

dossier 12593 - PFD  
08h30

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une nouvelle cage d'escalier et réaliser des travaux annexes sur les infrastructures de l'Institut de l'Enfant-Jésus, rue Général Leman 74.**

1. Considérant les parcelles sur lesquelles se trouve le bien sont situées en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'habitation ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
2. Considérant que la demande a pour objet de construire une nouvelle cage d'escalier et réaliser des travaux annexes sur les infrastructures de l'Institut de l'Enfant-Jésus ;
3. Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
  - Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du sol (P.R.A.S.) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
  - Application de la prescription particulière 8.4 du Plan Régional d'Affectation du sol (P.R.A.S.) : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
4. Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants : Application de l'article 207§3 du CoBAT : bien à l'inventaire ;
5. Considérant que le bien est repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural, qu'il s'agit d'un immeuble de style éclectique, à l'origine de deux niveaux, construit selon les plans de l'architecte Hubert MARCQ de 1894, et exhaussé d'un niveau en 1921 ;
6. Considérant le permis d'urbanisme portant la référence 05/PFD/1762710 octroyé le 29/06/2021 ayant pour objet la construction d'une cage d'escalier fermée, le réaménagement du hall d'entrée, la démolition d'une loggia et d'un escalier et quelques travaux annexes en ce qui concerne le compartimentage RF, l'étanchéité d'une cour et l'abattage d'un érable ;
7. Considérant que les travaux autorisés par ce permis n'ont pas été entamés dans les 3 ans suivant l'octroi ; que le permis a été périmé en date du 29/06/2024 ;
8. Considérant que la demande actuelle vise à réintroduire les actes et travaux tels qu'ils ont été autorisés lors de la précédente instruction ;
9. Considérant que ces travaux sont les suivants :
  - Création d'une nouvelle cage d'escalier dans la cour de l'école avec jonction directe à la salle de sport et à la partie haute de la cour et accès au numéro 70
  - Suppression d'un escalier intérieur
  - Mise en place d'un compartimentage RF dans le hall d'entrée de l'école
  - Remise en état de l'étanchéité de la partie haute de la cour avec un nouveau dallage en grès cérame
  - Démolition d'une loggia située au 2ème étage et remise en état de la façade
  - Isolation du pignon de part et d'autre de la nouvelle cage d'escaliers ;
10. Considérant que la nouvelle cage d'escalier est nécessaire au bon fonctionnement des circulations de l'école, que son emprise est limitée au strict nécessaire ;
11. Considérant qu'elle est implantée sur zone étant déjà imperméable en situation autorisée, qu'elle n'augmente donc pas l'emprise imperméable du projet sur la parcelle ;
12. Considérant que celle-ci sera enduite d'un crépi de teinte claire afin de limiter la perte de luminosité induite par le nouveau volume dans la cour ;

**dossier 12593 - PFD**

13. Considérant que la construction de la nouvelle cage d'escaliers nécessite l'abattage d'un érable ; que celui-ci est compensé par la replantation d'un érable du Japon à distance adéquate des bâtiments, ce qui est plus qualitatif pour son développement et sa préservation à long terme ;
14. Qu'un arbre est maintenu ; que la dimension de sa fosse apparaît insuffisante pour garantir sa pérennité et qu'il serait opportun, dans la mesure des possibilités techniques, d'envisager l'agrandissement de celle-ci afin d'assurer le maintien durable du projet ;
15. Considérant qu'une statuette décorative est présente dans une niche sur le mur à l'endroit où est implantée la nouvelle cage d'escaliers ; que cette statuette est démontée et replacée sur le mur de la nouvelle cage d'escaliers ;
16. Considérant qu'un escalier (escalier n°3 dans les documents de demande) est démoli ; que celui-ci présente une largeur d'1m peu fonctionnelle et non adaptée au flux d'un établissement scolaire ;
17. Considérant que la remise en état de l'étanchéité de la partie haute de la cour ne prévoit pas de désimperméabiliser le sol ; que toutefois la cour à ce niveau est située en toiture de constructions en sous-sol ; qu'une désimperméabilisation n'est donc pas envisageable ;
18. Considérant que la loggia située au deuxième étage a été réalisée pour permettre un contournement d'espace intérieur ; que ce passage a perdu sa fonctionnalité et est actuellement condamné ; qu'il s'agit d'une extension de faible qualité susceptible de rencontrer des problèmes de stabilité à terme ; que sa démolition permet une remise en état de la façade plus qualitative ;
19. Considérant que le cloisonnement prévu dans le hall d'entrée est nécessaire afin de se conformer aux normes de sécurité incendie ; que celui-ci est respectueux des qualités patrimoniales du hall d'entrée et qu'il s'agit d'une intervention réversible ;
20. Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2026 au 19/01/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'observations ou demande à être entendu lors de la commission de concertation ;
21. Considérant que l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a été sollicité en date du 11/12/2025 et n'a pas été réceptionné à ce jour ;
22. Considérant que les travaux envisagés permettent une amélioration significative de la fonctionnalité de l'école, en particulier concernant les circulations, que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
23. Considérant que les travaux visent à sécuriser l'école ; qu'il convient de les démarrer dans les plus brefs délais ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves**

