul du mur mitoyen afin de ne pas construire de rehausse mitoyenne ;
 - de démonter la rehausse du mur mitoyen ;
 - de nous fournir une attestation d'un ingénieur en stabilité indiquant que les travaux ont été exécutés selon les règles de l'art, comme indiqué en séance ;

dossier 12647

- de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.
58. que suite à cet avis, des documents modificatifs ont été introduits en date du 07/07/2026, en application de l'article 191 du Cobat ;
59. que l'objet de la demande **actuelle** est inchangé ;
60. que l'escalier n'est pas déplacé et la rehausse mitoyenne non réalisée;
61. qu'une convention relative au maintien de la situation existante de fait (sans rehausse mitoyenne) a été établie et signée par le voisin du n°64 ;
62. qu'ainsi, l'escalier est conforme au code civil en matière de vues et peut être maintenu ;
63. qu'il conviendra d'acter cette servitude auprès d'un notaire ;
64. que les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) pour l'escalier, sont dès lors acceptables ;
65. que la demande fournit également une attestation de stabilité ; que ce rapport atteste que la colonne actuelle est stable sans renforcement et que les travaux effectués en 2012 ont été mené dans les règles de bonne pratique et que les prescriptions de dimensionnement ont été respectées ;
66. que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU, Titre I :
- Article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : terrasse et escalier extérieur
 - Article 6 (hauteur) : terrasse et escalier extérieur
67. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 27/04/2026 ;

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

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

dossier 12681

11h15

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover, réorganiser et agrandir une maison unifamiliale, 10 rue Richard Kips.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement ;
3. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. que la demande vise à rénover, réorganiser et agrandir une maison unifamiliale ;
6. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture à versants, qui comprend des caves au sous-sol et un grenier sous combles ;
7. que dans la situation existante, le sous-sol comprend des caves et un local chaufferie ;
8. que le rez-de-chaussée comprend 2 pièces en enfilade avec le séjour côté rue, la cuisine-salle-à-manger côté jardin, et deux petites annexes construites contre le mur mitoyen de gauche qui comprennent la salle-de-bain ; que ces annexes ne sont construites que sur un seul niveau ;
9. que le 1^{er} étage comprend 2 chambres, l'une côté rue et la seconde côté jardin ;
10. que le niveau des combles comprend également 2 chambres, éclairées chacune par une fenêtre de toiture inclinée ;
11. que les combles supérieurs comprennent un grenier ;
12. que la demande vise à agrandir et rénover la maison de la manière suivante ;
13. qu'au rez-de-chaussée, la demande prévoit de construire une extension sur toute la largeur de la parcelle, avec une profondeur de 3m08, et située dans le prolongement des 2 pièces en enfilade existantes ;
14. que les deux petites annexes existantes sont démolies ;
15. que cette extension mesure 13.1m² ;
16. que cette construction permet d'agrandir l'espace de vie en y aménageant la salle-à-manger ;
17. que le châssis de la cuisine est démonté et la baie élargie afin d'agrandir le passage entre les deux espaces ;
18. que la façade arrière de l'extension est entièrement vitrée ; qu'elle comprend un châssis divisé en 4 parties ;
19. que la toiture plate comprend un lanterneau qui améliore considérablement l'éclairage naturel de la pièce de vie ;
20. que le reste de la toiture plate est végétalisé ;
21. qu'à ce niveau, un WC séparé est aménagé sous l'escalier existant ;
22. que le volume du 1^{er} étage est inchangé mais l'aménagement intérieur est revu ;
23. que la chambre parentale côté rue est inchangée ;

