dossier 12568 – ART 126
09h00 –1ère commission de concertation le 03/03/2026

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rehausser l'immeuble avant d'un niveau afin de passer de quatre à cinq logements et régulariser les menuiseries au rez avant, Avenue Hansen-Soulie 30.

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) et 2.5.2 (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation) du PRAS ;
4. que le bien comporte, en situation de droit :
5. au sous-sol : caves privatives, locaux communs et techniques et locaux annexes du commerce (dépôt et vestiaires) ;

   - au rez : commerce ;
   - aux 1er et 2ème étages : deux appartements 1 chambres à chaque étage ;

6. que le rez donne accès à un entrepôt situé sur une parcelle arrière et lié au commerce (location de parking : garage et atelier) ;
7. qu'en situation de fait, les modifications suivantes semblent avoir été apportées au bien :

   - modification des menuiseries (porte d'entrée et portes de garage) au rez ;
   - transformation des deux logements du 1er étage en un appartement 2 chambres ;
   - modification de la structure et la toiture de l'entrepôt (parcelle arrière) ;

8. que la demande ne concerne ni le commerce, ni les logements des étages ; qu'il convient cependant d'intégrer la demande de régularisation des menuiseries extérieure du rez dans la demande ;
9. que la modification semble dater de nombreuses années et ne dénature pas l'architecture d'origine du bien ; qu'en ce sens, elle est acceptable ;
10. que la demande **initiale** vise à rehausser l'immeuble avant d'un niveau afin de passer de quatre à cinq logements ;
11. qu'en toiture, le nouveau volume s'implante en retrait d'environ 2,9m de la rive de la toiture existante et s'aligne au profil mitoyen gauche (toiture à versants) ; qu'il le dépasse légèrement en partie avant ;
12. qu'en façade à rue, le nouveau volume comporte une façade droite sur une hauteur d'environ 3,2m, surmontée d'une toiture à versants sur une hauteur d'environ 1,3m ;
13. que le versant arrière de la toiture comporte une lucarne de 9,7m de largeur et d'une hauteur d'environ 3,5m ;
14. que la façade arrière du volume existant est par ailleurs prolongée sur une hauteur d'environ 2,2m et une profondeur de 2,3m en son centre, afin d'intégrer la prolongation de la cage d'escalier ; que les documents graphiques ne sont pas clairs à ce sujet, l'élévation arrière présentant le maintien de la corniche existante ;
15. qu'une terrasse de 21,9m² est aménagée en façade avant, et deux terrasses de 5,6m² et 7,2m² en façade arrière ; que la terrasse en façade avant est en retrait de 1m par rapport à la toiture existante, et d'environ 0,4m par rapport à l'alignement à rue ; qu'elle semble

présenter des vues importantes vers la rue et les immeubles voisins, selon les documents graphiques de la note explicative ;

16. que la construction de ce volume nécessite en outre la rehausse du mur mitoyen droit, sur une hauteur allant jusqu'à 3,9m et une profondeur d'environ 7,45m (environ 15m²) ; que la demande ne précise pas la profondeur du profil mitoyen droit ni le traitement du nouveau pignon ;
17. que le nouveau volume et les terrasses dérogent aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant légèrement plus hauts et plus profonds que le mitoyen gauche, le plus haut, en partie avant, et le faîte étant plus de 3m plus haut que le mitoyen droit, le plus bas ; que la nouvelle construction dépasse en outre les ¾ de la profondeur de la parcelle ;
18. que la hauteur du bâtiment existant correspond à celle du profil de la rue ; que la hauteur et la forme de la toiture du mitoyen gauche constituent des exceptions dans ce profil ;
19. que le nouveau volume, les terrasses et les rehausses sont de grandes dimensions et impactant pour le quartier ; qu'ils ne sont pas acceptables en l'état ;
20. qu'au sous-sol, la demande prévoit l'aménagement d'un local vélos de 23,7m² en lieu et place de l'ancienne chaufferie ; que celui-ci est uniquement dédié aux logements ; que le commerce comporte son propre local vélos ; qu'il convient de détailler les emplacements et éléments de fixation prévus ;
21. qu'une cave privative est aménagée pour le nouveau logement ;
22. qu'à partir du 2ème étage, le projet prévoit la privatisation de la cage d'escaliers, prolongée d'un niveau ;
23. que le nouveau volume, au 3ème étage, comporte un appartement 2 chambres ; que le séjour est traversant et organisé côté droit, tandis que les chambres se situent côté gauche ; que les zones de service du logement (cuisine, salle de douche, salle de bains et wc séparé) sont organisés au centre ;
24. 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 ; que la demande ne répond pas à ce principe ;
25. que la façade avant existante est réalisée en briquettes de teinte jaune avec couvre-mur, seuils et soubassement en pierre bleue ; que les châssis sont en bois peint en blanc ; que le rez comporte de grands ensembles de portes de garage et une porte d'entrée métalliques de teinte orangée ; que des colonnes en faïence de teinte orangée ponctuent les étages et le rez ;
26. que la façade arrière existante est peinte en teinte claire, avec châssis en bois peint en blanc ; qu'elle comporte une descente d'eau contre le mitoyen droit ;
27. que le nouveau volume est prévu en bardage en bois brûlé avec toiture à versants en tuiles de teinte noire et rive métallique de teinte anthracite ; que les châssis sont en aluminium de teinte anthracite et les garde-corps métalliques, également de teinte anthracite ; que la légende de la matérialité de la prolongation de la cage d'escaliers est erronée ; qu'elle semble également réalisée en bardage en bois brûlé ;
28. que matérialités sont nombreuses et s'accordent peu avec les matériaux de la construction existante ;
29. que l'extension sera particulièrement visible depuis l'espace public ; qu'il conviendrait de prévoir un matériau unique pérenne et noble, s'accordant avec la palette de couleurs du bâti existant et s'intégrant dans le contexte architectural du quartier ;
30. qu'une descente d'eau en zinc de teinte naturelle est prévue le long du mitoyen gauche, en façade avant ;

31. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 10 (éléments en saillie en façade à rue), qui prévoit un dauphin de minimum 1m de hauteur, et aux prescriptions du Règlement Général sur les Bâtisses, article 91, qui prévoit un dauphin de minimum 2m de hauteur ;

32. que le raccord au réseau d'égouttage public n'est pas précisé ; qu'il ne peut être réalisé en voirie ;

33. qu'en façade à rue, aucune descente d'eau n'est actuellement apparente ; que l'ajout de cet élément entrave la composition de la façade, en particulier au droit de la colonne arrondie contre le mitoyen gauche au rez ; qu'il convient d'envisager d'intégrer la descente d'eau ou de la prévoir en façade arrière ;

34. que les documents de la demande détaillent la végétalisation de toitures plates ; que cela n'est pas détaillé dans les documents graphiques ; qu'il semble s'agir des parties non accessibles du volume existant ; qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de végétaliser l'ensemble des toitures plates non accessibles, en ce compris celles du nouveau volume ;

35. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit, sur la parcelle arrière ; que le demandeur précise qu'elle est liée aux wc du commerce au rez ; qu'il pourrait convener de la raccorder également aux wc des logements, étant donné sa grande capacité;

36. que la règlementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 20 novembre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

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

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

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

40. 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.);

41. que la proposition PEB relative à la demande concernant une unité PEB dont la nature des travaux tend à une unité neuve nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;

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

    - article 4 (profondeur de la construction) : nouveau volume et terrasses, profondeur de construction ;
    - article 6 (toiture) : nouveau volume et terrasses ;
    - article 10 (éléments en saillie) : descente d'eau ;

43. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Général sur les Bâtisses d'Etterbeek :

    - article 91 (écoulement des eaux pluviales) : descente d'eau ;

44. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2026 au 16/02/2026 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre émane de voisins et porte sur :

    - la matérialité de la rehausse, jugée en inadéquation avec le contexte de la rue et du quartier (art-déco tardif) et de l'immeuble, disposant déjà d'une large palette de matériaux et teintes ;
    - l'intégration peu esthétique de la descente d'eau en façade avant et la position actuelle de l'ensemble des descentes d'eau en façade arrière ;

45. qu'il convient de ne pas construire d'étage supplémentaire, ou de revoir la volumétrie et l'expression du nouveau volume afin de s'intégrer dans le profil et l'architecture de la rue et du bâtiment existant, et de limiter les dérogations au titre I du RRU ainsi que les rehausses mitoyennes ;

46. qu'il conviendrait en outre de privilégier, le cas échéant, l'extension d'un logement du 2ème étage, afin de prévoir un logement de grande taille (minimum 3 chambres) sur le bien et de répondre aux principes du Plan Communal de Développement ;

47. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 15/01/2026 ;

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

49. **qu'en application de l'article 126 du Cobat, des plans modificatifs ont été introduits le 03/07/2026 ;**

50. que la demande **actuelle** vise à rehausser l'immeuble avant d'un niveau afin de passer de quatre à cinq logements et régulariser les menuiseries au rez avant :

51. que les menuiseries existantes au rez avant semblent dater de nombreuses années et ne dénature pas l'architecture d'origine du bien ; que leur régularisation est acceptable ;

52. que les plans modificatifs remis ne sont pas au bon format (A3, certains documents au 1/100ème, d'autre au 1/120ème), qu'il convient de fournir les grands plans et à l'échelle 1/50ème ; que la coupe ne reprend pas les profils mitoyens ; qu'il convient de les représenter ; qu'il convient également de conserver la même orientation que les plans de droit et existants précédemment introduits ;

53. que le nouveau volume proposé au 3ème étage comporte une toiture plate et est implanté en retrait, à 1,5m de profondeur du front de rue ; qu'il s'étend sur toute la largeur du bâtiment ; qu'il comporte des profondeurs différentes à l'arrière (de 6,92 m à 12,55m de profondeur depuis le front de rue) ;

54. qu'à l'avant, le volume reproduit la forme de l'oriel arrondi existant aux étages inférieurs ;

55. qu'une des trois terrasse a été supprimée et les deux restantes ont été réduites ;

56. qu'une terrasse de 10m² est aménagée en façade avant ; qu'elle est en retrait de 1,20m depuis la façade de l'oriel, de 2,83m depuis la limite mitoyenne de gauche et de 2,67m depuis la limite mitoyenne de droite ;

57. qu'une terrasse de 6,48m² est aménagée à l'arrière, à 1,90m de la limite mitoyenne de droite, sur 4,03m de largeur et sur toute la profondeur restante ;

58. que la rehausse est prévue en briques de ton jaune en façade avant, similaires à la briques existantes aux étages inférieurs ; qu'elle est de ton clair à l'arrière ; que les châssis sont en bois peint en blanc ;

59. que la construction du nouveau volume nécessite en outre la rehausse du mur mitoyen droit, sur une hauteur d'environ 2,50m et une profondeur de 4,65m (environ 12m²) ; que la demande ne précise pas le traitement du nouveau pignon ; qu'il convient de le faire et de veiller à son intégration ;

60. que le nouveau volume et les terrasses dérogent aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), en ce qu'ils dépassent de plus de 3m de profondeur le mitoyen droit, le plus bas ; que la nouvelle construction dépasse en outre les ¾ de la profondeur de la parcelle ;

61. que ce dépassement a peu d'impact ; que la parcelle se limite au bâtiment avant ;

62. que les dérogations sont acceptables ;

63. que la cage d'escalier rehaussée débouche sur la porte du logement, donnant accès à un hall de 3m² distribuant un local WC et un vestiaire et l'espace de séjour de 41,1m² ; que le

logement comporte également une buanderie, une salle de bain et deux chambres de 10,29m² et 14,68m² ;

64. 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 ; que cependant le logement est qualitatif et le nouveau volume s'intègre dans le contexte environnant ; que la propriété des différents lots et les implications structurelles rendent difficile l'extension des logements existants ;
65. qu'au sous-sol, le local vélo initialement proposé est réduit à 15,67 m² afin de déplacer le local poubelle ; que les emplacements et fixations prévues n'ont toujours pas été détaillés ;
66. qu'il convient de revenir à la proposition initiale et de détailler les emplacements et éléments de fixation prévus ;
67. que la descente d'eau de pluie prévue en façade avant est supprimée ; que la note explicative précise qu'elle est intégrée au bâtiment ;
68. que le raccord au réseau d'égouttage public ne peut être réalisé en voirie ;
69. qu'il est prévu de végétaliser les parties inaccessibles de la toiture plate du 2ème étage, et l'entièreté de la toiture plate du 3ème étage ;
70. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit, sur la parcelle arrière ; que le demandeur précise qu'elle est liée aux wc du commerce au rez ; qu'il est également prévue de la raccorder au nouveau logement ;
71. que le rez-de-chaussée est affecté au commerce ; qu'il conviendra de déposer une demande de permis d'urbanisme visant à régulariser les aménagements au rez-de-chaussée ;
72. qu'en raison du changement d'utilisation et de la suppression des emplacements de parking, il convient de supprimer les indications d'interdiction de stationner en façade avant ;
73. que la règlementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 20 novembre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
74. 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 ;
75. 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 ;
76. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
77. 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.) ;
78. que la proposition PEB relative à la demande concernant deux unités PEB dont la nature des travaux tend à un système hybride (une unité neuve+ une unité URS) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
79. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
    - titre I, article 4 (profondeur) : rehausse, terrasses ;
    - titre I, article 6 (hauteur) : rehausse, terrasses ;
80. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/10/2026 au 19/10/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 12568 – ART 126

81. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé le 01/09/2026 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de présenter des plans grands format à l'échelle 1/50ème et de compléter les informations en coupe ;**
2. **de préciser le traitement du nouveau pignon et de veiller à son intégration ;**
3. **de détailler les emplacements et éléments de fixation prévus dans le locale vélo ;**
4. **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 12759
09h25

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir et rénover un arrière bâtiment lié au logement du rez et placer une citerne enterrée, Rue de Chambéry 17.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
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. que dans la situation de droit, la parcelle comporte un bâtiment avant de gabarit R+3+toiture plate, avec caves et 4 logements, ainsi qu'un atelier de gabarit R+1 en fond de parcelle, lié au logement du rez ;
5. le permis d'urbanisme n° 11820 notifié le 04/07/2024 visant à agrandir le sous-sol afin d'aménager un duplex une chambre avec le rez-de-chaussée dans le bâtiment avant ; que le début des travaux liés à ce permis a été notifié le 19/07/2024 ; qu'après exécution complète de ce permis, le logement du rez sera lié à une partie du sous-sol ;
6. qu'une demande portant la référence communale 12327, ayant le même objet que la demande actuelle a été refusé en date du 15/12/2025 ;
7. que la demande concerne uniquement l'atelier en fond de parcelle lié au logement du rez, et ne concerne pas le bâtiment avant et les autres logements ;
8. que deux autres demandes de permis sont en cours d'instruction pour la même parcelle :
   - PU 12603, visant à régulariser les aménagements intérieurs de l'appartement 2 chambres du 2ème étage ;
   - PU 12819, visant à réunir le rez-de-chaussée du bâtiment avant et l'atelier en fond de parcelle ;
9. que ce dernier concerne la même unité que la présente demande, faite par le même demandeur ; qu'il pourrait convenir donc de rassembler les demandes afin de permettre aux autorités délivrantes de remettre leur avis sur le projet dans sa globalité ;
10. que la demande analysée dans le cadre du présent dossier vise à agrandir et rénover un arrière bâtiment lié au logement du rez et placer une citerne enterrée ;
11. que l'atelier existant s'étend sur 2 niveaux, en fond de parcelle et sur toute sa largeur (environ 6,1m), sur une profondeur de 3,3m et une hauteur de 5,15m ; qu'il est construit en biais par rapport au bâtiment avant et à une distance de 4,15 m (côté gauche) à 6,5 m (côté droit) de celui-ci ;
12. que la structure existante et les fondations de l'arrière-bâtiment sont renforcées et un espace technique de 14,8 m² créé en sous-sol ;
13. qu'aucune note de stabilité n'est fournie à ce sujet ; qu'il convient de préserver les constructions existantes ; que la démolition et reconstruction d'un volume en intérieur d'îlot n'est pas acceptable ;
14. qu'afin de maintenir ce caractère accessoire et préserver la qualité de l'intérieur d'îlot il convient de se limiter à la rénovation de l'enveloppe existante sans création de volume supplémentaire, y compris en sous-sol ;
15. qu'il convient de fournir un rapport de stabilité pour la citerne le cas échéant et détailler les équipement techniques installés ;