1. **d'agrandir la fosse de l'arbre maintenu, si techniquement possible ;**
2. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

dossier 12403 – ART 126

08h55 – 1<sup>ère</sup> commission de concertation le 02/09/2025**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le placement d'une pompe à chaleur avec caisson acoustique en toiture d'une maison unifamiliale, Avenue Edouard Lacomblé, 23.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en ;
1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien est par ailleurs inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : Maison de style moderniste à trois façades, construite sur les plans de l'architecte Pierre J. J. Verbruggen datés de 1928 ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §3 du CoBAT (inventaire du patrimoine immobilier) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale (4 chambres), de gabarit R+2 et un niveau au sous-sol, avec garage ;
6. que la demande vise à régulariser le placement d'une pompe à chaleur en toiture ;
7. que la pompe à chaleur a été placée suite aux travaux liés au PU11146, notifié le 12/04/2021 ; qu'elle ne faisait pas partie de cette demande ;
8. que la pose de cet élément déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 6 (toiture – éléments techniques), en ce que les équipements techniques doivent être intégrés à la toiture ;
9. que la pompe à chaleur est actuellement située à environ 1,2m du mitoyen droit, en toiture (R+2) ; que la position en toiture est justifiée par l'étroitesse des espaces extérieurs de la parcelle ; qu'il convient de représenter l'ensemble de la parcelle sur le plan de toiture ;
10. qu'en situation projetée, l'ensemble (pompe à chaleur + caisson) est placé sur des socles antivibratoires et déplacé vers le centre et l'arrière de la toiture ; qu'un caisson est prévu afin de limiter les nuisances acoustiques et visuelles de l'installation ;
11. que la note explicative prévoit un habillage en acier galvanisé de teinte claire ; qu'il convient de détailler le caisson acoustique dans les documents graphiques (épaisseur, composition, teinte exacte, etc.) ;
12. que l'ensemble est situé à environ 2,8m du mitoyen droit, 8m du mitoyen gauche, et 2,5 à 2,75m du mitoyen arrière ; que ses dimensions sont d'environ 1,25m de profondeur, 1,2m de largeur et 1,35m de hauteur ; que cependant le groupe (hors caisson) a une hauteur de 1,38m ; que la hauteur de la cheminée n'est pas précisée ; qu'il convient de clarifier les dimensions de ces éléments et de les représenter dans les documents graphiques ;
13. que le bien est situé proche de l'intersection de plusieurs rues ; que les gabarits des constructions sont peu élevés à proximité de celle-ci ; que l'ensemble sera visible depuis l'espace public ; qu'il est également proche des parcelles voisines ;
14. que la dérogation n'est pas acceptable en l'état ;
15. qu'il convient de prévoir un groupe d'une hauteur moins importante, de revoir l'implantation et de fournir un visuel permettant de se rendre compte de l'intégration du dispositif dans l'environnement bâti, depuis l'espace public et l'intérieur d'îlot ;
16. qu'à cette fin, il convient de prévoir un recul de minimum 3m des limites mitoyennes, et de veiller particulièrement à l'intégration de l'équipement technique depuis l'espace public, afin de ne pas dénaturer l'architecture du bien et son intégration dans l'environnement bâti ;

**dossier 12403 – ART 126**

17. que la note acoustique transmise précise que l'intensité acoustique sera réduite de 13dB ; que cela ne semble pas permettre de se conformer aux normes en matière de bruit ; qu'il convient de joindre au dossier une note technique acoustique traitant de ce point ;
18. qu'il convient de s'assurer que la pompe à chaleur respecte les normes en matière de bruits de voisinage, et d'obtenir une autorisation environnementale préalablement à la mise en exploitation, si requis ;
19. qu'un arbre est présent en situation de droit en zone de recul ; que celui-ci semble avoir été abattu sans autorisation ; qu'il convient de le remplacer ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
  - article 6 (éléments techniques) : pompe à chaleur ;
21. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2025 au 30/06/2025 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
  - la proximité de la parcelle avec l'angle de la rue Nestor Plissart et les limites mitoyennes proches de la pompe à chaleur avec plusieurs parcelles ;
  - les dimensions importantes de la pompe à chaleur, en particulier sa hauteur ;
  - l'absence de visuel du caisson acoustique et esthétique prévu ;
  - les nuisances acoustiques / vibrations de la pompe à chaleur actuellement placée, et le manque d'informations concernant la conformité des niveaux de bruits attendus après mise en œuvre du caisson ;
22. que moyennant le respect des conditions émises ci-dessus, les modifications apportées respectent l'architecture du bien et améliorent son confort ;
23. qu'à ces conditions la dérogation au RRU, titre I, article 6 (éléments techniques) est acceptable ;
24. qu'en sa séance du 2/09/2025, la commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable sous réserves :
  - de clarifier les dimensions et la composition du caisson acoustique ;
  - de revoir l'implantation et le gabarit de l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'architecture du bien et de s'intégrer dans l'environnement bâti, tout en prévoyant un recul de minimum 3 m des limites mitoyennes, et de fournir un visuel permettant de s'en assurer ;
  - de s'assurer que la pompe à chaleur respecte les normes en matière de bruits de voisinage et de fournir une note acoustique à ce sujet ;
  - d'obtenir une autorisation environnementale préalablement à la mise en exploitation, si requis ;
  - de prévoir un nouvel arbre dans la zone de recul ;
25. que la dérogation au RRU, Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) est acceptée ;
26. que cet avis a été confirmé par le collège qui a demandé des plans modifiés ;
27. qu'en application de l'article 191 du Cobat, des plans modifiés ont été introduits le 01/12/2025 et complété par la suite ;
28. que la demande **actuelle** vise à régulariser le placement d'une pompe à chaleur avec caisson acoustique en toiture d'une maison unifamiliale;
29. que la pompe à chaleur est déplacée au centre de la toiture et se trouve à présent à 4m des voisins arrière et de droite ainsi qu'à 7m des voisins de gauche et de la façade avant;
30. qu'elle est entourée d'un caisson acoustique en aluminium laqué gris clair (RAL 7047) ;
31. qu'elle déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 6 (éléments techniques) en ce qu'elle n'est pas intégrée à la toiture ;
32. que le caisson dépasse les dimensions de la pompe à chaleur ; que cependant la situation au centre de la toiture, limite la visibilité de la pompe ; que la dérogation est acceptable ;
33. que le demandeur s'engage à placer une pompe de dimensions moins importantes lors de son prochain remplacement, soit dans 15 ou 20 ans maximum ;