dossier 12681

24. qu'une salle-de-bain avec WC est aménagée à l'arrière ;
25. qu'au niveau des combles, la demande prévoit une rehausse de toiture ; qu'il s'agit d'une toiture mansardée ;
26. que la toiture actuelle est démontée ;
27. que la faite est rehaussée jusqu'à 14.59m, soit une rehausse de 1m70 ;
28. que la hauteur du faite s'aligne à celui du voisin de gauche ; que le profil du mitoyen de droite est plus haut ;
29. que la corniche existante est maintenue ;
30. que le versant avant comprend un brisis au niveau du plancher entre le 2^e et le 3^e étage ;
31. que la première partie du versant comprend 2 lucarnes alignées aux baies de l'étage inférieur ;
32. que chacune de ces deux lucarnes mesure 1.37m de largeur, et 1.77m de hauteur (au point haut) ;
33. que la largeur totale de la façade est de 4.93m ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), chapitre II, article 24 (éclairage des locaux sous-toiture) en ce qui concerne la largeur des lucarnes qui dépasse 1/3 de la largeur totale de la façade ;
35. que néanmoins, les deux lucarnes s'intègrent bien au bâti existant et sont conformes au règlement régional d'urbanisme ;
36. que par conséquent, la dérogation est acceptable ;
37. que la partie supérieure de ce versant de toiture comprend 2 fenêtres de toiture à versants ;
38. qu'à l'arrière, la façade est rehaussée de 1m09 ;
39. que la rehausse comprend une nouvelle baie au 2^e étage, alignée à celle de l'étage inférieur ;
40. que le versant arrière est droit ; qu'il comprend 2 fenêtres de toiture à versant ;
41. que cette rehausse est conforme au règlement en vigueur et qu'elle s'intègre bien dans le bâti existant ;
42. qu'au niveau des aménagements intérieurs, la rehausse de toiture permet d'aménager 2 chambres au 2^e étage, dont une en façade avant, la seconde en façade arrière et une salle-de-douche avec WC dans la partie centrale ;
43. que le 3^e étage (partie supérieure des combles) comprend une 4^e chambre et un bureau ;
44. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les 2 chambres du 2^e étage ;
 - que l'éclairage naturel (EN) de la chambre du 2^e étage côté rue est de 0.96m² au lieu des 2.36m² requis ; que cette dérogation est importante, mais que les deux lucarnes proposées s'accordent bien au bâti environnant et à l'architecture de la maison ; qu'il conviendrait d'y prévoir un local non habitable ;
 - que l'EN de la chambre arrière au 2^e étage est de 1.58m² au lieu des 2.64m² requis ; que la baie de cette chambre s'aligne à celle de l'étage inférieur et qu'elle permet un bon aménagement de la pièce ; que par conséquent, il est préférable de ne pas élargir la baie et la dérogation est acceptable ;
45. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), chapitre II, article 13 (hauteur sous-plafond) en ce qui concerne les pièces sous toiture dont la hauteur est inférieure à 2m60 ;
46. que néanmoins, la hauteur sous-plafond est conforme aux prescriptions du règlement régional, d'urbanisme, que les pièces aménagées sont qualitatives et que par conséquent, la dérogation est acceptable ;

dossier 12681

47. que le sous-sol est inchangé ;
48. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit ; que la note explicative précise que cette citerne sera raccordée aux WC et à la machine-à-laver ;
49. qu'en ce qui concerne les améliorations énergétiques proposées, la toiture est isolée avec un isolant naturel en fibres de bois ; que le revêtement est faites de tuiles en terre cuite de teinte rouge ;
50. que la façade arrière est isolée avec un isolant de 16cm avec un revêtement en crépis de teinte claire ;
51. 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 l'isolation ;
52. que l'isolation ne dépasse que partiellement la profondeur des profils mitoyens ; que ce dépassement n'induit aucune nuisance vers les parcelles voisines, mais qu'en revanche, l'isolation améliore considérablement les performances énergétiques de la maison et son confort ;
53. que par conséquent, les dérogations sont acceptables ;
54. que la nouvelle baie au 2^e étage s'aligne à la hauteur du plancher ; qu'un garde-corps est prévu devant cette baie ;
55. que la descente d'eaux pluviales est en zinc ;
56. que la façade avant sous la corniche est inchangée ; que les châssis et la porte d'entrée sont en bois peints en bleu ; que la corniche est en bois peint en bleu ; qu'il conviendrait de les prévoir de teinte claire ;
57. que les deux nouvelles lucarnes sont isolées et comprennent un bardage en Zinc naturel à joint debout ; que les châssis des lucarnes sont également en bois de teinte bleu ;
58. que le brisis de la toiture en façade avant est en ardoise ;
59. que la règlementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 23 mars 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
60. 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 ;
61. 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 ;
62. 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.) ;
63. 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 ;
64. que les modifications proposées améliorent le confort et l'habitabilité du logement unifamilial sans nuire aux parcelles voisines ;
65. que les aménagements proposés respectent l'architecture du bien ;
66. que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU :
 - Titre I, article 4 (profondeur de la construction) : isolation ;
 - Titre I, article 6 (toiture – hauteur) : isolation ;
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : les 2 chambres du 2^e étage ;