16. que le rez et l'étage sont affectés à un espace de travail et de stockage ; que leurs superficies respectives sont de 15,2 m² et de 13,7 m² ; qu'un nouvel escalier est implanté contre le mitoyen gauche et relie les trois niveaux ;
17. que la toiture, actuellement endommagée, est démolie et reconstruite ; que son niveau supérieur est rehaussé de 11cm ; que la nouvelle pente est inférieure à celle de la toiture existante ;
18. que cette nouvelle toiture, plus haute que les profils des constructions mitoyennes, déroge ainsi aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
19. que cependant la rehausse est limitée et le volume déjà existant ; que pour ce faire les murs mitoyens ne sont pas rehaussés ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
20. que les murs sont isolés par l'intérieur ;
21. qu'un bardage en aluminium thermolaqué noir est placé en façade ; que les baies sont modifiées et agrandies ;
22. qu'au 1er étage, la baie offre une vue importante vers l'appartement situé à ce niveau ; que des brise-vues sont prévus devant la fenêtre de l'étage, pour limiter les vues directes vers les logements dans les bâtiments à rue ;
23. que cet arrière bâtiment ne se prête pas à l'habitation ; qu'il s'agit d'un espace accessoire au logement et non habitable, occupé en intermittence ; qu'en ce sens les nuisances vis-à-vis des logements des unités à front de rue et de l'intérieur d'îlot sont limitées ;
24. que les châssis, la corniche et la descente d'eau sont en aluminium noir ;
25. que la toiture est couverte d'une étanchéité de teinte claire ; que cette toiture est visible depuis les logements du bâtiment à rue ;
26. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle et de préserver les qualités de l'intérieur d'îlot, il convient de végétaliser la nouvelle toiture ; que si une rehausse mitoyenne est nécessaire, il conviendra d'abaisser le niveau de la toiture ;
27. que le chemin de 5,9 m², situé le long du mur mitoyen à gauche et dont la surface est semi-perméable, est conservé ; que le jardin de 20,55 m² est maintenu ;
28. qu'une nouvelle citerne de récupération d'eau de 3000 litres est placée dans le sous-sol de l'atelier ; que les eaux de la citerne alimentent la machine à laver et le wc du logement avant ;
29. que l'objet de la demande se situe dans les exceptions aux éléments déclencheurs de la Procédure PEB (bâtiment de moins de 50 m² et non affecté à de l'habitation) ; que par conséquent aucune procédure PEB ne s'applique à la présente demande, sous réserve de vérifier que l'atelier constitue bien une unité distincte à faible demande énergétique, au sens du CoBrACE ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
    - article 4 (profondeur de la construction) : nouvelle toiture ;
    - article 6 (toiture – hauteur) : nouvelle toiture ;
31. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/10/2026 au 19/10/2026 a donné lieu à 8 lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles émanent des voisins et portent sur :
    - la proximité de l'atelier avec la façade arrière du bâtiment à rue, en particulier au 1er étage, et les problèmes d'intimité liés ; la crainte que cet atelier soit utilisé pour un usage professionnel régulier et ne crée des nuisances (vue, bruit, passage, etc.) ;
    - la nature de la matérialité du projet et son impact pour l'intérieur de l'îlot;
    - la démolition de la toiture existante, réalisée début 2025, et les travaux d'excavation en cours pour placement de la citerne, sur une partie du terrain dont le demandeur n'est pas propriétaire et pour lequel aucun permis n'a été octroyé ;

- l'absence d'accord de la copropriété sur les travaux en cours et les difficultés de communication avec le demandeur ; la non-conformité des travaux projetés avec l'acte de base ;
- le manque de précisions concernant les constructions de la parcelle voisine au n°23 (fond de parcelle), et dont le niveau du terrain est erronément représenté (situé +- 4,5m au-dessus du niveau du jardin du n°17) ;
- le fait que l'atelier soit ancré dans les murs mitoyens, et la nécessité qu'il dispose de sa propre structure et étanchéité ainsi que des risques de stabilité ;
- des imprécisions concernant les travaux, les équipements techniques ainsi que la gestion des eaux de pluie ;

32. que la parcelle est densément bâtie et que la distance entre l'annexe et le bâtiment principal est inférieure à 8m (entre 4,15m et 6,50m), et qu'il convient de préserver le caractère accessoire du bâtiment en fond de parcelle afin de limiter les nuisances ;
33. que les permis d'urbanisme sont délivrés sous respect du droit des tiers ; qu'ils ne modifient pas les propriétés ou les droits sur un immeuble ; qu'il convient de s'assurer du respect de ces droits avant toute exécution des travaux ;
34. 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 se limiter à la rénovation de l'enveloppe existante sans création de volume supplémentaire, y compris en sous-sol et de fournir un rapport de stabilité pour la citerne le cas échéant ;**
2. **de détailler les équipements techniques installés ;**
3. **de végétaliser la nouvelle toiture ;**

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

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la création et l'aménagement au sous-sol d'un logement une chambre (en lieu et place d'une conciergerie et de locaux communs/stockage) et la construction d'une annexe arrière, et modifier deux baies en façade arrière au sous-sol d'un immeuble, Avenue Commandant Lothaire 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'un immeubles à appartement de gabarit R+6, comptant 2 appartements 2 chambres par étage, soit 14 logements au total ;
5. qu'au sous-sol se trouvent les locaux communs, dont un local vélo et une conciergerie ;
6. que dans les faits la conciergerie a été étendue vers une partie des communs et un logement 1 chambre a été aménagé ; que le local vélo a été supprimé ; qu'une annexe a été construite du côté gauche ;
7. que la demande vise à régulariser la création et l'aménagement au sous-sol d'un logement une chambre (en lieu et place d'une conciergerie et de locaux communs/stockage) et la construction d'une annexe arrière, et modifier deux baies en façade arrière au sous-sol d'un immeuble ;
8. que l'annexe fait 1,23m de profondeur et 2,67m de largeur ; qu'elle dépasse les deux voisins en profondeur ainsi que les ¾ de la profondeur de la parcelle ; que l'annexe déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
9. que le volume se trouve dans la projection du balcon de l'étage supérieur ; qu'il ne dépasse pas le mitoyen en hauteur ; que l'impact pour les voisins est minime ; que de ce fait les dérogations sont acceptables ;
10. que la surface de la chambre est de 13,1m² au lieu des 14m² réglementaires, soit 0,9m² de moins ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 3 (superficie minimale) ;
11. que la surface éclairante de la pièce de vie est de 5,9m² au lieu des 6,77m² réglementaires pour une surface habitable de 33,85m², soit 0,87m² de moins ;
12. que la surface éclairante de la chambre est de 2,05m² au lieu des 2,62m² réglementaires pour une surface habitable de 13,1m², soit 0,57m² de moins ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairement naturel) ;
14. que le wc a une dimension minimale de 55cm où la cuvette est placée ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 8 (wc) ; que le local est similaire à la situation de droit et de ce fait la dérogation est acceptable ;
15. que la hauteur sous plafond des pièces habitables du logement est de 2,43m au lieu des 2,50m réglementaires, soit 7cm de moins ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) ;
16. que le logement ne dispose pas de local de rangement ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 3 (espace pour rangement) ;

dossier 12726

17. que le local vélo existant en situation de droit a été annexé au logement ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 17 (local vélos) ;
18. que la conciergerie n'est pas un logement de droit, mais bien un local annexe aux logements ; qu'en ce sens, il s'agit bien d'une augmentation du nombre de logements dans la parcelle ;
19. qu'ensemble, les dérogations susmentionnées ne sont pas acceptables ; qu'en ce sens le logement n'est pas assez qualitatif ; que la pièce de vie semble confinée ; qu'il pourrait convenir d'améliorer l'intégration entre le logement et l'espace extérieur, permettant ainsi de diminuer, voire de supprimer la dérogation liée à l'éclairement naturel ;
20. que les locaux communs ne sont pas détaillés ; que de ce fait, il n'est pas possible de statuer sur l'acceptabilité de l'extension vers les communs ;
21. qu'il convient de représenter la totalité du sous-sol en plan et de démontrer que chaque logement dispose bien un local de rangement ; que si ce n'est pas le cas, il convient de le prévoir ; qu'il convient également d'aménager un nouveau local vélo (dans le respect des recommandations de Bruxelles-Environnement de 2m²/vélo et 1 vélo/chambre), quitte à redistribuer les espaces privés et communs et réaménager le logement en le reliant à un des logements existants du rez ;
22. que le revêtement de la cour n'est pas spécifié et qu'il convient de le faire ; qu'afin d'améliorer la gestion des eaux de pluies dans la parcelle il pourrait convenir de prévoir un revêtement perméable et l'ajout d'une citerne et de prévoir un usage tout au long de l'année (entretien, toilettes, etc.) ;
23. que la façade avant n'est pas concernée par la demande et n'est pas modifiée ;
24. que la façade arrière est inchangée aux étages ; qu'il s'agit d'une façade en briques rouges ;
25. qu'au rez-de-chaussée les briques sont peintes en blanc ; que les châssis sont en PVC blanc ;
26. que la règlementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 04 mai 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
27. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
28. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
29. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
30. que le projet concernant une Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
    - titre 1, article 4 (profondeur) : annexe arrière ;
    - titre 1, article 6 (hauteur) : annexe arrière ;
    - titre 2, article 3 (superficie minimale) : chambre ;
    - titre 2, article 3 (espace pour rangement) ;
    - titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) : cuisine, chambre et séjour ;
    - titre 2, article 10 (éclairement naturel) : chambre ;

- titre 2, article 17 (local vélos) : supprimé ;

32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/10/2026 au 19/10/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

33. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 15/09/2026 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12493 – art. 126 – 1ère CC le 20/01/2026
10h20

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rehausser la toiture (mansard), construire trois lucarnes (2 à l'avant et 1 à l'arrière) ainsi que régulariser les modifications en façade avant (portes d'entrée..), les terrasses (rez et 1er étage) et l'escalier extérieur en façade arrière MODIFIE EN: rehausser la toiture (mansard), construire trois lucarnes (2 à l'avant et 1 à l'arrière) ainsi que régulariser les modifications en façade avant (portes d'entrée..), la terrasse au rez et l'escalier extérieur en façade arrière, Rue des Moissonneurs 22.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la **demande initiale** visait à rehausser la toiture (mansard), construire trois lucarnes (2 à l'avant et 1 à l'arrière) et aménager une terrasse sur la toiture de la lucarne existante à l'arrière d'une maison unifamiliale ainsi que régulariser les modifications en façade avant (portes d'entrée…), les terrasses (rez et entresol) et l'escalier extérieur en façade arrière ;
5. que le sous-sol n'est pas représenté en situation de fait ou projetée ; qu'en situation de droit une citerne est présente ; qu'il convient de représenter les plans du sous-sol et clarifier si la citerne existe encore et spécifier son usage (en privilégiant un raccordement aux machines et/ou wc) ;
6. qu'au rez sont aménagés un bureau, interne à la maison, en façade avant, avec porte d'entrée depuis la rue, deux pièces de rangement et une chambre + dressing et sa salle de bain à l'arrière ;
7. que toutes les pièces, à l'exception du bureau et de la salle de bain sont ouvertes (pas de porte) et que de ce fait la chambre inclus les deux pièces de rangement pour une surface de 49m² ;
8. qu'en façade arrière, l'annexe construite le long du mur mitoyen droit qui abrite un espace de rangement et qui donne sur la cour existante, ne figure pas sur les plans datés de 1900 ; qu'elle date d'au moins 1996 selon la photographie aérienne sur la plateforme BruGIS ;
9. que la toiture plate de cette annexe comprend deux lanterneaux et est inaccessible ; que son revêtement n'est pas précisé ;
10. que l'annexe comportant la pièce dénommée chambre a été construite avec des dimensions plus importantes qu'en situation de droit, qui comportait une salle d'eau et wc ; qu'elle mesure désormais 3,1m de largeur et 3,7m de profondeur ;
11. que l'annexe dépasse les deux voisins en profondeur et déroge dès lors aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que la modification date de plusieurs années et est clairement visible sur les orthophotoplans de 1996 ; que l'impact est limité et les dérogations sont donc acceptables ;
12. qu'une terrasse est aménagée au niveau du jardin, à l'arrière ; que le niveau du jardin est environ 1m plus haut que le niveau du rez ; qu'une cour basse est aménagée devant la porte menant vers le rangement arrière, ainsi qu'un escalier de 6 marches qui mène vers la terrasse au niveau du jardin ;
13. qu'au premier étage sont aménagés le salon, la salle à manger, la cuisine ainsi qu'un coin bureau et un wc ;

dossier 12493 – art. 126 – 1ère CC le 20/01/2026

14. que la toiture plate de l'annexe existante au rez, construite le long du mur mitoyen gauche, est aménagée en terrasse de 9,84 m² ; qu'elle n'a pas été autorisée ;
15. qu'un garde-corps de 90 cm de hauteur la délimite et qu'un escalier extérieur permet la liaison entre le niveau du jardin et la terrasse ; que ces deux éléments sont en bois ;
16. que l'escalier ainsi que la terrasse dépassent les deux voisins en profondeur et déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
17. que le niveau de cette terrasse est plus bas de 57 cm que le niveau de plancher du 1er étage ; que trois marches d'escalier relient ces deux niveaux ;
18. qu'un claustra en bois d'une hauteur de 1,90m est proposé afin de bloquer les vues directes ; que ce type de rehausse n'est cependant pas conforme au Code Civil ; qu'afin de s'y conformer il convient de prévoir une rehausse en maçonnerie pleine, de 28cm d'épaisseur ou d'acter avec le voisin n°18 une servitude de vue ou un accord sur la nature de la rehausse chez le notaire;
19. qu'il convient de limiter la rehausse au stricte nécessaire en déplaçant l'escalier vers le jardin à au moins 1.90m de la limite parcellaire ;
20. que moyennant ces modifications les dérogations susmentionnées sont acceptables ;
21. que le 2e étage compte deux chambres et une salle de bain ;
22. qu'une nouvelle terrasse de 8,47 m² est aménagée sur une partie de la toiture plate de l'annexe au 1er étage, sur une profondeur de 3,22m ; que son niveau est 26 cm plus bas que celui du palier qui permet d'y accéder ; qu'un bac à plantes fixe faisant toute la largeur de la terrasse et 70 cm de profondeur est placé entre la partie restant inaccessible de la toiture plate et ladite terrasse, soit un recul de 1,90m depuis le nu de la façade arrière ;
23. que la terrasse dépasse les deux voisins en profondeur et déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
24. qu'un claustra en bois est prévu afin de limiter les vues directes vers la parcelle voisine et que cette rehausse n'est pas conforme au Code Civil ; que son accès se fait via le châssis du palier intermédiaire de l'escalier vers le 2e étage, qui a une hauteur de 1,53m et son seuil se trouve à 73cm du niveau du palier ;
25. que la maison dispose d'un jardin et d'une terrasse au 1er étage ;
26. qu'au vu de la non-conformité au code civil, des dérogations et de l'accès difficile, il convient de ne pas aménager la terrasse à ce niveau ;
27. qu'au niveau des combles sont aménagés : une chambre de 28m², une salle de bain ainsi qu'une terrasse à l'arrière ;
28. que la demande prévoit de modifier la forme du versant avant de la toiture tout en gardant la hauteur du faîte ; que le revêtement du brisis est de même matériau et teinte que le reste de la toiture, soit des tuiles rouges ;
29. que cette rehausse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'une partie du brisis dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
30. que deux lucarnes dont le parement et les seuils sont en zinc ton rouge-brun y sont intégrées ; qu'elles sont munies de châssis en alu ton rouge-brun ; que ces lucarnes sont conformes aux règlements en vigueur ;
31. qu'une nouvelle lucarne est intégrée au versant arrière ; que la toiture arrière comporte déjà une lucarne au 2ème étage et que cette nouvelle lucarne s'y superpose ;
32. qu'elle déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6 (lucarne) en ce qu'elle dépasse les 2/3 de la largeur de la façade et de plus de 2 m le profil de la toiture ;