**dossier 12403 – ART 126**

34. qu'un rapport acoustique est fourni ;
35. que le règlement sur la bâtisse de la Commune d'Etterbeek n'autorise pas la plantation d'arbre à haute tige en zone de recul ; qu'il convient de privilégier une plantation arbustive ou un arbre à basse tige ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I : article 6 (éléments techniques) ;
37. qu'une nouvelle enquête publique qui s'est déroulée du 5 au 19 janvier 2026 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
38. qu'elle émane de voisins et porte sur :
  - le fait que l'emplacement est meilleur que le précédent (soit 4 m du voisin);
  - le fait que les nuisances sont à présent limitées ;
39. qu'il convient d'obtenir une autorisation environnementale préalablement à la mise en exploitation, si requis ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de prévoir une plantation arbustive ou un arbre à basse tige en zone de recul et d'adapter les plans en conséquence ;**
2. **de placer un modèle de plus petite dimension et mieux intégré à la toiture lors du prochain remplacement.**

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

dossier 12509  
09h20

**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale (châssis et panneau en façade avant, annexe au rez, abri de jardin en fond de parcelle, aménagements intérieurs) et démolir la véranda, Chaussée Saint-Pierre 356.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. 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 ;
3. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale (châssis et panneau en façade avant, annexe au rez, abri de jardin en fond de parcelle, aménagements intérieurs) et démolir la véranda ;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale (4 chambres), de gabarit R+1 et toiture à versants, avec un niveau au sous-sol qui comprend 3 caves ;
5. que dans les faits, une annexe et une véranda ont été construites à l'arrière du rez-de-chaussée, et un abris de jardin de 10.2m<sup>2</sup> en fond de parcelle ;
6. que la demande vise à démolir la véranda ;
7. que l'annexe est maintenue ; qu'elle mesure 17m<sup>2</sup> ; qu'elle est construite sur toute la largeur de la parcelle et qu'elle comprend la cuisine ;
8. qu'elle est conforme aux règlements en vigueur et qu'elle améliore l'habitabilité de cette maison ;
9. que la façade arrière de l'annexe est rénovée et les baies sont modifiées afin d'améliorer l'éclairement naturel de la cuisine ;
10. que la toiture plate de l'annexe est isolée ; que le revêtement de la toiture est un roofing ;
11. qu'il convient de prévoir une toiture végétalisée afin de lutter contre les îlots de chaleur et d'améliorer la gestion des eaux pluviales ;
12. que le reste du rez-de-chaussée est inchangé ; que le séjour se trouve côté rue et la salle-à-manger au centre ; que le WC existant dans le prolongement du hall d'entrée est maintenu ;
13. que dans le fond de la parcelle, un abri de 10.20m<sup>2</sup> a été construit sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que cet abri est construit contre un mur mitoyen existant et plus haut ; qu'il sert de stockage pour le matériel de jardin, et qu'il ne porte pas préjudice aux parcelles voisines ;
14. que par conséquent, l'abri peut être maintenu ;
15. que le 1<sup>er</sup> étage est inchangé ; qu'il comprend deux chambres ;
16. que le second étage, sous combles, est aménagé ; qu'il comprend deux chambres et une salle-de-bain ;
17. que l'espace supérieur des combles sert de grenier ; qu'il est accessible via la chambre arrière (en mezzanine) ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 3§1et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne la chambre 4 côté rue qui mesure 8.70m<sup>2</sup> au lieu des 9m<sup>2</sup> requis ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairement naturel) en ce qui concerne la chambre 4, dont l'éclairement est de 0.7m<sup>2</sup> au lieu des 0.73m<sup>2</sup> requis ;

**dossier 12509**

20. que ces deux dérogations sont minimes ; qu'elles ne concernent pas les chambres principales et qu'elles ne portent pas préjudice à l'habitabilité ; que par conséquent, les deux dérogations sont acceptables ;
21. que la demande vise à isoler la façade arrière afin d'améliorer les performances énergétiques de la maison ; qu'il s'agit d'un crépis sur isolant de ton blanc, avec un soubassement en pierre bleue ;
22. que le nouveau châssis de l'annexe au rez-de-chaussée est en PVC de ton gris anthracite ; que les châssis des étages sont existants, en PVC de ton blanc ;
23. que la façade avant est en enduit de ton blanc (inchangé) ;
24. que la porte d'entrée et les châssis sont en PVC de ton blanc ; qu'ils ne respectent pas le cintrage d'origine, ni les divisions d'origine ;
25. que lors du prochain changement de châssis, il convient de revenir au dessin d'origine (division et cintrage) et de privilégier le bois comme matériau ; qu'il convient de fournir une élévation projetée en attestant ;
26. que la baie du sous-sol semble avoir été refermée par un panneau ; que la légende ne le précise pas ; qu'il convient de la rétablir ;
27. que la corniche est en bois de ton blanc ;
28. que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU, titre II:
  - article 3§1 et 2 (superficie minimale) : chambre 4
  - article 10 (éclairage naturel) : chambre 4
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 5 au 19 janvier 2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de prévoir une toiture végétalisée pour la toiture plate de l'annexe ;
2. de revenir au dessin d'origine pour les châssis de la façade avant (division et cintrage) et de privilégier le bois comme matériau, lors du prochain changement, ainsi que de fournir une élévation projetée en attestant ;
3. de supprimer le panneau placé devant la baie du sous-sol.