dossier 12681

67. que la demande déroge donc aux prescriptions du RZAC, chapitre II :

- article 13 (hauteur sous-plafond) : pièces sous-toiture;
- article 24 (éclairement des locaux sous-toiture) : largeur lucarnes ;

68. que les modifications proposées améliorent le confort et l'habitabilité du logement unifamilial sans nuire aux parcelles voisines ;

69. que les aménagements proposés respectent l'architecture du bien;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir un local non-habitable au 2^e étage en façade avant ;
2. de prévoir les menuiseries extérieures et la corniche de teinte claire en façade avant ;

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

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

La dérogation au RZAC, chap. II, article 13 (éclairage des locaux sous toiture) , est acceptée ;

La dérogation au RZAC, chap. II, article 24 (éclairage des locaux sous toiture) , est acceptée ;

dossier 12703

11h40

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à étendre l'appartement 1 chambre (rez droit) vers le sous-sol pour en faire un duplex 2 chambres, construire une annexe (rez) et agrandir le sous-sol côté arrière et régulariser la baie ainsi que les châssis existants en façade avant (rez), Rue Champ du Roi 59 - 63.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 8 logements : 2 appartements de 1 chambre au rez et 2 appartements de 2 chambres par étages ;
5. que la demande vise à étendre l'appartement 1 chambre (rez droit) vers le sous-sol pour en faire un duplex 2 chambres, construire une annexe (rez) et agrandir le sous-sol côté arrière et régulariser la baie ainsi que les châssis existants en façade avant (rez) ;
6. qu'au rez, il est prévu de construire une annexe contre l'annexe existante liée à l'appartement voisin ; que la nouvelle annexe s'étend sur 3,55m de profondeur et 3,75m de largeur ; qu'elle établit un retrait latéral de 2,27m de large depuis la limite mitoyenne de droite ; que l'annexe vient s'aligner en hauteur à l'annexe existante ;
7. qu'en profondeur, la nouvelle annexe dépasse l'existante de 0,14m, soit l'épaisseur de l'isolant ajouté ; que ce décalage n'est pas justifié dans la note explicative ; que cela permet de garder ouverte une opportunité d'isoler l'annexe de manière continue dans le futur ;
8. qu'en séance, il est précisé qu'une isolation acoustique sera placée entre l'ancienne et la nouvelle annexe ; qu'il convient de le représenter en plan ;
9. que l'annexe s'étend au sous-sol, fermant ainsi une des cours enterrées existantes à ce niveau ;
10. qu'il est prévu d'aménager un plan d'eau entre la nouvelle annexe et le mur mitoyen de droite ;
11. qu'il convient d'apporter des précisions techniques concernant le plan d'eau ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que l'annexe dépasse le bâtiment mitoyen le plus profond de 1,22m ;
13. que la construction est limitée au rez, qu'elle est alignée à une construction existante ; qu'elle a peu d'impact sur les bâtiments mitoyens ; qu'elle permet de créer un accès direct au jardin ;
14. que les dérogations sont acceptables ;
15. qu'un arbre a été abattu dans le jardin ; qu'il convient de prévoir de nouvelles plantations, y compris arbustives ;
16. que l'accès à l'appartement au rez-de-chaussée est inchangé ; qu'il s'effectue via la cage d'escalier commune ;
17. que l'aménagement au rez-de-chaussée est légèrement modifié ;
18. que la chambre et l'antichambre, actuel bureau, sont inchangés ;
19. que le hall d'entrée et la salle de bain liée sont inchangés ; qu'un local WC est prévu juxtaposé à la salle de bain ;