33. que son revêtement est en zinc ton rouge-brun ; qu'il est prévu de modifier celui de la lucarne existante par ce même revêtement ;

34. que ce second niveau de lucarne est fortement massif et peut impacter l'ilot ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

35. qu'une seconde terrasse de 3,7 m² est aménagée sur une partie de la toiture plate de la lucarne existante ; que son niveau est plus bas de 26 cm que celui du niveau de plancher de l'étage sous combles ; que deux marches d'escalier les relient ; que le garde-corps qui la délimite est de mêmes hauteur, matériau et teinte ; qu'un bac à plantes fixe de mêmes caractéristiques que le celui précédemment cité est placé sur la partie restante de la toiture plate ;

36. que cette terrasse est en retrait de 190 cm de la limite séparative côté gauche ; que la hauteur du mur mitoyen côté droit est de 190 cm ;

37. que vu sa hauteur la terrasse pourrait engendrer des vues importantes vers l'intérieur de l'îlot ; qu'il s'agit en outre d'une maison unifamiliale, avec un jardin et une terrasse au niveau du 1er étage ;

38. qu'il convient de ne pas multiplier les vues vers l'intérieur de l'îlot et de ne pas aménager de lucarne et de terrasse en façade arrière à ce niveau ;

39. qu'il est encore possible d'y aménager une chambre confortable ;

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

    - Titre I, article 4 (profondeur) : rehausse, escalier vers jardin et annexe modifiée ;

    - Titre I, article 6 (hauteur) : rehausse, escalier vers jardin et annexe modifiée ;

    - Titre I, article 6 (lucarne) : lucarne arrière ;

41. qu'en sa séance du 20/01/2026, la Commission de Concertation a émis un avis favorable sous condition unanime sur la demande ;

42. que ces conditions sont les suivantes :

    - de représenter les plans du sous-sol et clarifier si la citerne existe encore et spécifier son usage ;

    - de déplacer l'escalier vers le jardin à 1.90m de l'axe mitoyen afin de limiter la rehausse et l'impact sur les voisins ;

    - de prévoir au 1er étage une rehausse en maçonnerie pleine, de 28cm d'épaisseur ou d'acter avec le voisin n°18 une servitude de vue ou la nature de la rehausse chez le notaire;

    - de ne pas aménager de terrasse au 2e étage ;

    - de ne pas aménager de lucarne et de terrasse au niveau des combles arrière;

    - de préciser les revêtements des terrasses, des toitures plates inaccessibles et des joues des lucarnes ;

    - d'adapter le dessin de la façade afin de respecter la situation de droit et régulariser la situation lors du prochain changement.

43. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 12/05/2026, en application de l'article 126 du Cobat ;

44. que la **demande actuelle** vise à rehausser la toiture (mansard), construire trois lucarnes (2 à l'avant et 1 à l'arrière) ainsi que régulariser les modifications en façade avant (portes d'entrée..), la terrasse au rez et l'escalier extérieur en façade arrière ;

45. qu'il est précisé dans la note explicative que la citerne présente sur les plans de la situation de droit n'existe plus ; que le plan a été adapté en fonction ;

dossier 12493 – art. 126 – 1ère CC le 20/01/2026

46. qu'au niveau du 1er étage, la terrasse et l'escalier d'accès au niveau du jardin sont maintenues tels que dans les faits ; que l'escalier dépasse les deux voisins en profondeur et déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
47. qu'un acte de servitude de vue avec le voisin de gauche est fourni afin de les rendre conforme au Code Civil ; que de ce fait les dérogations sont acceptables ;
48. qu'au niveau du palier entre le 1er et le 2e étage une porte fenêtre est prévue ; qu'afin de bloquer l'accès à la toiture plate il convient de placer un garde-corps devant la baie ;
49. qu'au 2e étage la façade arrière est rehaussée de 1,84m sur toute la largeur de la parcelle ; que la rehausse s'aligne à la façade existante et ne dépasse pas le voisin de droite en profondeur ; que du côté gauche le mitoyen doit être rehaussé sur une profondeur de 1,47m et une hauteur maximale de 1,84m ;
50. qu'au niveau des combles demande prévoit la modification de la forme du versant avant de la toiture tout en gardant la hauteur du faîte ; que le revêtement du brisis est de même matériau et teinte que le reste de la toiture, soit des tuiles rouges ;
51. que cette rehausse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'une partie du brisis dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ; que l'impact est limité et permet une meilleure habitabilité de l'étage sous les combles ; que les dérogations sont donc acceptables ;
52. que deux lucarnes dont le parement et les seuils sont en zinc ton rouge-brun y sont intégrées ; qu'elles sont munies de châssis en alu ton rouge-brun ;
53. qu'une nouvelle lucarne est intégrée au versant arrière, d'une largeur de 3,64m et une hauteur de 1,98m que la hauteur sous-plafond à l'intérieur est de 2,30m ; que le châssis a 1,50m de hauteur et 2,69m de largeur ; que l'allège a 78cm ; qu'un garde-corps vitré est placé devant la baie afin de la sécuriser ; que les matériaux sont identiques à ceux des deux lucarnes avant ;
54. que le toit plat de la lucarne arrière est revêtu est membrane EPDM de to blanc ; qu'un lanterneau y est inscrit ;
55. que la façade arrière est revêtue d'un crépis ton orange-rouge ; que les autres châssis que comprend cette façade sont en bois ton naturel ; que la corniche et les descentes d'eau pluviale sont en zinc ;
56. qu'en façade avant, l'ensemble des châssis sont en bois ton naturel ;
57. que le châssis du rez est modifié par rapport à la situation de droit, qui était une vitrine selon les plans de 1900 ; qu'actuellement il s'agit d'un châssis avec une imposte et trois divisions en-dessous ;
58. que les portes d'entrées sont moulurées avec impostes vitrées ;
59. que les châssis aux étages sont à deux divisions avec impostes vitrées ; que la porte-fenêtre donnant sur le balcon existant est pleine dans le bas ; que le garde-corps en fer peint en noir est de forme bombée ;
60. qu'au rez-de-chaussée, la façade est revêtue de pierre bleue ; que le bandeau et les seuils sont en pierre bleue également ; qu'un crépi ton blanc cassé recouvre la façade aux étages ; que les moulures d'encadrement, le bandeau mouluré et les caches-boulins sont peints en blanc-beige ;que la corniche est en bois ton blanc et la toiture est en tuiles rouges ;
61. que la règlementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 29 juillet 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
62. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;

dossier 12493 – art. 126 – 1ère CC le 20/01/2026

63. 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 ;
64. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
65. 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 ;
66. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
    - Titre I, article 4 (profondeur) : rehausse avant, escalier vers jardin ;
    - Titre I, article 6 (hauteur) : rehausse, escalier vers jardin ;
67. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/10/2026 au 19/10/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
68. que la demande est en accord avec le cadre bâti environnant ;
69. 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 placer un garde-corps devant la porte-fenêtre au niveau du palier entre le 1er et le 2e étage et d'adapter les plans en fonction ;**

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

dossier 12479 – ART 126
10h45 –1ere commission de concertation le 17/02/2026

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une lucarne arrière, l'aménagement d'une terrasse au niveau des combles, l'extension du logement du 2ème étage aux combles ainsi que la modification d'une baie en façade avant, Avenue Jules Malou 57.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
3. que l'immeuble est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : maison de style éclectique de trois niveaux et deux travées, construite suivant une demande de permis de bâtir de 1910 ;
4. que le bien est situé dans la zone de protection d'un monument classé : Eglise Saint-Antoine de Padoue ;
5. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
6. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE) et en application des articles 207 (bien à l'inventaire) et 237 du Cobat (Zone de protection) ;
7. que l'immeuble dispose d'un sous-sol légèrement enterré et d'un rez surélevé ; qu'il dispose également d'un second sous-sol partiel ; que cette nomenclature est celle du permis d'origine ; qu'il convient dans un souci de cohérence de la conserver et d'adapter les documents en conséquence ;
8. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 2 logements et un bureau répartis comme suit :
   - sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage (bâtiment arrière) : bureau
   - 1er étage (bâtiment avant) : 1 appartement 1 chambre
   - 2ème étage : 1 appartement 1 chambre ;
9. que la demande **initiale** vise à régulariser la construction d'une lucarne arrière et l'aménagement d'un studio au niveau des combles, ainsi qu'une baie en façade avant ;
10. que la demande ne concerne que les combles (3ème et 4ème étages) et la façade avant au rez-de-chaussée ;
11. qu'au niveau des combles, une lucarne jacobine (toiture à deux pans) a été construite entre 1987 et 1996 d'après les photos aériennes ; que celle-ci s'étend sur 3,55m de profondeur, 3,34m de large et 2,66m de hauteur ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre I, article 6 (lucarne) en ce que la lucarne dépasse ponctuellement le profil de toiture de plus de 2m ; que le dépassement est minime et le volume date des années 1990 ; que l'impact sur les bâtiment mitoyens est limité ;
13. que la dérogation est acceptable ;
14. que la lucarne donne accès à la toiture plate qui a été aménagé en terrasse ;
15. que la terrasse s'étend sur 3,31m de profondeur et 3,14m de large contre le mitoyen de droite ; qu'elle est en retrait de 2,7m de largeur par rapport au mitoyen de gauche et de 1,75m de profondeur par rapport à la façade arrière des étages inférieurs ; qu'elle est en contrebas

par rapport aux toitures plates des deux bâtiments mitoyens, limitant ainsi son impact sur les voisins ;

16. que cependant la terrasse n'est pas conforme au code civil en ce que le sol de la terrasse est à 1,60m de hauteur de la toiture du mitoyen de droite ; qu'une palissade de 1,90m est installée pour compléter les 30cm de hauteur manquants ; que celle-ci ne peut pas remplacer un mur mitoyen en maçonnerie pleine ;
17. qu'il convient soit d'obtenir un accord du voisin en ce qui concerne la nature de la rehausse et de l'acter, soit de rehausser le mur mitoyen de droite de 30cm en maçonnerie pleine ;
18. que dans ces conditions, la régularisation de la terrasse est acceptable ;
19. qu'au 3ème étage (combles), le dernier pallier de la cage d'escalier commune donne accès à l'entrée du logement ;
20. que le studio comporte un espace de vie de 35m² donnant accès à la terrasse arrière ; qu'un WC séparé et une salle de bain sont aménagé à l'avant ;
21. qu'une mezzanine ouverte sur l'espace de vie a été construite au centre de la pièce ; que la hauteur sous mezzanine est de 2,30m ; qu'elle présente une superficie de 10m² ; que la hauteur sous comble à partir du sol de la mezzanine est de maximum 2,00m ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 5 (mezzanine) en ce que la somme des surfaces de plancher multipliée par 2.50m est supérieure au volume de la pièce ;
23. que la dérogation n'est pas acceptable en ce qui concerne une pièce de vie sous combles ;
24. que ce petit logement augmente fortement la densité sur la parcelle ;
25. que le plan communal de développement prévoit de privilégier le maintien et la création de logements de grande dimension sur le territoire d'Etterbeek ; que cette ancienne maison unifamiliale ne comporte pas de logement à destination d'une famille ;
26. qu'il conviendrait de ne pas augmenter le nombre d'unités et de lier le deuxième étage aux combles afin d'aménager un appartement de ce type bénéficiant d'un espace extérieur ;
27. qu'au sous-sol inferieur, la cave existante a été compartimentée en trois caves privatives, un local poubelle et un local compteur ; que la cave 1 ne dispose pas de porte ; qu'il conviendrait de corriger le plan ;
28. qu'aucun local vélo n'est disponible pour le logement créé ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 17 ; que cela n'est pas acceptable si une nouvelle unité est créée ;
29. qu'en façade avant, la baie du sous-sol à droite de la façade a été agrandie et dépasse à présent le sous-bassement en pierre bleue original ; que le châssis comporte une porte menant au bureau ; qu'il est en aluminium vert foncé ; que le vitrage est miroir ;
30. que le 20/01/2026, la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) a remis un avis défavorable concernant l'agrandissement de la baie en façade avant ; que cet avis stipule : « Cette intervention a entraîné la surélévation de la baie d'origine, au détriment du bandeau en pierre entre le soubassement et le bel-étage, ainsi que de l'allège de la baie du bel-étage. Cette modification porte atteinte à la composition de la façade et à sa valeur architecturale intrinsèque.
31. Par ailleurs, les dimensions de la baie et la typologie du nouveau châssis « postmoderne » introduisent une rupture dans l'alignement qui constitue le cadre bâti immédiat de l'église Saint-Antoine et qui est composé de maisons éclectiques ayant généralement conservé leur composition et leurs détails architecturaux d'origine (ouvertures, portes d'entrée, grilles de jours de cave, vitraux, etc.). L'intervention faisant l'objet de la demande de régularisation porte atteinte à la cohérence de ce front bâti et a, de ce fait, un impact négatif sur les perspectives vers et depuis le monument classé. » ;

32. qu'aucun permis d'urbanisme n'autorise explicitement la création de cette porte d'entrée ; qu'aucune élévation de celle-ci n'est disponible dans les archives ;
33. qu'il convient de remettre la baie en pristin état et de prévoir une division de châssis dans l'esprit du reste de la façade ;
34. que la CRMS a par ailleurs remis un avis favorable concernant la lucarne arrière ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
    - Titre 1, article 6 (lucarne) : combles ;
    - Titre 2, article 5 (mezzanine) : combles ;
    - Titre 2, article 17 (local vélos) : absent ;
36. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/01/2026 au 2/02/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
37. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 22/01/2026, imposant notamment l'ajout d'une fenêtre en façade avant au sein du studio des combles ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;
38. **qu'en sa séance du 17/02/2026, la commission de concertation a émis sur la demande un avis défavorable ;**
39. **qu'en application de l'article 126 du Cobat, des plans modificatifs ont été introduits le 09/06/2026**
40. que la demande **actuelle** vise à régulariser la construction d'une lucarne arrière, l'aménagement d'une terrasse au niveau des combles, l'extension du logement du 2ème étage aux combles ainsi que la modification d'une baie en façade avant ;
41. que la nomenclature des plans a été adaptée afin de correspondre à celle du permis d'origine ;
42. que la terrasse et la palissade sont inchangées ;
43. qu'un accord avec le mitoyen voisin de droite a été fourni sur la nature de la rehausse ; qu'il est indiqué qu'un acte devant notaire sera réalisé ;
44. qu'au 2ème étage, la cage d'escalier est cloisonnée et privatisée au niveau du pallier intermédiaire ;
45. qu'au 2ème étage arrière, le balcon arrière a été fermé par un châssis agrandissant ainsi la pièce arrière ;
46. que celle-ci est occupée par une chambre de 14,89m² avec salle de bain attenante ;
47. qu'au 2ème étage avant, un espace de séjour de 39,22m² avec cuisine ouverte est aménagé ;
48. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairement) en ce que le séjour présente un éclairement de 5,5m² au lieu des 7,84m² requis ;
49. que le séjour est vaste ; que les baies avant sont existantes ;
50. que la dérogation est acceptable ;
51. qu'au 3ème étage, un dressing bureau de 17,25m² avec local WC et salle de bain attenants est aménagé à l'avant ; qu'une chambre de 14,97m² est aménagée à l'arrière ;
52. que la mezzanine existante est accessible depuis la chambre et est utilisée comme espace de stockage ;
53. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 5 (mezzanine) en ce que la somme des surfaces de plancher multipliée par 2.50m est supérieure au volume de la pièce ;

dossier 12479 – ART 126

54. qu'il s'agit d'une mezzanine au sein d'une chambre ;
55. que la dérogation est acceptable ;
56. qu'un nouvel aménagement du sous-sol inférieur est proposé ; que celui-ci comporte un local poubelles, un espace de compteurs et 2 caves privatives ;
57. qu'en façade avant, il est prévue de remettre les baies du sous-sol et rez-de-chaussée en pristin état en séparant les deux par de la pierre bleue ; que le châssis du rez en bois reprend le dessin du châssis existant au 1er étage ; que le châssis en bois au sous-sol comporte 3 travées verticales ;
58. que l'avis de la CRMS a été donné en séance du 23/09/2026 ;
    - que le châssis du sous-sol a été adapté et renoue davantage avec la composition d'origine de la façade ;
    - qu'il serait toutefois plus adapté de prévoir une partie pleine en partie inférieure du châssis comme un panneautage mouluré en bois ;
59. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
    - Titre 1, article 6 (lucarne) : combles ;
    - Titre 2, article 5 (mezzanine) ;
    - Titre 2, article 10 (éclairement) : séjour 2ème étage ;
60. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/10/2026 au 19/10/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
61. l'avis sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé le 15/09/2026 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **d'acter la servitude de vue auprès d'un notaire ;**
2. **de prévoir un panneautage plein mouluré en partie inférieure du châssis en façade avant ;**
3. **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 5 (mezzanine) et article 10 (éclairement), sont acceptées.