**Les dérogations au RRU, Titre II, article 3§1 et 2, et article 10, sont acceptées.**

dossier 12556  
09h45**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à modifier les permis d'urbanisme n°11886 et n°12116 en ce qui concerne l'aménagement du studio au rez qui annexe le garage et la suppression de son extension vers le sous-sol arrière, Rue de Theux 160.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. 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) ;
3. le permis d'urbanisme n°11886, tendant à régulariser l'aménagement d'un studio au rez et l'étendre vers une partie du sous-sol ainsi que régulariser les aménagements intérieurs et les modifications apportées en façade arrière, notifié le 31 janvier 2024 ;
4. le permis d'urbanisme modificatif n°12116, tendant à modifier le permis d'urbanisme 11886 en ce qui concerne l'aménagement des caves, notifié le 23 octobre 2024 ;
5. que les travaux liés à ces demandes de permis n'ont pas officiellement été entamés ;
6. que la demande actuelle vise à modifier les permis d'urbanisme n°11886 et n°12116 en ce qui concerne l'aménagement du studio au rez qui annexe le garage et la suppression de son extension vers le sous-sol arrière ;
7. que le nombre de logements est inchangé ; que seul le rez-de-chaussée et le sous-sol sont modifiés ; que l'entrée du studio est inchangée ;
8. qu'il était initialement prévu de construire une salle de bain au sous-sol arrière, liée au studio, ainsi qu'un escalier y menant ; que l'escalier ne sera pas construit et la pièce arrière réservée aux espaces communs ;
9. qu'au rez-de-chaussée, le garage est transformé en extension du studio ; que celui-ci comporte à présent un espace de vie de 36,8m<sup>2</sup> avec un espace cuisine à l'arrière ; que le WC :s ;mk est inchangé ; qu'une salle de bain est aménagée au niveau de l'ancien garage contre le mitoyen de droite ;
10. qu'au sous-sol, l'aménagement des espaces communs initialement prévu n'est pas repris dans les plans ; que le local poubelles et le local vélo sont supprimés ; que le nouvel aménagement comprend 4 caves privatives ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 16 (ordures ménagère) en ce que le local est supprimé ; que l'immeuble comporte 4 logements ;
12. que local poubelles n'est pas nécessaire au fonctionnement d'une si petite copropriété, les ordures pouvant être entreposées dans les logements et les caves privatives ; que la dérogation est acceptable ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 17 (local deux-roues) en ce que le local est supprimé ; que par ailleurs, le garage est également supprimé ;
14. que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient de proposer un local vélo avec une superficie suffisante (tendre vers un vélo par chambre et 2m<sup>2</sup> par vélo) et un accès aisément accessible ;
15. qu'en façade avant, il est prévu de remplacer la porte de garage par un châssis en bois peint en blanc et une allège et des murs encadrant le châssis ;
16. que ceux-ci sont revêtus d'enduit ; que la teinte n'est pas précisée ;
17. que le châssis proposé ne suit pas les lignes des châssis des étages ; qu'il conviendrait d'en revoir la largeur en étant soit de même largeur qu'au 1<sup>er</sup>, soit nettement plus large ;

**dossier 12556**

18. que l'enduit ne présente pas les qualités esthétique et de pérennité requise pour un bien de ce type situé en Zichée ; qu'il conviendrait de prévoir un revêtement en pierre bleue dans l'esprit des éléments existants au rez ;
19. que le dessin de la porte en façade avant ne correspond pas à la porte actuelle ; qu'il convient de représenter les ferronneries conformément à l'existant et d'indiquer clairement en plan qu'elle n'est pas modifiée ;
20. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 30 octobre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
21. 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 ;
22. 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 ;
23. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous les éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
24. 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 ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II:
  - article 16 (local pour ordures ménagères)
  - article 17 (local deux-roues) ;
26. que les modifications permettent d'améliorer le fonctionnement du studio et la répartition des caves ;
27. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé le 08/01/2026 ;
28. qu'il s'agit d'un permis modificatif qui se greffe en terme de délai et d'échéance au permis initial ;

dossier 12556

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. d'aménager un local vélo accessible et de superficie confortable (tendre vers un vélo par chambre et 2m<sup>2</sup> par vélo) en conformité au permis initial ;
2. de revoir la largeur de la baie du rez en accord avec le caractère architectural du bien et du cadre bâti ;
3. de placer de la pierre bleue dans l'esprit du reste du rez en façade au rez ;
4. de corriger le dessin de la porte d'entrée, en particulier les ferronneries, et d'indiquer clairement en plan qu'elle n'est pas modifiée ; ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au RRU, Titre II, article 16 (local pour ordures ménagères), est acceptée.