dossier 12703

20. que la cuisine et la salle à manger sont fusionnées ; que la superficie de l'annexe participe également à cet espace de vie ouvert ; qu'il offre une superficie totale de 36,5m² ;
21. qu'il est prévu de construire un escalier contre le mur mitoyen de droite et menant vers le sous-sol ;
22. qu'au sous-sol, l'escalier débouche sur un dressing de 13m², une salle de bain et une chambre de 14m² ;
23. qu'au sous-sol, la cour fermée transformée en chambre est également agrandie en profondeur ;
24. qu'au vu de la proximité de la nappe phréatique, il convient de ne pas procéder à des travaux d'excavation en sous-sol et de limiter la profondeur à la cour existante et de ne pas aménager de local habitable en sous-sol ;
25. que la cour enterrée contre le mitoyen de droite est conservée et végétalisée (sol perméable) ; qu'elle assure un éclairage naturel pour la chambre et la salle de bain ;
26. que la façade avant n'est pas conforme à la situation de droit au niveau de rez en ce que les baies surplombant les porte de garage sont agrandies et la dessin des portes de garage, de la porte d'entrée et du l'élément vitré la surmontant sont modifiés ;
27. que ces modifications datent visiblement de la construction du bâtiment et sont en harmonie avec l'ensemble de la façade ;
28. que leur régularisation est acceptable ;
29. qu'en façade arrière, la nouvelle annexe est revêtue d'enduit de ton gris clair et comporte un châssis en aluminium adonisé naturel ; que la toiture de l'annexe est revêtue d'une étanchéité ;
30. que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserves du droit des tiers ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - titre 1, article 4 (profondeur) : annexe
 - titre 1, article 6 (hauteur) : annexe
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2026 au 28/09/2026 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles concernent :
 - opposition à la régularisation des menuiseries en façade avant telles qu'existantes, notamment le remplacement du bois
 - demande d'isoler acoustiquement entre l'annexe existante et l'annexe prévue au rez, de veiller à ne pas s'ancrer sur le mur de l'annexe existante et ne pas compromettre la stabilité de celle-ci
 - questionnement à propos de la différence de profondeur liée à l'isolation
 - apporter une attention particulière à la gouttière de l'annexe existante et au maintien du bon fonctionnement du système d'évacuation
 - demande d'un état des lieux avant le démarrage des travaux
 - demande de plus d'information concernant le plan d'eau et les possibles implications pour le logement voisin au rez
33. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 07/09/2026 ;

dossier 12703

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas procéder à des travaux d'excavation en sous-sol, de limiter la profondeur au sous-sol à la cour existante et de ne pas aménager de local habitable en sous-sol ;
2. d'apporter des précisions techniques concernant le plan d'eau ;
3. de prévoir de nouvelles plantations, y compris arbustives ;
4. de représenter en plan l'isolation acoustique placée entre l'ancienne et la nouvelle annexe ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

dossier 12598

13h30

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser et transformer un immeuble mixte : modification des façades (isolation, aspect), réaménager l'intérieur du bâtiment principal et poser des équipements de secours (passerelles et échelles), Place Saint-Pierre 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 mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
3. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
6. que la demande vise à régulariser et transformer un immeuble mixte : modification des façades (isolation, aspect), réaménager l'intérieur du bâtiment principal et poser des équipements de secours (passerelles et échelles) ;
7. que 12 unités de logements au total ont pu être reconnues préalablement au sein l'immeuble sur base de preuves de divisions avant 1993 ;
8. que cependant, selon les documents en notre possession, la situation de fait ne correspond pas à la situation légale (nombre et répartition des entités, modification de stabilité, non-conformité à la réglementation, ...) ;
9. que selon nos informations, certains logements ne semblent pas conformes au code du logement ; qu'ils ne peuvent dès lors pas être mis en location ;
10. que la présente demande propose des modifications des logements du 2^{ème} au 6^{ème} étage tout en conservant le nombre total de logement à 12 ;
11. que le sous-sol comporte une chaufferie et 8 caves privatives ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 3 (local de rangement) en ce que tous les logements ne dispose pas d'un local de rangement ;
13. qu'en vu des modifications envisagées, cela n'est pas acceptable ;
14. qu'au rez-de-chaussée, un commerce est aménagée en façade avant avec un espace de stockage lié ainsi qu'un local WC au centre ; qu'un hall d'entrée donne accès à la cage d'escalier commune menant aux logements, à un local vélo de 6,50m² ; qu'à l'arrière du bâtiment avant, un cuisine avec un WC et un espace de rangement sont aménagés ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 17 (local deux roues) en ce que la superficie du local n'est pas proportionnelle au nombre de logements ;
16. qu'au vu des modifications prévues, cela n'est pas acceptable ; qu'il convient de prévoir un minimum de 1 vélo par chambre et 2m² par vélo ;