dossier 12480 – ART126
11h10 - 1ère commission de concertation le 17/02/2026

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une lucarne arrière, l'aménagement d'une terrasse au niveau des combles et l'extension du logement du 2ème étage aux combles, Avenue Jules Malou 59.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
3. que l'immeuble est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : maison de style éclectique de trois niveaux et deux travées, construite suivant une demande de permis de bâtir de 1910 ;
4. que le bien est situé dans la zone de protection d'un monument classé : Eglise Saint-Antoine de Padoue ;
5. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
6. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application des articles 207 (bien à l'inventaire) et 237 du Cobat (Zone de protection) ;
7. que l'immeuble dispose d'un sous-sol légèrement enterré et d'un rez surélevé ; qu'il dispose également d'un second sous-sol partiel ; que cette nomenclature est celle du permis d'origine ; qu'il convient dans un souci de cohérence de la conserver et d'adapter les documents en conséquence ;
8. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 2 logements et un bureau répartis comme suit :
   - sous-sol et rez-de-chaussée (bel étage) : bureau
   - 1er étage : 1 appartement 1 chambre
   - 2ème étage : 1 appartement 1 chambre ;
9. que la demande **initiale** vise à régulariser la construction d'une lucarne arrière, l'aménagement d'un studio et d'une terrasse au niveau des combles ;
10. que la demande ne concerne que les combles (3ème et 4ème étages) ;
11. qu'au niveau des combles, une lucarne a été construite avant 1977 d'après les photos aériennes ; que celle-ci s'étend sur 2,06m de profondeur, 2,52m de large et 1,62m de hauteur ;
12. que la lucarne donne accès à la toiture plate qui a été aménagé en terrasse ;
13. que la terrasse s'étend sur 4,50m de profondeur et sur toute la largeur du bâtiment soit 5,65m de large ; qu'elle est en retrait de 2,25m de profondeur par rapport à la façade arrière des étages inférieurs ;
14. que la terrasse n'est pas conforme au code civil en ce que la hauteur maximale des mitoyens de droite et de gauche est de 55cm par rapport au sol de la terrasse ; que des palissades de 1,90m de hauteur sont installées de part et d'autre de la terrasse ; que celles-ci ne peuvent pas remplacer un mur mitoyen en maçonnerie pleine sans disposer d'un accord du voisin sur la nature de la rehausse ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que le garde-corps et les palissades de la terrasse dépassent le profil mitoyen le plus haut et le plus profond ;

dossier 12480 – ART126

16. que la terrasse présente une surface d'occupation importante ; que les vues depuis celle-ci, prolongeant vers l'intérieur d'ilot peuvent nuire aux parcelles voisines ; qu'il convient de réduire la terrasse et de se conformer au code civil ;
17. qu'il convient d'établir un retrait latéral de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche et de ne pas placer de palissade de ce côté ;
18. que concernant le mitoyen de droite, il convient soit d'obtenir un accord du voisin en ce qui concerne la nature de la rehausse et de l'acter, soit de rehausser le mur mitoyen de droite en maçonnerie pleine ;
19. que dans ces conditions, la régularisation de la terrasse est acceptable ;
20. qu'au 3ème étage (combles), le dernier pallier de la cage d'escalier commune donne accès à l'entrée du logement ;
21. que le studio comporte un espace de vie de 45m² donnant accès à la terrasse arrière ; qu'un WC est aménagé au niveau de l'entrée ;
22. qu'une mezzanine ouverte sur l'espace de vie a été construite au centre de la pièce ; que la hauteur sous mezzanine est de 2,50m à 2,10m ; qu'elle présente une superficie de 8,5m² ; que la hauteur sous faîte est de 2,69m ;
23. que les lignes de 1,50m et 2,30m ne sont pas correctement placées en plan d'après la coupe ; qu'il convient de corriger l'un ou l'autre ;
24. que la mezzanine est une zone de stockage ; que la zone où une personne peut se tenir debout sur la mezzanine est très limitée ; que cependant, la salle de bain du logement se situe sur la mezzanine ; que l'accès à celle-ci manque de confort ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 5 (mezzanine) en ce que la somme des surfaces de plancher multipliée par 2.50m est supérieure au volume de la pièce ;
26. que la dérogation n'est pas acceptable en ce qui concerne une pièce de vie sous combles ;
27. que ce petit logement augmente fortement la densité sur la parcelle ;
28. que le plan communal de développement prévoit de privilégier le maintien et la création de logements de grande dimension sur le territoire d'Etterbeek ; que cette ancienne maison unifamiliale ne comporte pas de logement à destination d'une famille ;
29. qu'il conviendrait de ne pas augmenter le nombre d'unités et de lier le deuxième étage aux combles afin d'aménager un appartement de ce type bénéficiant d'un espace extérieur ;
30. qu'au sous-sol inferieur, les caves existantes ont été aménagées en un local poubelle, un local vélo de 9,5m² ; et 3 caves privatives ; qu'une des cave privative est aménagée au fond du local vélos, transformant une partie de celui-ci en espace de circulation ;
31. qu'il convient de supprimer la 3ème cave privative pour agrandir le local vélo ;
32. que le local compteur n'est pas indiqué en plan ; qu'il convient de le faire et de veiller à ce qu'il soit accessible pour l'ensemble des habitants de l'immeuble ;
33. que la façade avant est inchangée ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
    - Titre 1, article 4 (profondeur) : terrasse ;
    - Titre 1, article 6 (hauteur) : terrasse ;
    - Titre 2, article 5 (mezzanine) : combles ;
35. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/01/2026 au 2/02/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
36. que le 15/01/2026, la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) a remis un avis favorable concernant la lucarne arrière ;

37. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 22/01/2026, imposant notamment l'ajout d'une fenêtre en façade avant au sein du studio des combles ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

38. **qu'en sa séance du 17/02/2026, la commission de concertation a émis sur la demande un avis défavorable ;**

39. **qu'en application de l'article 126 du Cobat, des plans modificatifs ont été introduits le 09/06/2026**

40. que la demande **actuelle** vise à régulariser la construction d'une lucarne arrière, l'aménagement d'une terrasse au niveau des combles et l'extension du logement du 2ème étage aux combles ;

41. que la nomenclature des plans a été adaptée afin de correspondre à celle du permis d'origine ;

42. qu'il est prévu d'établir un retrait latéral de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche et de supprimer la palissade ; qu'il convient de faire figurer sur le plan que la zone est inaccessible ;

43. que du côté droit , la terrasse et la palissade sont inchangées ;

44. qu'un accord avec le mitoyen voisin a été fourni sur la nature de la rehausse ; qu'il est indiqué qu'un acte devant notaire sera réalisé ;

45. qu'au 2ème étage, la cage d'escalier est cloisonnée et privatisée au niveau du pallier intermédiaire ; que la porte est placée sur la dernière marche de la volée d'escalier ; qu'il convient de déplacer la cloison afin d'offrir un pallier plus confortable ;

46. qu'au niveau de ce pallier, un local est accessible et utilisé comme buanderie ;

47. qu'au 2ème étage arrière, le balcon arrière a été fermé par un châssis agrandissant ainsi la pièce arrière ;

48. que celle-ci est occupée par une chambre de 19,42m² avec salle de bain attenante ;

49. qu'au 2ème étage avant, un espace de séjour de 43,64m² avec cuisine ouverte est aménagé ;

50. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairement) en ce que le séjour présente un éclairement de 6,9m² au lieu des 8,73m² requis ;

51. que le séjour est vaste ; que les baies avant sont existantes ;

52. que la dérogation est acceptable ;

53. qu'au 3ème étage, un dressing bureau de 16,67m² avec local WC et salle de bain attenants est aménagé à l'avant ; qu'une chambre de 17,36m² est aménagée à l'arrière ;

54. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairement) en ce que la chambre présente un éclairement de 3,39m² au lieu des 3,47m² requis ;

55. que la différence est minime ; que la dérogation est acceptable ;

56. que la mezzanine existante est accessible depuis la chambre et est utilisée comme espace de stockage ;

57. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 5 (mezzanine) en ce que la somme des surfaces de plancher multipliée par 2.50m est supérieure au volume de la pièce ;

58. qu'il s'agit d'une mezzanine au sein d'une chambre ;

59. que la dérogation est acceptable ;

dossier 12480 – ART126

60. que le local compteur est situé au niveau du sous-sol-sol, sous la volée d'escalier du hall d'entrée ; qu'il est accessible via la cage d'escalier commune ;
61. qu'au sous-sol inférieur, la cloison de la cave arrière est démolie afin d'offrir un local vélo de 16m² ;
62. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II :
    - article 5 (mezzanine) ;
    - article 10 (éclairement) : séjour au 2ème étage et chambre au 3ème étage ;
63. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/10/2026 au 19/10/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
64. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 23/10/2026 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de déplacer la cloison de l'entrée du logement afin d'offrir un pallier plus confortable ;**
2. **d'indiquer la zone inaccessible de la toiture plate ;**
3. **d'acter la servitude de vue auprès d'un notaire;**
4. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

Les dérogations au RRU, Titre II, article 5 (mezzanine) et article 10 (éclairement), sont acceptées.

dossier 12693
11h35

7.Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rehausser de deux niveaux plus un niveau en toiture une maison unifamiliale et régulariser la forme de la verrière arrière ainsi que le remplacement des portes (garage et cochère) en façade avant, rue du Grand-Duc, 36.

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 à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 1.5.2e (modification des caractéristiques urbanistiques) en zone d'habitation à prédominance résidentielle (ZHPR) du Plan Régional d'Affectation du Sol ;
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 rehausser de deux niveaux plus un niveau en toiture une maison unifamiliale et régulariser la forme de la verrière arrière ainsi que le remplacement des portes (garage et cochère) en façade avant;
7. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+ toiture à versants et un niveau au sous-sol, avec garage au rez-de-chaussée;
8. que le gabarit de la maison est plus bas que les deux constructions mitoyennes (un étage en moins) ;
9. que la parcelle comprend un bâtiment arrière qui est lié au bâtiment principal avant ;
10. que la cour présente à l'origine est refermée en situation de droit ; que la parcelle est ainsi entièrement bâtie au rez-de-chaussée ;
11. qu'au 1er étage, un passage couvert vitré lie le bâtiment principal au bâtiment arrière ; que cette verrière comprend un versant incliné vers le mur mitoyen contre lequel il est adossé ;
12. que la toiture plate au 1er étage, entre les deux bâtiments, est aménagée en terrasse ;
13. qu'elle comprend un revêtement minéral ;
14. que le bien comporte, en situation de droit :
    - au sous-sol : caves et chaufferie ;
    - au rez : un garage, hall d'entrée dans le bâtiment avant, un salon dans la pièce centrale, et un salon TV et buanderie dans le bâtiment arrière ;
    - au 1er étage : cuisine, salle-à-manger et un salon dans le bâtiment avant, une chambre avec salle-de-douche et WC attenants dans le bâtiment arrière, et une terrasse entre les deux bâtiments ;
    - au 2ème étage (combles) : 2 chambres et 1 salle-de-bain ;
    - combles supérieurs : une chambre

dossier 12693

15. qu'en situation de fait, la verrière du 1er étage a été modifiée, qu'elle comprend une toiture vitrée à deux versants ; que la demande vise à régulariser la forme actuelle à deux versants de la verrière ;
16. que la hauteur maximale au faite de la verrière est plus basse et moins impactante que dans la situation de droit ;
17. que la toiture de la verrière actuelle peut dès lors être acceptée, au vu de la situation de droit ;
18. que néanmoins, au vu de la densité de la parcelle, il pourrait convenir d'envisager de démolir l'annexe centrale au rez-de-chaussée, la terrasse et la verrière et d'aménager à la place un jardin au rez-de-chaussée afin que la parcelle puisse bénéficier d'une surface en pleine terre ;
19. que l'annexe arrière pourrait ainsi comprendre des locaux accessoires au logements ;
20. qu'une lucarne a été construite à l'arrière des combles supérieurs ; qu'elle est construite à la même hauteur que le faite de la toiture principale, sur toute la largeur de la parcelle ;
21. que le niveau supérieur des combles (3e étage) est agrandi de part la construction de cette lucarne et qu'une salle-de-bain est aménagée à ce niveau ;
22. que la demande actuelle vise à démolir la toiture actuelle ainsi que la lucarne ;
23. que la porte d'entrée et la porte de garage ont été modifiée par rapport à la situation de droit ;
24. que la demande vise à étendre cette maison unifamiliale de 2 niveaux ;
25. que la corniche et la toiture actuelles sont démontées ;
26. que la corniche de la nouvelle extension s'aligne à la hauteur des 2 corniches mitoyennes ;
27. que la hauteur du nouveau faite s'aligne à celui du mitoyen de gauche (n° 34), et se situe 1m05 plus bas que le mitoyen de droite (n°38) ;
28. que les 3 baies des 2e et 3e étage sont alignées à celles du 1er étage existant ;
29. que la façade arrière de l'extension comprend 3 baies qui s'alignent aux deux baies existantes ;
30. qu'en ce qui concerne les aménagements intérieurs, le rez-de-chaussée et le 1er étage sont inchangés par la demande ;
31. que le 2e étage est réaménagé et qu'il comprend une chambre avec un dressing attenant côté rue, une salle-de-bain avec WC, et un bureau à l'arrière ;
32. que l'éclairement naturel est insuffisant à l'arrière pour une pièce de vie et que cette pièce ne peut dès lors pas être considérée comme une chambre à coucher ;
33. que le 3e étage comprend également une chambre côté rue avec un dressing attenant, une salle-de-douche avec un WC séparé, et un bureau à l'arrière ;
34. que comme mentionné pour l'étage inférieur, l'éclairement naturel est insuffisant à l'arrière pour une pièce de vie et que cette pièce ne peut dès lors pas être considérée comme une chambre à coucher ;
35. que le niveau des combles comprend une chambre et une salle-de-douche avec WC ;
36. que la maison comprend donc 1 chambre-à-coucher dans l'annexe arrière du 1er étage, 3 chambre-à-coucher dans la maison principale, soit 4 chambres au total et 2 bureaux ;
37. qu'à cet étage, la demande vise à construire une terrasse en retrait dans la toiture à versant ;
38. qu'elle se trouve contre le mur mitoyen de gauche ;
39. que la toiture plate mesure 8.9m² ; que la partie accessible en terrasse mesure 4m² et qu'elle se situe sur la partie droite, à 1m90 de recul par rapport au mitoyen de gauche ;
40. que l'autre partie à gauche est aménagée en toiture végétalisée inaccessible ;

dossier 12693

41. que le garde-corps qui délimite la terrasse et la toiture végétalisée mesure 1m10 de hauteur ;
42. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne le garde-corps en toiture ;
43. que la toiture à versant comprend 3 fenêtres de toiture inclinées dans le versant à rue, et un dans le versant arrière ;
44. que des panneaux photovoltaïques sont placés sur le versant arrière ;
45. que la toiture est en tuiles rouges ;
46. que la façade arrière de la nouvelle extension est en enduit sur isolant de ton blanc ;
47. que la façade de la lucarne en retrait est également en enduit sur isolant de ton blanc ;
48. que la partie inférieur existante de la façade arrière est en enduit de teinte foncé ;
49. que les châssis existants sont en PVC de ton blanc ;
50. que les nouveaux châssis sont en bois de ton banc ;
51. que la façade avant existante présente un travail décoratif de la brique rouge et de la brique blanche, ainsi que des éléments en pierre bleue tel que le seuil, les linteaux, des bandeaux.. ;
52. que le 1er étage comprend un balcon en pierre bleue avec une balustrade en fer forgé de ton noir ;
53. que la rehausse de 2 niveaux est prévue en ossature bois ;
54. que la façade projetée reprend les 3 travées de la façade existante ;
55. que le revêtement de la rehausse est un parement en céramique de teinte rouge/bordeaux, composé de petits carreaux de dimensions 10 x 10 cm ;
56. que la partie supérieurs de la rehausse comprend un damier de céramique de ton rouge/bordeaux et blanc ;
57. que la couleur et la matérialité de ces carreaux rappellent ceux de la brique existantes ;
58. que les nouveaux châssis des 2e et 3e étage sont en bois de ton blanc ;
59. que le programme proposé (4 chambres et 2 bureaux) est très dense par rapport à la superficie de la parcelle et de l'absence de surface perméable ;
60. que l'entièreté de la parcelle est bâtie et qu'aucune surface de pleine terre n'est présente ;
61. que bien qu'elle soit conforme au règlement en vigueur, la rehausse proposée est disproportionnée par rapport au bâti existant ; qu'elle dénature complètement l'architecture existante ;
62. que dès lors, une rehausse en toiture semble possible pour autant que celle-ci soit limitée à un volume de toiture afin de préserver le caractère d'origine de la maison et de limiter le densification de la parcelle;
63. qu'une expression de toiture pour l'ensemble de la rehausse est à privilégier, et que celle-ci devra présenter une proportion harmonieuse avec le bâti existant ; qu'en ce sens une hauteur maximale de un niveau + toiture est à respecter ;
64. qu'il convient donc de revoir la rehausse et de différencier le nouveau volume du bâti existant ;
65. qu'il convient par ailleurs de maintenir la corniche existante moulurée en bois ;
66. que la demande vise à remplacer les châssis du 1er étage par des châssis en bois de ton blanc ;
67. que ceux-ci respectent le cintrage de la baie ;
68. que les deux châssis de gauche sont composé d'une imposte fixe supérieure et d'une double porte-fenêtre ouvrante donnant sur le balcon ;