dossier 12351 – ART 126

10h10 – 1<sup>ère</sup> commission le 20/05/2025

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'affectation d'un commerce en activité productive (artisanale) avec espace de vente et de consommation sur place, modifier la façade avant, régulariser les modifications de la verrière et placer des installations techniques en façade arrière dont une cheminée sur toute la hauteur de l'immeuble, Avenue des Casernes 59-61.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. 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), de la prescription 2.2 du PRAS en zone d'habitation (ZH) (+ de 250m<sup>2</sup> d'activité productive ou de bureau) et de la prescription 2.5.2° du PRAS en zone d'habitation (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbaine environnant);
3. que la demande **initiale** vise à changer l'affectation d'un commerce en activité productive (artisanale) avec espace de vente et de consommation sur place, modifier la façade avant, régulariser les modifications de la verrière et placer des installations techniques en façade arrière;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+6, comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 12 logements au étages ;
5. que les logements ne sont pas concernés par la demande et disposent d'un accès séparé du commerce, au milieu de la façade avant ;
6. que seul le rez-de-chaussée et le bâtiment arrière, qui forment une seule unité, sont concernés par la demande ; qu'il s'agit d'un commerce en situation de droit;
7. que le rez-de-chaussée avant comprend l'entrée du magasin du côté gauche (une boulangerie), une entrée cochère et une zone de consommation à droite ;
8. que l'entrée cochère donne accès à un atelier de production, éclairé par une grande verrière, situé à l'arrière du rez-de-chaussée dans la partie centrale ; que l'entrée cochère comprend une zone de livraison accessible depuis la porte de garage à rue ;
9. que les côtés de la partie arrière comprennent des locaux techniques, une chaudière, un local poubelles, un atelier de préparation, un local plonge et des vestiaires pour le personnel ;
10. que le local situé à droite de la porte de garage comprend une cabine haute tension pour alimenter les machines et les fours , et un local vélo ;
11. qu'un escalier se trouvant dans la partie avant droite, derrière la cabine haute tension, mène au sous-sol qui comprend une cave;
12. que deux autres escaliers se trouvent dans la partie arrière, l'un du côté gauche et l'autre à droite ; qu'ils mènent tous les deux au 1er étage du bâtiment arrière ; que ce niveau comprend une zone de stockage, un bureau, un workshop et la cuisine du personnel;
13. que la demande vise à changer l'affectation du commerce actuel en atelier de production artisanale attenant à la boulangerie ;
14. que la partie boulangerie, accessible aux clients, occupera 54m<sup>2</sup>, soit 14.11% de la superficie totale du commerce (382.6m<sup>2</sup>, comprenant la cave, tout le rez-de-chaussée et le premier étage du bâtiment arrière) ;
15. que la demande vise également à régulariser la verrière actuelle située dans la cour intérieure dont le volume diffère de la situation de droit ; que dans les fait, elle comprend deux versants, sans traitement solaire, de 16 modules fixes (8 sur chaque versant), au lieu d'un seul versant en situation de droit ; que cette différence de volume n'entraîne pas de nuisance pour les parcelles voisines ;

**dossier 12351 – ART 126**

16. qu'afin de répondre aux normes de sécurité incendie, le versant faisant face à la façade avant est couvert de l'intérieur par un élément de construction RF 1h avec un système de fixation réversible afin de conserver la nature de la verrière ;
17. que la demande vise à placer 3 nouvelles petites coupoles à droite de la verrière, dans la toiture plate existante ; que ces coupoles sont en PVC blanc et sont ouvrantes ;
18. qu'au niveau des techniques, la demande prévoit l'installation de 3 conduits d'extraction d'air pour les deux fours situés au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;
19. que ces conduits sortent sur la toiture plate du bâtiment arrière, à une hauteur de 1m ; qu'ils sont liés aux fours électriques qui produisent l'échappement de vapeur chaude inodore, sans production de fumée ;
20. que la demande prévoit également l'installation d'un système de ventilation de pulsion et d'extraction ; que le conduit de pulsion en coude aspire l'air frais depuis le toit plat, et l'extraction s'échappe plus haut pour éviter un croisement ;
21. que la demande prévoit le placement d'un silencieux à la sortie de l'extraction et un cône inversé est intégré dans le chapeau pour rendre l'installation insonore ;
22. que pour l'air conditionné intérieur, la note explicative précise que des caissons acoustiques seront prévus au besoin pour les unités extérieures situées sur le toit ;
23. qu'afin de limiter l'impact sur l'ilot, il convient de prévoir des caissons acoustiques et esthétiques ;
24. que tous les conduits techniques sont installés sur le toit plat du bâtiment arrière et qu'ils se situent à plus de 16m de la façade arrière du bâtiment avant ;
25. que la demande prévoit de végétaliser l'ensemble de la toiture plate du bâtiment arrière (toiture extensive) qui mesure 90.71m<sup>2</sup> ;
26. que pour la façade avant, la demande prévoit le remplacement de la porte de garage par une nouvelle porte sectionnelle en bois dans laquelle est encastrée une porte battante , munie d'un système électrique silencieux ; que cette porte est de couleur gris foncé, similaire à l'existant et qui respectent les divisions actuelles ;
27. que la demande prévoit le rafraîchissement de la devanture commerciale, d'activer la tente solaire existante d'origine de la devanture commerciale et de poser une enseigne au-dessus de la porte du commerce ;
28. que la note explicative précise les mesures prévues pour prévenir ou atténuer l'impact sonore de l'activité ; que d'après la note, toutes les machines de cuisson sont électriques et équipées de moteurs efficaces et très peu bruyants ; que les moteurs d'extraction des vapeurs sont intégrés dans la structure des fours ;
29. que l'atelier prévoit l'installation de nouveaux mélangeurs dotés de moteurs silencieux et de roues en caoutchouc, ainsi que pour les chariots de marchandises ;
30. que la note précise également qu'aucune activité bruyante n'est programmée tôt le matin ou tard le soir ;
31. que les activités nocturnes ne constituent pas de nuisances sonores pour les habitants et se déroulent dans le bâtiment arrière ;
32. que tous les équipements extérieurs situés sur le toit plat du bâtiment arrière sont insonorisés ;
33. que concernant les horaires, la note explicative indique que le magasin et l'atelier sont ouverts tous les jours de la semaine ; que la boulangerie est accessible au public de 7h à 18h ;
34. que pour le bâtiment arrière, les horaires prévus sont les suivants pour l'atelier de production : de 4h à 2h , et de manière plus précise :
  - 4h : cuisson des pains, baguettes, pâtisserie
  - 6h : mélange des pâtes, laminage des pâtes + emballage des commandes et départ des livraisons

**dossier 12351 – ART 126**

- 8h : façonnage des pâtisseries
- 9h : préparation du déjeuner
- 10h : façonnage des pains
- 14h : nettoyage
- 15h : cuisson des pains
- 16h : mélange des pâtes à pain
- 18h : façonnage des pains
- 20h : cuisson des pains et pâtisseries pour la vente en gros
- 21h : façonnage des baguettes
- 22h : nettoyage
- 23h : façonnage de la focaccia