dossier 12598

17. que la cour arrière a été complètement couverte, soit sur 120m², et aménagée en showroom/espace de stockage ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que le bâtiment arrière dépasse les bâtiments mitoyens et les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) article 13 (hauteur sous plafond) en ce que l'espace arrière n'atteint pas les 2,80m de hauteur sous plafond requis ;
20. que les dérogations sont importantes ; que l'imperméabilisation de la parcelle est fortement impactée ; que les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ;
21. que l'ensemble des balcons du 1^{er} au 4^{ème} étage ont été fermés ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que la fermeture des balcons à partir du 3^{ème} étage ;
23. que la fermeture des balcons engendre la suppression d'espaces extérieur pour des logements manquant déjà de qualité ; que cela augmente la densité de la parcelle déjà excessive ;
24. que les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ;
25. qu'il est prévue d'isoler la façade arrière ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que l'isolation dépasse les bâtiments mitoyens ;
27. que la performance énergétique du bâtiment est améliorée ; que la pose d'une isolation pourrait être acceptée sur la façade existante ;
28. qu'il est également prévu de construire des passerelles et escaliers de secours du 2^{ème} au 4^{ème} étages ;
29. que ces construction sont volumineuses ; qu'au vu de l'avis défavorable du SIAMU, les dérogations ne sont pas acceptables ;
30. que le 1^{er} étage comprend un studio et un bureau ; que le bureau est agrandi par la fermeture du balcon ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairage) en ce que le studio arrière gauche dispose d'une superficie d'éclairage de 1,74m² au lieu des 4,4m² requis ;
32. qu'au 2^{ème} étage, l'aménagement et la répartition des 4 studio a été modifiée ; le studio arrière droit est agrandi par la fermeture du balcon, la limite entre les deux studios avant a été déplacée ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 3 (superficie minimale) en ce que les deux studios de droite disposent d'une superficie de 14m² et 13,3m² au lieu des 22m² requis ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 8 (WC) en ce que le WC du studio arrière gauche n'atteint pas les dimensions requises ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairage) en ce que les studios à l'avant et le studio arrière gauche disposent d'une superficie d'éclairage insuffisante ;
36. qu'au vu des modifications, du nombre et de l'ampleur des dérogations, celles-ci ne sont pas acceptables ; qu'il convient de proposer des logements conformes au RRU Titre 2 quitte à réduire le nombre de logements ;