69. que le châssis de droite comprend une imposte fixe inférieure vitrée ;
70. qu'au rez-de-chaussée, la porte d'entrée cochère est en bois de ton brun, et la porte de garage est une porte en PVC de ton brun ; que ces deux éléments ne sont pas conformes à la situation de droit ;
71. qu'il convient , lors du prochain changement de châssis, de revenir au dessin de la situation de droit en ce qui concerne la porte d'entrée en bois, et la porte de garage ;
72. que la règlementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 02 avril 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
73. 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 ;
74. 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 ;
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 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 ;
77. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I:
    - article 4 (profondeur) : garde-corps en toiture ;
    - article 6 (hauteur) : garde-corps en toiture ;

78. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/10 au 19/10/2026 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations : que cette lettre émane de voisins et portent sur :
    - une demande de précisions sur les raccords de toiture, l'étanchéité et l'évacuation des eaux par rapport au bâtiments mitoyens ;
    - l'impact du dépassement arrière de 1m90 en ce qui concerne la lumière et les vues vers le bâtiment mitoyen ;
    - les éventuels appuis, ancrages ou fixations dans le mur mitoyen, actuellement découvert, au-dessus du n°36 ;
79. 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) ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée ;

dossier 12736
12h05

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'extension de l'appartement 1 chambre du 2e étage vers le 3e étage (grenier) afin de créer un duplex 3 chambres, aménager une terrasse au 3e étage en façade arrière, réorganiser les espaces intérieurs et régulariser les châssis et la porte d'entrée, rue Louis Hap 132.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
3. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 § 3 du COBAT (bien à l'inventaire);
6. que la demande vise à régulariser l'extension de l'appartement 1 chambre du 2e étage vers le 3e étage (grenier) afin de créer un duplex 3 chambres, aménager une terrasse au 3e étage en façade arrière, réorganiser les espaces intérieurs et régulariser les châssis et la porte d'entrée;
7. que le bien comporte, en situation de droit :
   - au sous-sol : caves et une cuisine;
   - au rez : un commerce à l'avant et un logement lié à l'arrière ;
   - aux 1er et 2ème étages : un appartement 1 chambres à chaque étage et une petite terrasse ;
   - au 3e étage : grenier ;
8. que le bien comprend donc 2 logements au total ;
9. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+3 avec une toiture plate et un niveau au sous-sol;
10. qu'en situation de fait, l'affectation du rez-de-chaussée a été modifiée en logement, l'appartement du 2e étage a été étendu vers le 3e étage et les châssis et la porte d'entrée en façade ont été modifié ;
11. que la demande concerne uniquement le logement du 2e étage, le 3e étage et les châssis en façade avant ; que les autres étages ne sont pas concernés;
12. que la demande vise à modifier l'arrière du 2e étage ;
13. que la salle-de-bain actuelle est démontée et la terrasse refermée ; que cet espace est occupé par la nouvelle cuisine ;
14. que la cuisine actuelle est démontée et remplacée par la salle-à-manger ;
15. que le séjour occupe la partie centrale ;
16. que la chambre est inchangée et se trouve côté rue ;
17. que des murs intérieurs sont démolis afin de mieux organisés l'espace ; qu'il s'agit du mur entre l'ancienne salle-de-bain et la terrasse, et le mur entre le séjour et la cage d'escalier ;

dossier 12736

18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II article 10 (éclairement naturel)en ce qui concerne le séjour/cuisine/salle-à-manger; que cette pièce mesure 37m² pour un éclairement naturel de 5.5m² au lieu de 7.4m² requis ;
19. que néanmoins, le séjour est spacieux et bien agencé ; que de plus la suppression du mur entre le séjour et la cage d'escalier permet d'amener la lumière naturelle du lanterneau dans la pièce de vie ;
20. que par conséquent, la dérogation est acceptable :
21. que la cage d'escalier est rendue privative à partir du palier entre le 1er et le 2e étage ; que la porte d'entrée se trouve sur ce palier ;
22. que la demande vise à étendre le 2e étage vers le 3e étage afin de créer un duplex 3 chambres;
23. que le 3e étage est légèrement modifié et qu'il comprend une chambre côté rue, une chambre et une salle-de-douche à l'arrière ;
24. que la demande déroge au RRU, Titre II art 10 (EN) en ce qui concerne la chambre 2 au 3ième étage dont l'EN =1,8m² au lieu des 3,5m² requis, et la chambre 3 dont l'EN est de 1,9m² au lieu des 2,2m² requis ; que la chambre 2 est spacieuse et que les baies sont d'origine ; qu'il ne semble pas possible d'agrandir les baies sans dénaturer l'architecture du bien ; que la dérogation est minime pour la chambre arrière ; que par conséquences, la dérogation est acceptable pour les 2 chambres du 3e é
25. que cet aménagement est conforme au règlement en vigueur ;
26. qu'à ce niveau, la demande vise à aménager une terrasse sur la toiture pate arrière existante, et à baisser l'allège de la baie existante afin de créer une double porte-fenêtre ;
27. qu'elle est accessible depuis la chambre arrière ;
28. que la terrasse mesure 12.9m² ; qu'elle occupe toute la surface de la toiture plate ;
29. que sa profondeur est de 3.36m ;
30. que le profil mitoyen de gauche est plus haut et plus profond ; qu'en revanche, le profil mitoyen de droite est aligné au bien concerné ; que cependant, un mur mitoyen de 2.30m de hauteur est existant et construit sur toute la longueur de la toiture plate ;
31. que l'aménagement de la terrasse est conforme au code civil et ne nécessite pas de rehausse mitoyenne ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne la terrasse qui dépasse de plus de 3m le profil mitoyen de droite;
33. que cette terrasse se trouve au 3 étage et qu'elle risque d'engendrer des nuisances sonores et visuelles vers les parcelles voisines ;
34. qu'afin de limiter les vues et les nuisances, et de respecter le règlement en vigueur, il convient de réduire la profondeur de la terrasse et de l'aligner à la limite de la cheminée de droite, soit une profondeur total de 2.3m ;
35. qu'il convient de végétaliser la partie inaccessible de la toiture plate ;
36. que la façade arrière du 3e étage est isolée ;
37. que la garde-corps de la terrasse est en ferronnerie thermolaqué noir ;
38. que le revêtement de la terrasse est en bois IPE couleur naturelle ;
39. que le nouveau châssis est bois ;
40. qu'en façade avant, la demande vise à régulariser les châssis actuels et la porte d'entrée ;
41. que la porte d'entrée est en bois peint en ton vert foncé ;
42. que les châssis sont en bois peint en blanc ; qu'ils comprennent des petits bois et respectent le cintrage d'origine ;

dossier 12736

43. que les châssis des étages présentent certaines différences par rapport au dessin de droit en ce qui concerne les divisions, mais que le dessin respectent l'architecture du bien ; qu'ils peuvent donc être acceptés ;
44. qu'en ce qui concerne le châssis du rez-de-chaussée, les petits bois présents dans l'imposte supérieure ont été supprimés ; que lors du prochain changement, il convient de revenir au dessin d'origine et de l'indiquer dans la légende du plan projeté ;
45. que la règlementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 21 mai 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 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 ;
50. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I:
    - article 4 (profondeur) :terrasse ;
    - article 6 (hauteur) : terrasse ;
    - Titre II, article 10 (éclairement naturel) : séjour/cuisine/salle-à-manger, chambre 2 et 3 ;
51. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/10/2026 au 19/10/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
52. que les modifications proposées améliorent le confort et l'habitabilité du logement ;
53. que les aménagements proposés respectent l'architecture du bien et n'impactent pas négativement les parcelles voisines moyennant les adaptations demandées;
54. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 28/09/2026 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de réduire la profondeur de la terrasse au 3e étage et de l'aligner à la limite de la cheminée de droite, soit une profondeur total de 2.3m ;**
2. **de végétaliser la partie inaccessible de la toiture plate ;**
3. **de revenir au dessin d'origine, lors du prochain changement de chassis au rez-de-chaussée, et de l'indiquer dans la légende du plan projeté ;**
4. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;**

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.
Les dérogations au RRU, Titre II, article 10 (éclairement naturel) est acceptée.

9. Advies op een stedenbouwkundige aanvraag strekkende tot het slopen, verbouwen en uitbreiden van het gebouwencomplex van het centraal commissariaat van de politiezone Montgomery, Luchtmachtlaan 1

Overwegende

1. dat de aanvraag gelegen is in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 03/05/2001 en meermaals gewijzigd;
2. dat de aanvraag betrekking heeft op de gedeeltelijke afbraak, de verbouwing en de uitbreiding van het gebouwencomplex van het centrale commissariaat van de politiezone Montgomery;
3. dat de aanvraag onderworpen is aan de bijzondere regelen van openbaarmaking om de volgende redenen:

   - Toepassing van het algemene voorschrift 0.6. van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP):
     - Werken die het binnenterrein van het huizenblok aantasten;
   - Toepassing van het bijzondere voorschrift 8.4. van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP):
     - Wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken;
   - Toepassing van artikel 175/20 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO):
     - Aanvraag die onderworpen is aan een effectenrapport;
   - Toepassing van artikel 176/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO):
     - Gemengde procedure voor een project waarvoor zowel een milieuvergunning van klasse 1B als een stedenbouwkundige vergunning vereist is;
   - Toepassing van artikel 188/7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), betreffende de afwijkingen bedoeld in artikel 126, § 11:
     - Van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV):
       - Titel I, artikel 4;
       - Titel I, artikel 6.
4. dat de aanvraag eveneens voor advies aan de Overlegcommissie wordt voorgelegd om de volgende reden:

   - Toepassing van artikel 207, § 3 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO):
     - Goed dat is opgenomen in de inventaris;
5. dat voor de aanvraag eveneens een effectenrapport werd opgesteld overeenkomstig de rubrieken 24 en 26 van bijlage B van het BWRO;
6. dat de percelen in de bestaande rechtmatige toestand een ensemble gebouwen omvatten waarin verschillende functies van de politiezone zijn ondergebracht (voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten);
7. dat het project de volgende werken omvat:
   - Het behoud en de verbouwing van het hoofdgebouw met het oog op de reorganisatie van de functies van het commissariaat;
   - De bouw van een nieuwe achtervleugel aan het hoofdgebouw, evenals van een atrium dat beide bouwvolumes met elkaar verbindt;

- De afbraak van vleugel M, die aansluit op het hoofdgebouw;
- De afbraak van gebouw N (de 'piramide'), gelegen aan de oostelijke uiteinde van de site;

8. dat de herbestemming en uitbreiding van het gebouw het mogelijk maken om verschillende operationele diensten van de lokale politie te groeperen in de onmiddellijke nabijheid van de bestaande politie-infrastructuur, en dat dit een programmatisch samenhangende keuze is, gelet op de aanwezigheid van de nabijgelegen kazernesite, die door de federale politie wordt ingenomen;
9. dat de afbraak van gebouw N een toekomstige herwaardering van het hoekperceel mogelijk maakt, dat dit perceel losstaat van het voorliggende project en dat het residentiële gebouw O behouden blijft;
10. dat de nieuwe vleugel een gelijkaardig bouwvolume heeft als het bestaande gebouw, dat uit de studies die in het kader van het effectenrapport werden uitgevoerd, blijkt dat de belangrijkste effecten op het vlak van bezonning zich situeren ter hoogte van het opleidingscentrum aan de achterzijde van het perceel, dat dit gebouw evenwel aan de zijde van het commissariaat een blinde gevel heeft;
11. dat de impact van het nieuwe gebouw op het binnenterrein van het huizenblok bijgevolg beperkt is en dat het ontwerp toelaat om de noodzakelijke functies van de voorziening op een compacte manier onder te brengen;
12. dat de buitenruimten beperkte oppervlakten hebben omwille van de specifieke logistieke behoeften van de voorziening en hoofdzakelijk worden ingericht voor interventievoertuigen, en dat, om de site zo groen mogelijk te maken, de luifels en daken van de bijgebouwen worden voorzien van een vegetaal dak;
13. dat de grondinname van de constructie licht toeneemt en de bebouwingsgraad stijgt van 0,33 naar 0,40, maar dat het project daarentegen bijdraagt tot de ontharding van de site door nieuwe waterdoorlatende oppervlakten te voorzien, waardoor de verhardingsgraad daalt van 0,70 naar 0,64;
14. dat het goed is opgenomen in de wettelijke inventaris van het onroerend erfgoed en bestaat uit een geheel van twee voormalige kazernes in eclectische stijl, met een eenvoudige maar imposante opstand, ontworpen voor het 'Ministerie van Nationale Defensie' door architect Henri Van Dievoet in 1898;
15. dat het project het militaire erfgoed van de wijk valoriseert door het bestaande gebouw een nieuwe bestemming te geven, dat de nieuwe bouwvleugel aan de achterzijde van het bestaande gebouw wordt ingeplant en een eigen architecturale vormgeving ontwikkelt, zodat de erfgoedkwaliteiten van het in de inventaris opgenomen gebouw niet worden aangetast;
16. dat de afbraak van vleugel M, die aansluit op het hoofdgebouw, verantwoord is om het hoofdgebouw opnieuw tot zijn recht te laten komen, aangezien deze vleugel op een later tijdstip werd opgetrokken en de interne structuur ervan minder mogelijkheden biedt voor een herbestemming van de ruimten;
17. dat het schrijnwerk aan de voorgevel van het hoofdgebouw wordt vervangen door schrijnwerk met een hedendaagse indeling, zonder kleine roedeverdeling;
18. Overwegende dat dit nieuwe schrijnwerk onvoldoende rekening houdt met de erfgoedwaarde van het gebouw;
19. dat het aangewezen is de oorspronkelijke indeling en de detaillering van de profilering van het schrijnwerk te behouden.
20. dat de aanvraag de volgende afwijkingen omvat:
    - Afwijkingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV):
      - Artikel 4 van titel I;
      - Artikel 13 van titel I.
21. dat het project afwijkt van artikel 4 van titel I van de GSV, aangezien het voorziet in constructies langs de gemene muren die zich uitstrekken over meer dan drie vierde van de perceeldiepte;
22. dat het voornamelijk gaat om constructies die verband houden met de parking en bedoeld zijn om de hinder ervan op het binnenterrein van het huizenblok te beperken, dat

deze constructies beperkt blijven tot het gelijkvloers en weinig impact hebben op de omliggende bebouwde omgeving;