35. que pour les livraisons, les marchandises sont livrées au commerce avec des petits camionnettes ( $h < 2.6m$ ) dans la zone de livraison à l'intérieur du bâtiment ; que toutes les livraisons sont prévues en journée entre 9h et 19h ;
36. que les livraisons des marchandises qui sortent du commerce se feront 2 fois par jour, tous les jours entre 6h et 12h avec un vélo électrique à remorque ;
37. que pour les déchets, une séparation immédiate est prévue entre les déchets alimentaires d'origine animale et les autres types de déchets ; que ces déchets seront vidés régulièrement pour éviter leur décomposition et qu'ils seront collectés périodiquement par la société » Bruxelles Propreté, sus contrat ;
38. qu'un extracteur d'air est prévu dans le local poubelles ;
39. que la note précise que la boulangerie artisanale ne travaille pas avec la matière grasse et ne produit pas de déchets et de matière nuisibles à l'environnement ;
40. qu'une première enquête publique qui s'est déroulée du 22/04 au 06/05/2025 a donné lieu à 4 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
41. que ces lettres portent sur :
  - l'inquiétude concernant les éventuelles sonores, olfactive ou autres
  - l'inquiétude concernant les éventuels déchets dans la rue
  - l'inquiétude concernant les multiples cheminées et unités techniques extérieures, et les nuisances sonores qu'elles vont engendrer
  - les fiches techniques qui indiquent un minimum de 50DB pour les unités extérieures d'air conditionnée, alors que l'architecte avait parlé de 40DB
  - le souhait de placer ces installations dans des coffres acoustiques, comme le propose la note explicative
  - de la taille importantes des cheminées du local poubelles
42. qu'en séance le 20/05/2025, il est évoqué une nouvelle nuisance olfactive émanant de la cheminée en arrière bâtiment ;
43. l'avis favorable sous conditions de la Direction Gestion et Inspection Bruxelles Mobilité ;
44. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 12/05/2025 ;
45. qu'en sa séance du 20/05/2025, la commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable sous réserves :
  - de prévoir des caissons acoustiques et esthétiques pour toutes les unités techniques présentes sur la toiture plate du bâtiment arrière ;
  - de détailler les mesures prises pour limiter les odeurs émises par la cheminée et de placer un filtre ou de remonter la cheminée en toiture du bâtiment principal ;
  - de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.
46. que cet avis a été confirmé par le collège et que des plans modifcatifs ont été demandés en date du 02/06/2025 ;

dossier 12351 – ART 126

47. qu'en application de l'article 191 du Cobat, des plans modifiés ont été déposés le 01/12/2025 et complété par la suite :

48. que la demande vise **à présent** à changer l'affectation d'un commerce en activité productive (artisanale) avec espace de vente et de consommation sur place, modifier la façade avant, régulariser les modifications de la verrière et placer des installations techniques en façade arrière dont une cheminée sur toute la hauteur de l'immeuble ;
49. que la demande est modifiée afin de répondre aux réserves émises ; qu'une cheminée est ajoutée pour l'extraction de la hotte ; qu'elle prend place au centre de la façade arrière, sur le volume de l'ascenseur et monte jusqu'en toiture, en dépassant la cage d'ascenseur d'1m ;
50. que le conduit de diamètre de 30cm ; que son matériau n'est pas précisé ; qu'il convient de prévoir un matériau non réfléchissant et de teinte similaire à la façade ;
51. que cette cheminée déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les deux immeubles voisins ;
52. que la pose de cette hotte limite les nuisances olfactives pour le voisinage ; que ses dimensions n'impactent pas les parcelles voisines ; que moyennant les modifications demandées, les dérogations sont acceptables ;
53. que les éléments techniques en toiture et la hotte dérogent également au RRU, titre I, article 6 (éléments techniques) ; que des caissons acoustiques et esthétiques en aluminium de couleur noire sont prévus ; qu'ils sont peu visibles sur la toiture ;
54. que la dérogation est acceptable ;
55. que la porte sectionnelle en façade est à présent prévue en acier similaire à la porte existante ; que cela s'intègre au cadre architectural ;
56. que la règlementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 27 février 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
57. que la demande est soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
58. 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;
59. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
60. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
61. 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 ;
62. que le remplacement de toute les installations techniques ayant été annoncées, il convient d'intégrer les exigences PEB en matière de ventilation pour l'entièreté du projet;
63. qu'à ce stade de la demande, l'encodage des trois zones de ventilation ne semble pas répondre à l'exigence; qu'il conviendra d'effectuer les travaux nécessaire afin de rétablir ces valeurs;
64. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I:
  - article 4 (profondeur)
  - article 6 (hauteur)
  - article 6 (éléments techniques) ;
65. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 5 au 19 janvier 2026 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**dossier 12351 – ART 126**

66. qu'elle émane de voisins et porte sur :  
• le fait que des odeurs fortes empêchent d'ouvrir les fenêtres ;  
• le bruit causé par l'aération dès 4h00 du matin ;
67. qu'il semble que les mesures prises ne permettent pas de limiter les nuisances ; qu'il convient de fournir un rapport acoustique réalisé par un acousticien sur la situation actuelle permettant de se conformer à la législation en matière de bruits de voisinage et de limiter les nuisances pour les voisins ;
68. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur le projet modifié, daté du 22/01/2026 ;
69. que la boulangerie est actuellement en activité malgré la procédure toujours en cours ; qu'il convient de finaliser cette demande et de réaliser les travaux restant (après délivrance) dans les plus brefs délais afin de mettre fin à la situation irrégulière ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de prévoir pour le conduit de la hotte un matériau non réfléchissant et de teinte similaire à la façade ;
2. de fournir un rapport acoustique réalisé par un acousticien sur la situation actuelle permettant de se conformer à la législation en matière de bruits de voisinage et de limiter les nuisances pour les voisins ;
3. de finaliser cette demande et de réaliser les travaux restant (après délivrance) dans les plus brefs délais afin de mettre fin à la situation irrégulière ;
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), article 6 (hauteur) et article 6 (éléments techniques), sont acceptées.