dossier 12598

37. qu'au 3^{ème} étage, l'aménagement et la répartition des 3 logements a été modifiée ; le studio arrière droit est agrandi par la fermeture du balcon, la limite entre le studio avant et l'appartement a été déplacée ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 3 (superficie minimale) en ce que les deux studios de droite disposent d'une superficie de 14,3m² et 13,4m² au lieu des 22m² requis ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 3 (superficie minimale) en ce que l'appartement de gauche dispose d'un séjour avec cuisine de 22,6m² de superficie au lieu des 28m² requis ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 8 (WC) en ce que le WC du studio arrière gauche n'atteint pas les dimensions requises ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairage) en ce que le studio à l'avant, la chambre et le séjour de l'appartement de gauche disposent d'une superficie d'éclairage insuffisante ;
42. qu'au vu des modifications, du nombre et de l'ampleur des dérogations, celles-ci ne sont pas acceptables ; qu'il convient de proposer des logements conforme au RRU Titre 2 quitte à réduire le nombre de logements ;
43. qu'au 4^{ème} étage, l'aménagement et la répartition des logements a été modifiée ; le studio arrière droit est agrandi par la fermeture du balcon, l'appartement divisé en un appartement une chambre et un studio à l'arrière ;
44. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 3 (superficie minimale) en ce que le studio arrière droite dispose de 14,2m² de superficie au lieu des 22m² requis ;
45. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 3 (superficie minimale) en ce que l'appartement avant dispose d'un séjour avec cuisine de 24,8m² de superficie au lieu des 28m² requis et d'une chambre de 12,7m² de superficie au lieu des 14m² requis ;
46. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 8 (WC) en ce que le WC du studio arrière gauche n'atteint pas les dimensions requises ;
47. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairage) en ce que le studio arrière gauche, la chambre et le séjour de l'appartement disposent d'une superficie d'éclairage insuffisante ;
48. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) article 13 (hauteur sous plafond) en ce que le studio arrière droite n'atteint pas les 2,60m de hauteur sous plafond requis ;
49. qu'au vu de la densité de logements, l'ajout d'un logement n'est pas acceptable ;
50. qu'au vu des modifications, du nombre et de l'ampleur des dérogations, celle-ci ne sont pas acceptables ; qu'il convient de proposer des logements conforme au RRU Titre 2 et de réduire le nombre de logements ;
51. qu'au 5^{ème} et 6^{ème} étage, il est prévu de transformer le studio des combles en extension de l'appartement du 5^{ème} étage ;
52. qu'il est prévu de fermer la cage d'escalier sur le palier du 4^{ème} étage ;
53. qu'au 5^{ème} étage, l'appartement entièrement sous combles existant comporte 4 chambres et 1 espace de cuisine de 3m² ; qu'aucun espace de séjour n'est aménagé ;
54. qu'il est prévu d'aménager un espace de living avec cuisine de 29,43m² à l'avant, deux chambres de 11,7m² et 11,4m² à l'arrière, une buanderie une salle de douche et un local WC ainsi qu'une chambre de 20m² au deuxième niveau sous combles avec une salle de bain attenante ;

dossier 12598

55. que l'espace de séjour est trop limité pour un appartement de 3 chambres ; que la salle de douche est trop petite pour un logement de 3 chambres ; que le logement est entièrement sous combles ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 4 (hauteur sous combles) en ce que la chambre des combles supérieurs dispose de moins de 50% de sa superficie à plus de 2,30m de hauteur sous combles ;
57. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 8 (WC) en ce que le local WC n'atteint pas les dimensions requises ;
58. que l'espace de séjour est trop limité pour un appartement de 3 chambres ; que la salle de douche est trop petite pour un logement de 3 chambres ; que le logement est entièrement sous combles ;
59. que les dérogations ne sont pas acceptables ;
60. que les menuiseries en façade avant ne sont pas conformes à la situation de droit ;
61. que la porte en situation de droit est en bois mouluré ; que la porte actuelle est entièrement vitrée ; qu'il est prévu de la remplacer par une porte vitrée en aluminium laqué de ton gris foncé ; que l'imposte proposée ne respecte pas le cintrage de la baie ;
62. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) article 21 (menuiseries) ;
63. que la proposition n'est pas qualitative ; que la dérogation n'est pas acceptable ;
64. qu'il convient de proposer une porte en bois se rapprochant du dessin d'origine ;
65. que le dessin de la vitrine du commerce a été modifiée en ce qu'une imposte a été ajoutée à la vitre principale : que la différence est minime ; que la régularisation pourrait être acceptable ;
66. que les châssis en façade avant à partir du 2ème étage ne suivent pas le cintrage des baies ; que cela n'est pas acceptable ; qu'il convient de proposer des châssis en bois respectant le cintrage des baies ;
67. que le dessin des garde-corps en façade avant ne reflète pas la réalité ; qu'il convient de dessiner les garde-corps tel qu'ils existent ;
68. que les sgraffites existants en façade avant sont détériorés ;
69. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) article 18 (conservation des éléments de façades) ;
70. qu'il convient d'envisager leur restauration en resituant au mieux le modèle d'origine ;
71. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 17 décembre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
72. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
73. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
74. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
75. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
76. que le projet concernant 10 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure

dossier 12598

"Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;

77. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
- article 13 (hauteur sous plafond) : rez et 4^e étage
 - article 18 (conservation des éléments de façades) : sgraffites
 - article 21 (menuiseries) : porte d'entrée
78. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre :
- titre 1, article 4 (profondeur) volume rez, fermeture des balcons, isolation, escalier de secours
 - titre 1, article 6 (hauteur) : volume rez, fermeture des balcons, isolation, escalier de secours
 - titre 2, article 3 (local de rangement) : nombre insuffisant
 - titre 2, article 3 (superficie minimale) : 2^e au 4^e étage
 - titre 2, article 4 (hauteur sous combles) : 6^e étage
 - titre 2, article 8 (WC) : 2^e au 5^e étage
 - titre 2, article 10 (éclairage) : 1^{er} au 4^e étage
 - titre 2, article 17 (local vélo) : dimension insuffisante
79. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2026 au 28/09/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
80. que les logements proposés ne présentent pas les qualités d'habitabilité requises et sont en dérogation à de nombreuses prescriptions du RRU ; que ce n'est pas acceptable ;
81. que la densité proposée est trop importante pour cet immeuble qui ne dispose pas en outre de locaux communs en suffisance ;
82. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 04/09/2026 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12725

13h55

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir, rénover et réaménager une maison unifamiliale ainsi que remplacer les menuiseries extérieures, Rue Général Henry 8.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à agrandir, rénover et réaménager une maison unifamiliale ainsi que remplacer les menuiseries extérieures ;
5. que le niveau sous comble au 2^{ème} étage est rehaussé et transformé en étage sous toiture plate ;
6. que la hauteur de la rehausse est limité à la hauteur maximale de la toiture en pente existante ; qu'elle implique la rehausse des murs mitoyens ;
7. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que la rehausse dépasse les bâtiments mitoyens ;
8. que le dépassement est léger et ne nuit pas aux bâtiment mitoyens ;
9. que dès lors, les dérogations sont acceptables ;
10. qu'il est prévu d'isoler la façade arrière existante sur 0,17m d'épaisseur ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que l'isolation dépasse les bâtiments mitoyens ;
12. que le dépassement est minime ; que la performance énergétique du bâtiment est améliorée ;
13. que dès lors, les dérogations sont acceptables ;
14. qu'il est prévu d'isoler le mur pignon de droite ; qu'il convient de préciser le revêtement ; qu'il convient d'acter une servitude d'empiètement avant l'exécution des travaux ;
15. qu'il est prévu d'installer une pompe à chaleur sur la toiture plate de la rehausse et contre le mur mitoyen de gauche ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que l'unité extérieure de la pompe à chaleur dépasse les bâtiments mitoyens ;
17. que le dépassement est léger ; que la performance énergétique du bâtiment est améliorée ;
18. qu'il convient cependant de prévoir un habillage acoustique pour limiter les nuisances sonores de la pompe à chaleur ;
19. que dès lors, les dérogations sont acceptables ;
20. que l'aménagement du sous-sol est inchangé ; qu'on y trouve 3 caves et le local compteurs ;
21. qu'une citerne de récupération des eaux pluviales de 1500L est aménagée dans la cave arrière ;
22. que le rez-de-chaussée est complètement revu ; que le garage et la chambre arrière sont supprimés ;