23. dat het project globaal genomen de verhardingsgraad van de site vermindert, wat een verbetering vormt ten opzichte van de bestaande toestand;
24. dat de afwijking bijgevolg kan worden toegestaan;
25. dat het project afwijkt van artikel 13 van titel I van de GSV, aangezien de waterdoorlatende oppervlakten niet volledig worden uitgevoerd als beplante volle grond;
26. dat het project evenwel voorziet in een meerderheid aan waterdoorlatende oppervlakten, in de vorm van een combinatie van beplante zones in volle grond en waterdoorlatende verhardingen;
27. dat deze inrichting voortvloeit uit de functionele beperkingen die verband houden met het programma, met name de parkeerbehoefte die gepaard gaat met de voorziening, en dat het project de beplante oppervlakten in volle grond maximaliseert op de plaatsen waar dit mogelijk is;
28. dat het project eveneens afwijkt van artikel 13 van titel I van de GSV, aangezien bepaalde niet-toegankelijke platte daken met een oppervlakte van meer dan 100 m² niet als vegetale daken kunnen worden ingericht;
29. dat dit voortvloeit uit de aanwezigheid van technische installaties die noodzakelijk zijn voor de werking van het gebouw en dat deze daken niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte;
30. dat de lager gelegen daken en de daken van de bijgebouwen worden ingericht als intensieve vegetale daken, wat bijdraagt tot een beter beheer van het hemelwater en de landschappelijke kwaliteit van het project;
31. dat de afwijking beperkt is en voortvloeit uit de beperkingen die eigen zijn aan de specifieke aard van de voorziening, zodat deze bijgevolg kan worden toegestaan;
32. dat de aanvraag betrekking heeft op verschillende ingedeelde inrichtingen, met name een ondergrondse parking, een werkplaats voor politievoertuigen, een wasplaats voor voertuigen, koelinstallaties, noodgroepen, transformatoren en een munitieopslagplaats;
33. dat de ondergrondse parking zal worden uitgerust met een mechanisch ventilatiesysteem dat voldoet aan de geldende regelgeving;
34. dat de uit de parking afgevoerde lucht verticaal en met voldoende snelheid moet worden afgevoerd om hinder voor omwonenden en voorbijgangers te voorkomen, en dat elke uitblaasmond voor afgevoerde lucht zich op een minimale afstand van 8 meter van elk raam, elke deur of elke luchtinlaat van een gebouw moet bevinden;
35. dat, aangezien het om een nieuwe parking gaat, de luchtafvoer op het dak van het gebouw zal worden voorzien;
36. dat het project het volgende voorziet:
    - Een regenwaterput met een capaciteit van 100 m³;
    - Het hergebruik van regenwater voor de spoeling van de toiletten, de buitenkranen en de wasplaats voor voertuigen;
    - Infiltratievoorzieningen met een totale buffercapaciteit van ongeveer 73 m³;
    - Vegetale daken die bijdragen tot de buffering van het regenwater en het vertragen van de afvoer ervan;
37. dat uit de akoestische studie blijkt dat bijkomende maatregelen noodzakelijk zijn om de naleving van de geldende geluidsnormen te waarborgen;
38. dat bijgevolg geluidsbeperkende maatregelen moeten worden opgelegd ter hoogte van de warmtepompen en de ventilatiegroepen;
39. dat het openbaar onderzoek, dat plaatsvond van 23/09/2026 tot en met 22/10/2026, aanleiding heeft gegeven tot één bezwaarschrift dan wel verzoek om gehoord te worden tijdens de Overlegcommissie, dat betrekking heeft op de visuele impact van de nieuwbouw, de mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit en de cumulatie van de hinder in de buurt;

dossier PU 12667 / PE 1985

40. dat uit het dossier blijkt dat de woning van de bezwaarindiener niet rechtstreeks aan het project grenst en dat de bestaande stedenbouwkundige toestand ter hoogte van deze woning niet wezenlijk zal wijzigen als gevolg van de aangevraagde exploitatie;
41. dat uit het onderzoek van het dossier niet blijkt dat de exploitatie van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen aanleiding zou kunnen geven tot emissies of hinder op het vlak van de luchtkwaliteit die onaanvaardbaar zijn voor de omwonenden;
42. dat de exploitatie zal worden onderworpen aan bijzondere voorwaarden inzake geluid, ventilatie, mobiliteit, hemelwaterbeheer en afvalwaterbehandeling, teneinde de milieuhinder voor de omwonenden te beperken;
43. dat geen enkel element in het dossier toelaat te besluiten dat de cumulatie van de hinder veroorzaakt door de aangevraagde inrichtingen zou leiden tot een onaanvaardbare verslechtering van de levenskwaliteit in de buurt;
44. dat de in het bezwaarschrift aangehaalde elementen bijgevolg geen aanleiding geven tot het uitbrengen van een ongunstig advies vanuit milieuoogpunt;
45. dat de Bouwmeester-Maître Architect op 26/02/2026 een advies over het project heeft uitgebracht;
46. dat het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp, aangevraagd op 30/06/2026 (milieu) en 19/08/2026 (stedenbouw), tot op heden niet werd ontvangen;
47. dat Brussel Mobiliteit op 10/09/2026 een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht, met als referentie DGI_2026_PU_163, en dat de daarin geformuleerde voorwaarden tijdens de uitvoering van de werken moeten worden nageleefd;
48. dat de ASTRID-veiligheidscommissie op 08/09/2026 een gunstig advies heeft uitgebracht, met als referentie 12183;
49. dat AccessAndGo op 02/10/2026 een advies over het project heeft uitgebracht, waarin wordt geoordeeld dat het project gedeeltelijk voldoet aan de voorschriften van de GSV inzake toegankelijkheid;

GUNSTIG ADVIES, onder voorwaarde dat :

- De warmtepompen en ventilatiegroepen worden uitgerust met:
  a. Een akoestisch scherm dat minstens 0,30 m boven de installaties uitsteekt;
  b. Een minimale geluidsdemping van 22 dB;
  c. Aangepaste antivibratiesteunen / silentblocs)
- Het hemelwater wordt beheerd overeenkomstig de ingediende hemelwaterstudie, met:
  a. Een hemelwaterput van minimum 100 m³;
  b. De aansluiting van minstens 20 toiletten op het hemelwatercircuit;
  c. De aansluiting van de voertuigenwasplaats op het hemelwatercircuit;
  d. Minimum één buitenkraan aangesloten op het hemelwatercircuit.
- Voor de lozing van afvalwater afkomstig van de voertuigenwasplaats een koolwaterstofafscheider wordt voorzien en onderhouden overeenkomstig de geldende regelgeving.
- Voor de opslag van munitie en springstoffen alle voorwaarden voortvloeiend uit het advies van de bevoegde federale overheid en het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) worden nageleefd.
- Toelating voor grondwaterverlaging op de werf

Voor elk nieuwbouw- of renovatieproject waarbij nieuwe ondergrondse infrastructuren (ondergrondse parking, stormbekken enz.) voorzien zijn:
eraan herinneren dat voorafgaand aan grondwaterverlagingswerken in het kader van een bouwwerf, een bemalingsvergunning moet ingediend worden via permit-pemv@leefmilieu.brussels, overeenkomstig het besluit van 08/11/2018 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering inzake grondwaterwinningen en open geothermische systemen.

- Het schrijnwerk aan de voorgevel van het hoofdgebouw de oorspronkelijke indeling met kleinroedeverdeling behoudt.

dossier PU 12667 / PE 1985

- De opmerkingen geformuleerd in het advies van AccessAndGo worden bij de uitvoering van het project in aanmerking genomen (zonder dat een aanpassing van de plannen noodzakelijk is).
- De voorwaarden van het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) worden nageleefd.
- De voorwaarden geformuleerd in het advies van Brussel Mobiliteit met referentie DGI_2026_PU_163 worden nageleefd bij de uitvoering van het project.

De afwijkingen van de artikelen 4 en 13 van titel I van de GSV kunnen worden toegestaan om de hierboven vermelde redenen.

dossier 12468
14h00 - ART 126 – 1ère CC le 04/11/2025

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir un bâtiment (bureaux) et un escalier extérieur, construire un immeuble de 5 niveaux (16 logements encadrés et un espace d'accueil pour 8 enfants), une annexe (local vélos et compteurs), un escalier et une cage d'ascenseur extérieurs, avenue des Casernes 41A à 1040 Etterbeek.

Considérant :

1. que a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
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), 8.2 (affectation à du logement en zone d'équipement) et 8.4 (caractéristiques urbanistiques des constructions et installations en zone d'équipement) du PRAS ;
4. que dans la situation de droit, la parcelle comporte plusieurs immeubles (du n°39 au n°41) s'étendant depuis l'avenue des Casernes vers l'intérieur d'îlot, de gabarits variables et comportant :
   - au sous-sol : 35 emplacements de parking ;
   - au rez : 4 commerces, une surface de bureaux et une salle communautaire liée aux logements ;
   - du 1er au 6ème étages (n°39, en partie avant) : 29 studios et 12 appartements 1 chambre ;
   - du 1er au 4ème étages (n°41, en partie centrale) : 64 studios ;
5. qu'une partie des logements est gérée par l'asbl les Trois Pommiers, agence immobilière sociale ; que cette asbl est le demandeur de permis via sa société immobilière ;
6. que la création d'un espace d'accueil pour 8 enfants et de 16 logements encadrés pour les besoins de l'asbl Les Trois Pommiers peut être assimilé à de l'équipement ; que selon l'article 8.2 du PRAS , et moyennant mesures particulières de publicité, les zones d'équipement collectif peuvent également être affectées aux logements ;
7. que la demande concerne la partie arrière, comportant actuellement l'accès au parking au sous-sol ainsi que les bureaux au rez ; que les sous-sols ne sont pas la propriété du demandeur ;
8. le permis PU10879 délivré en date du 18/12/2019 et visant à Aménager et équiper l'espace public : - réaménager des tronçon de voiries (Av. des Casernes, rue Beckers, rue de Haerne, - créer une nouvelle voirie (entre l'avenue de Hearne et l'avenue des Casernes), - réaménager un espace vert «le jardin de la Chasse» sis en intérieur d'îlot, - modifier le relief du sol ; que ce permis est en cours de réalisation ;
9. que la demande **initiale** visait à démolir un bâtiment (bureaux) et un escalier extérieur, construire un immeuble de 5 niveaux (16 logements encadrés et un espace d'accueil pour 8 enfants), une annexe (local vélos et compteurs), un escalier et une cage d'ascenseur extérieurs ainsi que réaménager la salle communautaire ;
10. que la demande comporte une note détaillant la démolition du rez-de-chaussée ; que le bâti existant ne présente pas de caractère architectural remarquable ; que le programme prévu et la rehausse de 4 niveaux pourraient induire des incompatibilités avec les propriétés du bâti existant ;
11. que la demande prévoit la construction d'un nouveau volume de gabarit R+4 étages ; que ce nouveau volume présente une longueur d'environ 30m, une profondeur de 12,6m et une hauteur de 16,6m ;

dossier 12468

12. qu'il est plus haut et plus profond que les constructions voisines, et déroge ainsi aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) titre I, article 4 (profondeur), article 5 (hauteur de façade) et article 6 (hauteur – toiture) ; que la construction dépasse également les ¾ de la profondeur de la parcelle ; que le nouveau volume s'accorde cependant aux gabarits des immeubles de la parcelle et des immeubles existants et prévus du site des Jardins de la Chasse ;

13. que l'immeuble est construit à 1.90m du fond de parcelle ; que cette distance est très faible ; que la plupart des baies des logements s'ouvrent vers le fond de parcelle et donc la parcelle voisine ; que bien que strictement conformes au code civil, les vues vers la parcelle voisine sont importantes et ne sont pas acceptables ;

14. que le projet prévoit les aménagements suivants :
    - au rez : locaux communs et techniques, espace d'accueil pour enfants, un appartement 1 chambre, un appartement 2 chambres ;
    - du 1er au 3ème étage : deux appartements 2 chambres, un studio, un appartement 1 chambre adapté PMR à chaque niveau ;
    - au 4ème étage : deux appartements 3 chambres ;

15. que les logements sont encadrés et destinés à des personnes ayant un revenu modéré, en légère difficulté de santé physique, mentale et/ou sociale ;

16. que les accès sont différenciés des autres parties du bien réparties sur la parcelle ; qu'une rampe donne accès à la nouvelle construction ; que 10 emplacements vélos sont prévus le long de cette rampe ;

17. que l'aménagement de cette rampe déroge aux prescriptions du RRU, titre IV, article 5 (rampe), en ce que sa longueur dépasse 10m ; que les aménagements (mains-courantes, portails, aires de repos, etc.) ne sont pas détaillés ;

18. que le rez comporte le nouveau volume construit, ainsi que deux volumes annexes, l'un en surplomb de l'entrée du parking, comportant un local vélos de 30m², l'autre en prolongation du volume existant, comportant un local poubelles de 13m² et 16 caves privatives (1 par logement) ;

19. que le nouveau volume principal comporte un local technique, un local poussettes pour les logements, un local de nettoyage, un appartement 2 chambres, un appartement 1 chambre et un espace d'accueil pour 8 enfants ;

20. qu'aucun emplacement vélo ne semble prévu pour l'espace d'accueil pour enfants ; qu'il convient de prévoir un local vélos pour le personnel, ainsi que pour les visiteurs, et de détailler le calcul de la capacité prévue ; qu'aucun emplacement de parking (voiture) n'est prévu pour les logements, ni pour l'équipement ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre VIII, article 6 (emplacements de parcage) ; que le bien est bien desservi en transport en communs et qu'un parking existe sous l'immeuble ; que la dérogation semble acceptable ; qu'il conviendrait cependant de détailler les éventuels emplacements prévus pour les nouveaux logements et l'équipement au sous-sol, en ce compris les emplacements PMR ; qu'il pourrait également convenir d'augmenter la capacité du local vélos pour les logements et de prévoir 2m² par vélo et un vélo par chambre ;

21. que les étages sont accessibles depuis un ascenseur et une cage d'escaliers, ainsi qu'une coursive, tous extérieurs ;

22. que du 1er au 3ème étage, le nouveau volume comprend, à chaque étage, deux logements 2 chambres sur les extrémités, un logement 1 chambre adapté PMR et un studio en partie centrale;

23. que le 4ème étage est divisé en deux volumes, comportant chacun un appartement 3 chambres ; que l'espace central est aménagé en terrasse partagée ;

24. que chaque logement dispose d'un espace extérieur privatif ; que dans l'ensemble, le projet tend à diversifier le type de logements disponibles pour l'AIS, en prévoyant des logements de grande taille ;

dossier 12468

25. que les façades semblent prévues en brique de parement ton beige / gris moyen, et les volumes du dernier étage réalisés en zinc ton cuivré ; que les châssis, garde-corps sont en aluminium ton cuivré ; que les toitures plates sont végétalisées ; que des panneaux photovoltaïques sont prévus sur la toiture plate du 4ème étage ;

26. que la façade de droite est traitée comme un pignon aveugle ; qu'elle va cependant se trouver à front de rue ; que ce traitement n'est pas acceptable ; qu'en outre le certificat d'urbanisme prévoit la construction d'un immeuble sur la parcelle voisine ; que la partie droite de la façade arrière risque dès lors de se retrouver face à un immeuble ;

27. qu'il conviendrait de revoir le projet en tenant compte du fait que la façade de droite est une façade à rue et que cette rue est amenée à être bordée de construction tel que le prévoit le certificat d'urbanisme ; qu'il convient également de veiller à limiter les vues vers la parcelle arrière soit en revoyant les percements, soit en augmentant le recul en fond de parcelle ;

28. que l'intégration d'une citerne d'eaux pluviales de 26m³ est prévue et représentée en coupe ;

29. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
    - article 4 (profondeur de la construction) : bâtiment principal et annexes, limite arrière de construction ;
    - article 5 (hauteur de façade) : bâtiment principal ;
    - article 6 (toiture – hauteur) : bâtiment principal et annexes ;

30. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre IV :
    - article 5 (caractéristiques de la rampe) : rampe d'accès ;

31. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre VIII :
    - article 6 (emplacements de parcage) : non prévus ;

32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 20/10/2025 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur l'opposition à ce projet ;

33. que le projet doit être revu en profondeur afin de tenir compte du développement de ce quartier ;

34. que pour le reste, le logement est compatible avec la zone d'équipement ;

35. **qu'en sa séance du 04/11/2025, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**

36. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 21/05/2026, et complétés par la suite, en application de l'article 126 du Cobat ;**

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

38. que dans l'ensemble la demande est peu modifiée ; que quelques adaptations sont apportées, notamment :
    - la longueur et paliers de la rampe d'accès afin de se conformer aux prescriptions du titre IV du RRU ;
    - l'ajout d'emplacements pour vélos le long de cette rampe ;
    - l'agrandissement du local vélos ;
    - la suppression d'une loggia située le long de la parcelle voisine du rez au 3ème étage ;
    - la suppression d'un mur de refend le long de la rue Jacqueline Harpman du rez au 3ème étage ;

39. que la demande précise les éléments existants, démolis et projetés ; que la rehausse de 4 niveaux est étudiée de sorte que la structure n'interfère pas avec celle du parking souterrain (ossature en bois lamellé-croisé privilégiée pour sa légèreté et sa durabilité) ;

40. que la demande maintient la construction du nouveau volume de gabarit R+4 étages;

41. qu'il est plus haut et plus profond que les constructions voisines, et déroge ainsi aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) titre I, article 4 (profondeur), article 5 (hauteur de façade) et article 6 (hauteur – toiture) ; que la construction dépasse également les ¾ de la

profondeur de la parcelle, ce qui déroge également aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) ;

42. que le SIAMU impose un accès destiné au service incendie le long de la façade qui longe la parcelle voisine (8m de largeur pour un accès en cul-de-sac, 4m dans le cas contraire) ; que cet accès n'est pas intégré à la présente demande ;

43. qu'outre la forte proximité de la parcelle voisine précédemment mentionnée (1.90m), cela implique des modifications de celle-ci, dont le demandeur n'est pas propriétaire ;

44. qu'il s'agit d'une propriété communale ; que les aménagements prévus ne pourront donc être prévus que moyennant la réalisation des accès conformément aux impositions du SIAMU et accord des parties concernées ; qu'aucun accord n'existe à ce jour ;

45. que les accès sont différenciés des autres parties du bien réparties sur la parcelle ;

46. que les aménagements de la rampe sont revus afin de se conformer au titre IV du RRU ; que les aménagements (mains-courantes, portails, aires de repos, etc.) sont détaillés ;

47. que la salle communautaire et sa cour sont maintenues dans leur état actuel ; qu'une rampe d'accès connecte la cour à la nouvelle construction (cour commune à l'espace d'accueil pour enfants et à la résidence pour personnes âgées) ;

48. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre VIII - article 6 (emplacements de parcage); que 2 emplacements sont prévus pour les logements du 4ème étage selon la note explicative ; que cependant le plan du sous-sol ne mentionne pas les emplacements de parking et les unités auxquels ils sont liés, les éventuels emplacements PMR et les 2 emplacements réservés aux appartements du dernier étage ; qu'il convient de préciser ces points et de quelle manière ces 2 appartements jouiront de leur emplacement ; qu'il pourrait également convenir, le cas échéant, de revoir la répartition des emplacements entre les différentes fonctions de la parcelle ;

49. qu'il convient en outre de se conformer aux obligations environnementales en vigueur et d'obtenir les autorisations nécessaires pour l'exploitation du parking souterrain ;

50. que les emplacements vélos sont revus et détaillés ; que13 emplacements (dont 2 pour vélos cargos) sont prévus le long de la rampe ; que 10 de ces vélos sont réservés aux visiteurs de l'espace enfants tandis que 3 vélos sont réservés aux logements ; que des emplacements extérieurs pour les visiteurs de la crèche sont acceptables, étant donné les flux liés à cette fonction, mais pas pour les logements ;

51. qu'au rez, le local vélo est agrandi ; le local compteur est déplacé et referme un espace anciennement ouvert;

52. que le local vélos de 25 emplacements et d'une superficie de 44,5m2 est destiné aux 16 logements ; que la superficie de ce local est inférieure à 1 vélo par chambre et 2m²/vélo ; qu'il convient également de prévoir des emplacements dans un local vélo pour le personnel de la crèche;

53. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre IV - article 9 - pour la largeur du couloir donnant accès aux caves privatives des logements ; que 3 des caves des 16 logements sont accessibles aux PMR ; que cette dérogation n'est dès lors pas acceptable ;

54. que dans l'espace d'accueil pour enfants, les poussettes entravent l'accès au local technique au niveau de l'entrée ; qu'il conviendrait de prévoir le rangement de ces poussettes dans le local destiné à cet usage ;

55. que le projet maintient la répartition et la typologie des appartements initialement prévus ;

56. qu'au rez, la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II - article 8 - pour le wc du logement 1 chambre, en contact direct avec le séjour ; que ce n'est pas qualitatif ; qu'il convient d'ajouter une porte entre ces deux espaces ;

dossier 12468

57. que du 1er au 3ème étage, les loggias situées le long de la parcelle voisine ainsi que le mur de refend le long de la rue Jacqueline Harpman sont supprimés ; que l'aménagement des logements dont la loggia est supprimée est revu en conséquence ;

58. que ces appartements disposent d'un séjour très étroit ; qu'il conviendrait de revoir l'aménagement de la cuisine de manière à élargir le séjour et la salle à manger ;

59. qu'au 4ème étage, les 2 logements 3 chambres ne sont pas qualifiés de logements sociaux ; qu'il convient d'en expliquer la raison ;

60. que chaque logement dispose d'un espace extérieur privatif ; qu'il convient de préciser le type de séparation entre les espaces privatifs et communs (haies, plantations, parois ?) ainsi que leur dimension ; qu'il convient également de les détailler dans les coupes ;

61. que la matérialité des façades est revue ; que ces dernières sont prévues en brique de parement de ton beige / gris moyen ; que les volumes en retrait et ceux du dernier étage sont réalisés en bardage bois ; que le volume de l'ascenseur est constitué de béton brut ; que les châssis et garde-corps sont en aluminium de ton cuivré ; qu'il conviendrait de placer en retrait le bardage bois longeant la rue Jacqueline Harpman afin de marquer la transition entre ces deux matériaux ; qu'il pourrait également convenir de revoir la matérialité du volume supérieur, le bois pouvant présenter un aspect altéré avec le temps ;

62. que les toitures plates sont végétalisées ; que leur composition est mentionnée en coupe ; qu'il convient cependant de préciser le type et la hauteur des plantations entre les terrasses privatives du dernier étage, et de les prévoir de manière à assurer le caractère privatif de chacune des terrasses ;

63. que la façade longeant la rue Jacqueline Harpman a été redessinée; qu'elle comprend 18 baies ; que les ouvertures ajoutées à cette façade sont secondaires du fait que la configuration des logements est inchangée et orientée vers la parcelle voisine ; que cette adaptation est dès lors insuffisante et non adaptée à une façade à rue ;

64. que la façade longeant la rue Jacqueline Harpman au rez-de-chaussée est très fermée et ouvre sur des chambres à coucher, ce qui ne permet pas à ces espaces de disposer de l'intimité requise ; qu'il conviendrait d'activer la façade en prévoyant un équipement ou des espaces communs dans cette zone ;

65. qu'il conviendrait de revoir le projet en profondeur, tenant compte du fait que la façade longeant la rue Jacqueline Harpman est une façade à rue et que cette rue est amenée à être bordée de constructions ;

66. qu'il convient également de veiller à limiter les vues vers la parcelle voisine en modifiant significativement la configuration du projet, et de prévoir le cas échéant l'accès aux véhicules du SIAMU en totalité sur la parcelle du projet ;

67. qu'une citerne d'eaux pluviales de 26m³ est prévue le long de la parcelle voisine; que 8m³ sont dédiés à la récupération des eaux de pluie et 18m³ au volume tampon ; que les wc et robinets d'entretien sont alimentés en eau de pluie ; que la position de la citerne semble très proche du bâtiment et du mur de soutènement ; qu'il convient de vérifier ce point, afin de ne pas entraver la parcelle voisine (excavations) et de fournir une note de stabilité à ce sujet ;

68. que la parcelle est située en catégorie 1 à l'inventaire de l'état du sol ; que la demande comporte une note technique relative aux excavations projetées et à l'état du sol ; que la demande comporte la déclaration de conformité ;

69. que la règlementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 02 juillet 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

70. 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 ;

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

72. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
73. 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.);
74. que la proposition PEB relative à la demande concernant 18 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en construction neuve nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement;
75. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
    - article 4 (profondeur de la construction) : bâtiment principal et annexes, limite arrière de construction ;
    - article 5 (hauteur de façade) : bâtiment principal ;
    - article 6 (toiture – hauteur) : bâtiment principal et annexes ;
76. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
    - article 8 (wc) : logement 1 chambre au rez ;
77. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre IV :
    - article 9 (largeur couloir) : couloir d'accès aux caves ;
78. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre VIII :
    - article 6 (emplacements de parcage) : non prévus hormis pour 2 logements ;
79. que, s'agissant de logements encadrés, le projet est dispensé du paiement de charges d'urbanisme (Arrêté du Gouvernement de la RBC du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme) ;
80. que le lien entre les asbl n'est cependant pas documenté ; qu'il convient de fournir le mandat via lequel l'asbl les Trois Pommiers autorise l'agence Immobilière Fielding Immo à introduire la présente demande et de fournir la convention de logements à loyers encadrés (durée et obligations) ;
81. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/10/2026 au 19/10/2026 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre émane d'un riverain et portent sur la demande d'assister à la séance de la Commission de Concertation ;
82. l'avis sans objection de la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité daté du 05/10/2026 ;
83. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 15/09/2026, complété par l'avis du 29/10/2026 et l'avis précédent du 24/09/2025 ;
84. que cet avis implique des modifications sur la parcelle voisine, dont le demandeur n'est pas propriétaire ; que le projet tel que présenté n'est donc pas réalisable sans un accord avec la Commune, inexistant à ce jour ;
85. qu'en conséquence, il convient de revoir le projet en profondeur ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12326
14h30 – ART 126 – 1ère CC le 23/09/2025

11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction de la véranda ainsi que l'installation de passerelles et d'échelle à crinoline de secours à l'arrière d'une maison unifamiliale, démolir une partie du rez à l'arrière du passage latéral et modifier les menuiseries extérieures en façade avant, Avenue du Préau 20 (dossier 12326).

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+T ; que celle-ci a été construite suivant permis d'urbanisme de 1882 ; que les plans d'archives sont incomplets et comportent uniquement les élévations ;
5. qu'au rez, le bien s'étend sur une partie de la parcelle adjacente à gauche, afin de créer un passage latéral vers le jardin ; que ce point n'est pas documenté ;
6. que les modifications suivantes ont été apportées au bien sans autorisation préalable :
   - construction d'une annexe (entre 1987 et 1996) et modification de sa toiture (entre 2009 et 2012) ;
   - modifications structurelles, notamment au rez, et démolition de corps de cheminée ;
   - remplacement des châssis en façade avant (2018) ;
7. que le logement comporte actuellement 17 chambres ; que certains travaux d'aménagement intérieur sont récents ;
8. que la demande **initiale** visait à régulariser la construction de la véranda ainsi que l'installation de passerelles et d'échelle à crinoline de secours à l'arrière d'une maison de 17 chambres et la suppression des vitraux en façade avant ;
9. qu'il s'agit d'un logement de type coliving, s'apparentant à une maison unifamiliale d'un point de vue urbanistique ;
10. qu'au rez, la demande vise à régulariser la construction d'une annexe abritant une véranda, dans la prolongation de l'espace de séjour ;
11. que cette construction déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), cette annexe étant plus haute et plus profonde que les profils mitoyens ; que la parcelle est ainsi construite sur toute sa profondeur ;
12. que cependant la parcelle est de forme particulière ; que la construction de l'annexe date d'avant 2000 et n'a pas fait l'objet de plaintes ; qu'elle est de plus petit gabarit que l'entrepôt existant à l'origine, et qu'une zone de jardin d'environ 64m² reste présente en intérieur d'îlot ;
13. qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
14. que la demande vise à régulariser la pose de dispositifs de secours (échelles et passerelles) en façade arrière ;
15. que ces dispositifs sont composés de plusieurs coursives, échelles de secours et échelles à crinoline et s'étendent en façade arrière du bâtiment principal et au 1er étage de l'annexe existante ;

dossier 12326

16. que ces dispositifs dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), en ce qu'ils sont plus hauts et plus profonds que les profils mitoyens, qui ne sont pas bâtis sur cette profondeur, et qu'ils dépassent les ¾ de la profondeur de la parcelle ;

17. que le système comprend de nombreux garde-corps, coursives et échelles, et implique l'accessibilité des toitures plates pour l'évacuation ; qu'il est imposant, peu en harmonie avec le bâti existant et impactant pour les voisins et l'intérieur d'îlot ; que cela n'est pas acceptable ;

18. que des contacts avaient eu lieu entre le service de l'Aménagement du Territoire et le demandeur, avant la mise en œuvre de ces équipements ; qu'il avait été précisé au demandeur que ces éléments nécessitaient l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que ceux-ci ont cependant été placés en décembre 2023 ;

19. qu'un procès-verbal de constat d'infraction en matière d'urbanisme a été dressé le 14/02/2024 ;

20. qu'il convient de revoir l'aménagement des lieux et de prévoir, le cas échéant, un deuxième chemin d'évacuation moins impactant pour les voisins et l'intérieur d'îlot, et s'intégrant dans le cadre architectural du bien et le bâti environnant ;

21. qu'un chemin d'évacuation intégré dans le bien est souhaitable ; qu'un dispositif de type coursives et échelles de secours pourrait être accepté, si son emprise est limitée et sa géométrie simplifiée ; que des coursives sur la façade arrière du bâtiment principal et des échelles ponctuelles sembleraient en ce sens acceptables ;

22. que le projet prévoyait les aménagements suivants :
    - au sous-sol : salon tv, salle fitness, local chaudière, local compteurs donnant accès à rangement et buanderie, et un wc ;
    - au rez – bâtiment avant : hall d'entrée, une chambre et un espace de bureau et de salon ouverts sur le séjour, un local vélos dans le passage latéral (côté gauche) ;
    - au rez – bâtiment arrière : un séjour avec cuisine et véranda, wc, pergola extérieure ;
    - au 1er étage – bâtiment avant : 3 chambres, 2 salles de douches, 2 wc ;
    - au 1er étage – bâtiment arrière : 3 chambres, escalier vers combles du bâtiment arrière ;
    - au 2ème étage – bâtiment avant : 4 chambres, une salle de douche et un wc ;
    - sous combles – bâtiment arrière : 1 chambre ;
    - sous combles inférieurs – bâtiment avant : 4 chambres ;
    - sous combles supérieurs – bâtiment avant : 1 chambre ;

23. que la demande dérogeait aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc), en ce qui concerne le wc du rez, qui semble comporter un urinoir dans le sas depuis le séjour ; que ce n'est pas acceptable pour un logement de cette taille ;

24. que la demande dérogeait aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairement), en ce qui concerne les chambres 4, 5, 7, 9 et 12 ;

25. que les dérogations sont nombreuses ; que les baies sont existantes, mais l'aménagement de nombreux espaces en chambres et le cloisonnement qui en découle récent ; qu'en ce sens, les dérogations ne sont pas acceptables ;

26. que le programme proposé (17 chambres) est trop dense par rapport à la taille de l'immeuble, de la parcelle, de la cour et des espaces de vie ;

27. qu'il implique la présence des nombreux dispositifs d'évacuation ;

28. que la chambre disposée en façade à rue au rez ne dispose pas de l'intimité requise pour ce type de local ; qu'en outre, le séjour n'est pas traversant et dispose d'éclairement naturel uniquement depuis la véranda ; que ce n'est pas acceptable pour un séjour de cette taille desservant autant de chambres ;