dossier 12401 – ART 126

10h35 - ART 126 – 1<sup>ère</sup> CC le 23/09/2025**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir (annexes et lucarnes) et diviser une maison unifamiliale en deux logements, Rue Louis Hap 144.**

Considérant :

1. 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) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâties des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la parcelle se situe dans la zone d'extension d'un site archéologique « noyau villageois-église-ferme » ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
5. 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 ;
6. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture avec un niveau au sous-sol et un garage au rez ;
7. que l'annexe en fond de parcelle présente sur les plans de 1927 a été démolie entre 1977 et 1987, selon les vues aériennes disponibles sur Brugis, et la zone aménagée en jardin ;
8. que la demande **initiale** visait à que la demande vise à agrandir (annexes et lucarnes) et diviser cette maison unifamiliale en trois logements ;
9. qu'en toiture, la demande vise à créer deux lucarnes (une sur chaque versant) afin d'aménager le niveau des combles ;
10. que sur le versant avant, la lucarne s'étend sur une largeur de 4,1m, centrée sur la largeur de la toiture ; qu'elle comporte un châssis divisé en 4 parties identiques ;
11. que cette lucarne déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 6 (lucarnes), en ce que la largeur dépasse les 2/3 de la façade (5,85m) de 20 cm ; que la dérogation est minime et concerne uniquement la corniche, qui contribue à la qualité architecturale de l'ensemble ;
12. que sur le versant arrière, la lucarne s'étend sur une largeur de 3,6m, à 0,6m de l'axe mitoyen droit ; qu'elle comporte un grand châssis avec 2 portes et 2 parties latérales ;
13. que les 2 lucarnes dérogent aux prescriptions du RZAC, article 24 (éclairage des locaux sous toiture) en ce que leur largeur est supérieure au 1/3 de celle de la façade ;
14. que cependant elles s'intègrent dans l'architecture du bien et le contexte environnant ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
15. que la toiture est isolée par l'intérieur ; que les deux cheminées (1 sur chaque versant) sont démolies ; qu'il pourrait convenir, si techniquement possible, de prévoir l'ensemble des nouvelles sorties sur le versant arrière de la toiture ;
16. que la toiture du 2<sup>ème</sup> étage de l'annexe existante est aménagée en terrasse sur toute sa superficie ; qu'elle déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant plus haute et plus profonde que les mitoyens ; que le mur mitoyen droit est en outre rehaussé sur une hauteur de 1,9m et une profondeur de 4m ; que les dérogations sont importantes ;
17. qu'il convient de ne pas construire de terrasse à ce niveau, de placer un garde-corps devant la baie et de végétaliser la toiture plate ;
18. que la façade arrière est isolée (épaisseur 16cm), tant au niveau du bâti principal que des annexes ;

**dossier 12401 – ART 126**

19. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur), l'isolant dépassant les profils mitoyens ; que les dérogations sont minimes ; que l'isolation apporte de meilleures qualités thermiques aux logements ; qu'en ce sens les dérogations sont acceptables ;
20. que les niveaux de l'annexe existante, côté gauche, au rez et au 1<sup>er</sup> étage arrière sont revus ; que les annexes en encorbellement (wc) sur les paliers des étages sont démolies ;
21. que le projet prévoit la division du bien en 3 unités et les aménagements suivants :
  - sous-sol : caves privatives, local compteur, local entretien ;
  - rez avant: garage à vélos à rue ;
  - rez arrière et entresol entre le rez et le 1er étage arrière : duplex 2 chambres ;
  - 1<sup>er</sup> étage : appartement 1 chambre ;
  - 2<sup>ème</sup> étage et combles : appartement duplex 3 chambres ;
22. qu'au rez le local vélos est de grandes dimensions et aisément accessible ; qu'il convient de s'assurer qu'aucune interdiction de stationner n'est apposée sur la porte de cet ancien garage ;
23. qu'au rez arrière, le niveau de la dalle est abaissé de 36cm afin de créer un niveau en entresol dans le volume existant ; que le rez comporte le séjour et un wc, et l'entresol comporte 2 chambres et une salle de bains ; que ces niveaux sont reliés par un escalier à quarts tournants placés le long du mitoyen droit ; que ce logement est mono-orienté en façade arrière ; que le séjour avec cuisine est petit (26.4m<sup>2</sup> hors hall d'escalier) pour un appartement deux chambres ; que l'appartement ne dispose pas d'un local de rangement ou d'une buanderie intégrée au logement ;
24. qu'au 1<sup>er</sup> étage, l'appartement 1 chambre s'organise avec le séjour en façade avant, la cuisine et les sanitaires en partie centrale, et la chambre avec espace dressing en façade arrière ; que les parties centrales et arrières sont surélevées de 90 cm par rapport à l'avant ; qu'un escalier est ainsi placé entre la cuisine et le séjour ; que cet appartement ne dispose d'aucun hall d'entrée, l'accès se faisant directement dans le séjour ;
25. que les hauteurs sous plafond du rez, de l'entresol et du 1<sup>er</sup> étage ainsi déterminées dérogent aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), en ce qu'elles sont inférieures au minimum prévu (280cm au rez, 260 cm aux étages) ;
26. que la modification des niveaux complexifie les circulations dans les logements ; qu'il conviendrait de revoir les aménagements afin de limiter les dérogations, et de ne pas modifier les niveaux de plancher du bâtiment principal ;
27. que le 2<sup>ème</sup> étage comporte le bas du duplex : le séjour en façade avant, la cuisine et les sanitaires en partie centrale, et une chambre en façade arrière ; que 2 chambres et une salle de bains sont aménagées sous combles ; qu'ici non plus aucun hall d'entrée ni aucun espace de rangement intégré au logement n'est prévu ; que cela n'est pas acceptable pour un logement 3 chambres ;
28. que les hauteurs sous plafond des chambres sous combles dérogent aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), en ce qu'elles sont partiellement inférieures au minimum prévu (260 cm aux étages) ; qu'elles sont cependant conformes au RRU et généreuses pour des locaux sous combles ; qu'en ce sens, les dérogations sont sur ce point acceptables ;
29. que la demande déroge également aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que les séjours des logements des étages ne disposent pas de la superficie éclairante requise (6,98m<sup>2</sup> au lieu des 7,12m<sup>2</sup> requis au 1<sup>er</sup> étage et 6,37m<sup>2</sup> au lieu des 7,4m<sup>2</sup> requis au 2<sup>ème</sup> étage) ;
30. que la façade avant est en enduit peint ton blanc aux étages ; qu'elle est actuellement peinte dans un ton jaune clair, selon les photos transmises ; qu'il pourrait convenir de prévoir une teinte blanc cassé / beige clair (exemple voir n°175), afin de s'intégrer plus harmonieusement dans l'environnement bâti, et de détailler le RAL prévu en légende ;