dossier 12725

23. qu'au rez avant, le sas d'entrée distribue un local WC, un local vélo de 8,7m², également accessible via la porte de garage existante, ainsi que le hall central comportant la cage d'escalier ;
24. que ce hall donne accès à un espace de séjour de 38,5m² avec cuisine ouverte donnant accès au jardin ;
25. que dans le jardin de 26,73m² une terrasse avec dalles perméables de 12,7m² est aménagée ; que la zone entourant la terrasse est plantée en pleine terre ; et qu'il conviendrait de planter une strate herbacée et arbustive ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 8 (WC) en ce que la largeur du local WC au rez est de 0,7m au lieu des 0,8m requis ;
27. que la différence est minime ; que la dérogation est acceptable ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 10 (éclairage) en ce que le séjour dispose de 5,54m² de superficie d'éclairage au lieu des 6,08m² requis ;
29. que la différence est minime ; que la dérogation est acceptable ;
30. qu'au 1^{er} étage, les pièces de vie existantes sont supprimées ;
31. que 3 chambres de 16,7m², 12,7m² et 9m² sont aménagées ainsi qu'une salle de bain, une buanderie et un local WC ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 10 (éclairage) en ce que les chambres disposent de 2,36m² et 1,26m² de superficie d'éclairage au lieu des 3,34m² et 1,8m² requis ;
33. que les fenêtres sont existantes ; que les dérogations sont acceptables ;
34. qu'au 2^{ème} étage sont aménagés deux chambres de 13,1m² et 12,2m² , un local WC et une salle de bain ;
35. qu'au 2^{ème} étage arrière, il est prévu d'aménager une terrasse de 7,3m² sur la toiture plate contre le mur mitoyen de gauche ; que la terrasse est en retrait de 0,7m par rapport à la façade arrière ;
36. qu'afin de limiter les vues plongeantes, il convient d'établir un retrait de 1m par rapport à la façade arrière ;
37. que le reste de la toiture plate est végétalisé ;
38. qu'il est également prévu de végétaliser la toiture au-dessus du 2^{ème} étage et d'y installer 6 panneaux photovoltaïques ;
39. qu'en façade avant, il est prévu de remplacer les menuiseries ;
40. que les divisions de châssis, en PVC blanc, sont inchangées, que des invisibles sont ajoutés ;
41. que la porte d'entrée est prévue en PVC blanc et comporte 4 vitres rectangulaires ; qu'aucune moulures existante n'est reprise ;
42. que la porte existante en PVC a été acceptée dans le cadre d'une régularisation d'une porte existante (PU12385) ;
43. que la porte proposée ne présente pas les qualités esthétiques requises ;
44. qu'il convient de proposer une porte en bois se rapprochant de la porte d'origine (permis d'urbanisme de 1952) ;
45. que la porte de garage actuelle n'est pas conforme à la situation de droit (PU12385) ;
46. que la porte de garage proposée en PVC blanc est conforme à la situation de droit ;
47. qu'en façade arrière, la façade est revêtue de crépi sur isolant de ton gris clair ; que les châssis sont en PVC de ton blanc ;
48. que les descentes d'eaux pluviales depuis la nouvelle toitures sont prévues en façade arrière ;

dossier 12725

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

- titre1, article 4 (profondeur) : isolation, rehausse, pompe à chaleur
- titre1, article 6 (hauteur) : isolation, rehausse, pompe à chaleur
- titre2, article 8 (WC) : rez
- titre2, article 10 (éclairage) : séjour, chambres 1 et 2

50. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2026 au 28/09/2026 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle émane de voisins et concerne :

- inquiétude vis-à-vis du type de location coliving au sien de la maison unifamiliale
- inquiétude vis-à-vis des vues plongeantes et nuisance sonore que pourraient engendrer la terrasse au 2^e étage
- demande d'un état des lieux des mitoyens avant travaux
- inquiétude vis-à-vis installation d'une buanderie au 1^{er} étage, juxtaposée à la chambre des voisins, inquiétude sur le bruit , demande d'isoler acoustiquement la chambre

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

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de proposer un porte d'entrée en bois et se rapprochant de la porte d'origine (permis d'urbanisme de 1952)
2. de reculer la terrasse au 2^{ème} étage à 1m de distance de la façade arrière ;
3. de préciser le revêtement du pignon à isoler ;
4. d'acter une servitude d'empiètement concernant l'isolation du mur pignon avant l'exécution des travaux

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