29. qu'il conviendrait de supprimer la chambre au rez et de revoir l'organisation du séjour, en veillant à son éclairement naturel ; qu'il pourrait convenir de prévoir un espace traversant, et de revoir l'implantation de la véranda ;

30. que le local vélos aménagé dans le passage latéral peut gêner l'évacuation et présenter des risques en termes de sécurité ;

dossier 12326

31. que si un nombre important de chambres est maintenu sur le bien, il convient de prévoir un local vélos séparé, de dimensions suffisantes (min 2m² par vélo et 1 vélo par chambre) et aisément accessible, au rez ;

32. que les étages ne comportent aucun espace partagé ; qu'il conviendrait de revoir leur organisation afin de se conformer aux prescriptions du titre II du RRU, et d'y prévoir des espaces communs (type bureau, bibliothèque, etc.) ;

33. que des espaces communs sont aménagés au sous-sol ; qu'il s'agit d'espace d'appoint mais qu'ils sont peu qualitatifs ;

34. qu'en façade avant, les châssis ont été modifiés ; que l'ensemble est constitué de châssis en bois ; que ceux du rez sont noir et ceux des étages brun foncé ; qu'il convient de prévoir une teinte unique pour toute la façade ;

35. que les vitraux au rez et l'imposte pleine (irrégulière) aux étages ont été supprimés, et le cintrage des baies respecté ; que cela s'accorde avec l'architecture du bien ;

36. que les proportions de l'imposte et des battants des châssis du rez ne correspondent pas à la situation de droit, et ne s'accordent pas avec la composition des châssis des étages ; qu'il conviendrait de revoir ces divisions au prochain changement ;

37. que la porte d'entrée est moulurée en bois et peinte en noir ;

38. que les plans ne détaillent pas la composition des châssis du sous-sol ; qu'il convient de prévoir une teinte et un matériau en accord avec le reste des châssis (bois peint en noir) ;

39. que les matériaux de la porte du passage latéral, à gauche, ne sont pas précisés ; qu'elle est cependant liée, dans la composition de façade, avec le bien voisin (18-20) ; qu'elle ne correspond pas à la situation de droit ; qu'il convient de prévoir une porte en bois moulurée, dans l'esprit de la composition d'origine ;

40. qu'une descente d'eau en PVC a été placée le long du mitoyen droit ; que le raccord au réseau public doit être précisé ; que la saillie ne peut dépasser 18cm et qu'il convient de se conformer à l'article 91 du Règlement Général sur les Bâtisses ;

41. que la façade avant est en brique de ton rouge avec bandeaux en pierre bleue et enduit de teinte blanc / crème autour des encadrements des châssis ; que des ferronneries de teinte noire sont placées devant les châssis du sous-sol ;

42. que la façade arrière et les annexes sont en enduit peint en blanc ; que les châssis sont de matérialité et teinte différentes (bois ton brun, PVC blanc et PVC noir) ; qu'il pourrait convenir de prévoir une teinte homogène pour l'ensemble ;

43. que les éléments d'évacuation sont en ferronnerie de teinte noire ;

44. qu'en toiture du bâtiment à rue, la corniche moulurée en bois blanc est conservée ; que la toiture est en tuiles rouges et comporte 3 fenêtres de toit sur le pan avant, 4 sur le pan arrière ;

45. que la demande ne détaille pas les panneaux photovoltaïques placés en toiture, côté rue ; qu'un velux semble également avoir été placé en partie supérieure des combles ; qu'il convient de détailler ces éléments dans les documents graphiques ;

46. que la toiture inclinée de l'annexe existante (arrière bâtiment) est en tuiles rouges, avec partie centrale couverte d'une membrane d'étanchéité ; que la teinte n'est pas précisée ;

47. que la verrière de la nouvelle annexe est en PVC blanc ;

48. que le revêtement des toitures plates n'est pas précisé ; qu'elles semblent réalisées en revêtement bitumineux ; qu'il convient, si techniquement possible, de végétaliser les toitures plates ou de prévoir un revêtement de teinte claire ;

49. qu'aucune précision n'est donnée quant à la présence d'une citerne sur le bien ; qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie, en réintégrant si possible une citerne dans le projet ;

dossier 12326

50. que l'arbre présent dans le jardin n'est pas représenté ; qu'en situation de fait, le jardin est couvert de graviers ; qu'il convient de prévoir une zone de pleine terre plantée sur au minimum 50% de la surface de cour et jardin, afin de se conformer aux prescriptions du RRU, titre I, article 13 ;

51. qu'un 2ème arbre semble avoir été abattu entre 2018 et 2019 ; qu'il conviendrait de prévoir d'en replanter ;

52. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
    - article 4 (profondeur de la construction) : annexe et échelles de secours ;
    - article 6 (toiture – hauteur) : annexe et échelles de secours ;

que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
    - article 8 (wc) : wc (urinoir) au rez ;
    - article 10 (éclairement naturel) : chambres 4,5,7,9,12 ;

que l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre émane de voisins et porte sur :
    - la visibilité des dispositifs d'évacuation depuis les parcelles voisines et le manque d'intimité par les vues directes depuis ces dispositifs ;
    - l'utilisation effective des dispositifs, en dehors d'un usage pour l'évacuation prévue (sécurité incendie) ;

53. que le logement proposé ne présente actuellement pas les qualités d'habitabilité requises et est en dérogation aux prescriptions du RRU ; que ce n'est pas acceptable en l'état ;

54. que le programme proposé (17 chambres) est très dense par rapport à la taille de la parcelle, du jardin et des espaces de vie ;

55. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 07/07/2025 ;

56. que cet avis suppose le maintien des ouvrages d'évacuation de secours en façade arrière ; que pour les raisons citées précédemment, ces ouvrages ne peuvent être acceptés tels quels ;

57. **qu'en sa séance du 23/09/2025, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**

58. que la demande **actuelle** vise à régulariser la construction de la véranda ainsi que l'installation de passerelles et d'échelle à crinoline de secours à l'arrière d'une maison unifamiliale, démolir une partie du rez à l'arrière du passage latéral et modifier les menuiseries extérieures en façade avant ;

59. que le logement comporte 17 chambres ; que le nombre de chambres du logement reste inchangé par rapport à la version précédente ;

60. qu'au rez, la demande demeure inchangée quant à la régularisation de la construction d'une annexe entre 1987 et 1996 ; que l'annexe existante, au fond de la parcelle, est partiellement ouverte en façade et aménagée en pergola ;

61. que cette construction déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), cette annexe étant plus haute et plus profonde que les profils mitoyens ; que la parcelle est ainsi construite sur toute sa profondeur ;

62. que comme signalé précédemment, les dérogations sont acceptables ;

63. que la demande vise à régulariser partiellement la pose de dispositifs de secours (échelles et passerelles) en façade arrière et y apporter des modifications ;

64. que ces dispositifs sont composés de plusieurs coursives, échelles de secours et échelles à crinoline et s'étendent :
    - en façade arrière du bâtiment principal, de la nouvelle cour créée au rez-de-chaussée au 2ème étage, et en toiture de l'annexe existante, sur une largeur de 0,7m, sur toute la largeur de la parcelle, soit environ 7,4m, et sur une hauteur allant jusqu'à 6,8m ;

- au 1er étage de l'annexe existante au niveau de la partie centrale jusqu'au bord extérieur de la fenêtre de la chambre 5 (soit environ 2,4m) et sur une hauteur de 1,25m (garde-corps);

65. que l' échelle permettant de rejoindre le jardin depuis la toiture du préau est supprimée ; ainsi que les garde-corps ;

66. que ces dispositifs dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), en ce qu'ils sont plus hauts et plus profonds que les profils mitoyens, qui ne sont pas bâtis sur cette profondeur ; qu'ils restent cependant implantés dans les ¾ de la profondeur de la parcelle ;

67. que l'emprise du système a été limitée et sa géométrie simplifiée ; qu'il n'implique plus l'accessibilité de toitures plates pour l'évacuation ; qu'il reste toutefois imposant, peu en harmonie avec le bâti existant et l'affectation de maison unifamiliale ; qu'il conviendrait de supprimer la partie le long de la chambre 5, afin de strictement limiter les dispositifs à la façade arrière ;

68. que l'impact visuel pour les voisins et l'intérieur d'îlot a été amélioré ;

69. que l'ancrage du système au bâti n'est pas détaillé ; qu'il convient de prévoir la réversibilité technique de l'installation afin de limiter les dommages en cas de démontage ;

70. que moyennant ces modifications, les dérogations sembleraient acceptables ;

71. que la nouvelle demande apporte les modifications suivantes dans les aménagements :
    - au rez – bâtiment avant : suppression du local vélo dans le passage latéral (côté gauche) ; création d'une cour entre bâtiments avant et arrière ;
    - au rez – bâtiment arrière : aménagement du local vélo sous la pergola extérieure ;
    - au 1er étage – bâtiment avant : ajout d'une salle de douche dans la chambre 4 ;
    - au 1er étage – bâtiment arrière : ajout d'une salle de douche dans la chambre 7 ;
    - au 2ème étage – bâtiment avant : agrandissement des halls réduisant les surfaces des chambres 9 et 12 ;
    - au 3ème étage – bâtiment avant : ajout de salles de douche dans les chambres 15 et 14 ;

72. que les dérogations aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairement), en ce qui concerne les chambres 4, 5, 7, 9 et 12 sont supprimées ;

73. que le programme proposé (17 chambres) reste trop dense par rapport à la taille de l'immeuble, de la parcelle, de la cour et des espaces de vie ;

74. qu'il implique la présence de dispositifs d'évacuation peu intégrés au contexte ;

75. que la chambre disposée en façade à rue au rez ne dispose pas de l'intimité requise pour ce type de local ; qu'en outre, le séjour dispose d'éclairement naturel uniquement depuis la véranda ; que ce n'est pas acceptable pour un séjour de cette taille desservant autant de chambres ;

76. qu'il convient de supprimer la chambre au rez et d'y prévoir un local commun ;

77. qu'il convient également de revoir l'organisation du séjour, en veillant à son éclairement naturel ; qu'il pourrait convenir de prévoir un espace traversant, et de revoir l'implantation de la véranda ;

78. que le local vélos aménagé sous le préau à l'arrière de la parcelle ne dispose pas d'une surface suffisante pour le nombre de chambres prévu (23,5m² au lieu de 34m²) ; qu'il est accessible au rez-de-chaussée par la cour intérieure, la véranda de l'espace séjour et le jardin en graviers ; que cela implique de passer 3 portes et de traverser alternativement des espaces intérieurs et extérieurs ; que cela n'est pas approprié pour un usage quotidien ; qu'il convient de prévoir un local vélo de taille suffisante en regard du nombre de chambres, pouvant être séparé en deux espaces distincts dont l'un à placer en contact direct avec le hall d'entrée afin d'améliorer son accessibilité ;

dossier 12326

79. que les étages ne comportent aucun espace partagé ; qu'il conviendrait de revoir leur organisation, et d'y prévoir des espaces communs (type bureau, bibliothèque, etc.) ; qu'en particulier, les chambres 5, 6 et 7 ne disposant pas d'un 2ème chemin d'évacuation selon les modifications précédemment demandées conviendraient à ce type de locaux ;

80. que les chambres entièrement sous combles (8 et 17) sont peu qualitatives pour ce type d'occupation, où la chambre est un espace de vie important pour certains occupants ; qu'elles sont en outre très éloignée du séjour ; que leur transformation en espace commun permettrait d'augmenter la surface d'espaces communs et d'offrir une diversité d'espaces partagés correspondant à la densité d'occupation du bien ;

81. qu'en façade avant, les châssis ont été modifiés ; que l'ensemble est constitué de châssis en bois de ton brun ;

82. que les vitraux au rez et l'imposte pleine (irrégulière) aux étages ont été supprimés, et le cintrage des baies respecté ; que cela s'accorde avec l'architecture du bien ;

83. que les proportions de l'imposte et des battants des châssis du rez ne correspondent pas à la situation de droit, et ne s'accordent pas avec la composition des châssis des étages ; qu'il conviendrait de revoir ces divisions au prochain changement ;

84. que la porte d'entrée est moulurée en bois et peinte en noir ;

85. que la porte du passage latéral, à gauche, est en bois peint en blanc et présente une imposte vitrée ; que le vantail de porte comporte deux parties ; qu'une fenêtre est recréée au-dessus de cette porte et présente une division verticale ; que la porte et la fenêtre au-dessus ne correspondent pas à la situation de droit ; qu'elles sont liées, dans la composition de façade, avec le bien voisin (16-18) ; qu'il y a lieu de supprimer la division verticale de la fenêtre supérieure et de prévoir une porte sans imposte avec un vantail sans division, conformément à la situation de droit ;

86. qu'une descente d'eau en zinc, avec un dauphin en fonte sur une hauteur de 2m, est placée le long du mitoyen droit ; que le raccord au réseau public n'est pas précisé ; qu'il ne peut se faire que depuis la propriété et non en voirie ; que la saillie ne peut dépasser 18cm ;

87. que les châssis en façades arrière sont de matérialité différente mais de teinte similaire (bois ton brun aux étages et PVC ton brun au rdc et au niveau de la chambre 4) ;

88. qu'une fenêtre de toit est ajoutée sur le pan avant au niveau des combles supérieurs ; qu'il convient de la représenter graphiquement sur le plan de la façade ;

89. que 16 panneaux solaires photovoltaïques sont prévus sur le pan avant de la toiture ; qu'il convient de les positionner de façon polygonale ;

90. que la toiture inclinée de la partie centrale de l'annexe existante est couverte d'une membrane d'étanchéité bitumineuse peinte en blanc ;

91. que la verrière de la nouvelle annexe est en PVC brun ;

92. que les toitures plates sont végétalisées (préau, passage latéral, partie centrale de l'annexe contre le mitoyen) ou présentent un revêtement de ton clair (membrane bitumeuse peinte en blanc pour la partie centrale de l'annexe) ;

93. qu'aucune précision n'est donnée quant à la présence d'une citerne sur le bien ; que la réutilisation de l'eau de pluie est à préconiser considérant le nombre important d'habitants potentiels et les surfaces collectrices ; qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie, en réintégrant si possible une citerne dans le projet ;

94. que l'arbre présent dans le jardin est maintenu ; que la plantation d'un nouvel arbre à haute tige est prévue ; qu'il y a lieu de prévoir une essence indigène et non-invasive ;

95. qu'une zone de pleine terre plantée de 35m², représentant plus de 50% de la surface de cour et jardin, est créée ; que le reste du jardin reste en graviers ;
96. que la règlementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 30 janvier 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
97. 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 restera sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
98. qu' il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relatives au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel;
99. qu'un conseiller PEB a été désigné - mais non requis - par le demandeur, afin de suivre la procédure PEB, en ce compris la partie travaux ;
100. 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.) ;
101. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
102. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
    - article 4 (profondeur de la construction) : annexe et échelles de secours ;
    - article 6 (toiture – hauteur) : annexe et échelles de secours ;
103. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/10/2026 au 19/10/2026 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
    - la profondeur et la hauteur des volumes des annexes ;
    - les vues depuis les fenêtres de l'annexe arrière vers l'intérieur d'îlot et la nécessité de maintenir un écran végétal pour préserver l'intimité ;
104. que l'emprise et l'impact visuel des dispositifs d'évacuation incendie ont été réduits, mais reste imposant ;
105. que certaines pièces ne présentent actuellement pas les qualités d'habitabilité requises ;
106. que le programme proposé (17 chambres) est très dense par rapport à la taille de la parcelle, du jardin et des espaces de vie ;
107. qu'il convient de limiter la densité d'occupation et les nuisances vers les parcelles voisines et l'intérieur d'îlot, et de proportionner les espaces de vie et locaux communs par rapport au nombre de chambres ainsi réduit (maximum de 11 chambres) ;
108. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 11/09/2026 ;
109. que cet avis indique que les chambres 6 et 7 n'ont pas d'accès direct à la voie d'évacuation secondaire ; qu'il y a lieu de maintenir, a minima, le niveau de sécurité existant ;

dossier 12326

AVIS DEFAVORABLE sue la demande telle que présentée.