**dossier 12401 – ART 126**

31. que les bandeaux en pierre bleue sont maintenus, ainsi que la poutrelle peinte en noir entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage ; que selon la note explicative, le revêtement en briquettes au rez est remplacé par de la pierre bleue ; qu'il convient de le préciser dans les documents graphiques (encadrements des portes et façades) ;
32. qu'un soubassement en pierre bleue d'une hauteur d'environ 40cm est présent en situation de fait ; qu'il déroge aux prescriptions du RZAC, article 15 (matériaux de façade), en ce que sa hauteur est inférieure aux 60cm minimum imposés ; que cependant, si le soubassement existant est conservé, et le reste de la façade réalisé en pierre bleue, la dérogation est acceptable ;
33. que la porte d'entrée est en fer forgé avec vitrage opalin ; que celle du local vélos est en bois, avec ferronneries identiques à celles de la porte d'entrée au niveau de l'imposte ; que ces 2 baies diffèrent du dessin d'origine ; que cela déroge aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries) ; qu'elles sont agrandies en hauteur, et alignées, et s'inscrivent dans l'architecture originelle du bien ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
34. que les châssis sont en bois peint ton gris anthracite, avec garde-corps et ferronneries de teinte noire ; que certains garde-corps sont ajoutés, en reprenant le motif de la nouvelle porte ; que les nouveaux motifs des ferronneries semblent qualitatifs et s'accorder avec la façade existante ;
35. que la façade arrière est couverte d'un enduit sur isolant ton blanc ; que les châssis sont en PVC ton blanc avec seuil alu ; que la toiture à versants est en tuiles rouges ; que les corniches de la toiture à versant et des annexes sont en bois peint en blanc ; que la corniche en façade avant est moulurée ;
36. que les lucarnes sont réalisées en zinc teinte quartz (gris foncé) ; que les châssis des lucarnes sont en PVC blanc ; que cela déroge aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries) ; qu'il convient de prévoir des châssis en bois en façade avant ;
37. que la matérialité de la terrasse au rez n'est pas précisée ; qu'il convient de préciser le revêtement et de favoriser la perméabilité des espaces extérieurs ; que le reste du jardin est maintenu en pleine terre ; qu'un arbre y est présent ;
38. que la citerne existante est conservée ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse et isolation façade arrière ;
  - article 6 (toiture – hauteur) : terrasse et isolation façade arrière ;
  - article 6 (lucarnes) : lucarne avant ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
  - article 13 (hauteur sous plafond) : séjour rez, chambres rez supérieur, chambre et cuisine +1, combles supérieurs ;
  - article 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique - matériaux interdits) : hauteur du soubassement en pierre bleue ;
  - article 21 (menuiseries) : porte d'entrée et garage vélos, châssis de la lucarne en façade avant ;
  - article 24 (éclairement des locaux sous toiture) : lucarnes en toiture (avant et arrière) ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
  - article 10 (éclairement naturel) : séjours des étages (+1 et +2) ;
42. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
43. que les dérogations sont nombreuses ; que la densité proposée est importante au vu de la qualité des logements ;
44. qu'il conviendrait de revoir les aménagements et la distribution des logements, en maintenant les hauteurs sous plafond existantes au niveau du bâti principal, et d'aménager un logement

**dossier 12401 – ART 126**

- de grande taille (minimum 3 chambres) disposant d'un séjour qualitatif et de l'accès au jardin, quitte à se limiter à 2 logements sur le bien ;
45. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 10/07/2025 ;
- 46. qu'en sa séance du 23/09/2025, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 47. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 28/10/2025 et complétés en date du 28/11/2025, en application de l'article 126 du Cobat ;**
48. que la demande **actuelle** vise à agrandir (annexes et lucarnes) et diviser une maison unifamiliale en deux logements
49. qu'en toiture, la demande maintient la création de deux lucarnes (une sur chaque versant) ; que les châssis de la lucarne avant sont en bois, peint en ton gris anthracite ;
50. que ces lucarnes dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, article 6 (lucarnes), et aux prescriptions du RZAC, article 24 (éclairage des locaux sous toiture) ; que comme signalé précédemment, les dérogations sont acceptables ;
51. que 2 sorties d'évacuation (VMC et chaudières) sont placées sur chaque versant de toiture ; qu'elles sont en matière synthétique de couleur noire ;
52. que la demande ne prévoit plus l'aménagement d'une terrasse sur la toiture du 2<sup>ème</sup> étage de l'annexe existante ni la rehausse du mur mitoyen droit ; que la baie de la lucarne arrière est modifiée et ne comporte plus d'accès à la toiture ; que les toitures plates des annexes sont végétalisées ;
53. que la façade arrière du bâti principal et des annexes est isolée ;
54. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que comme signalé précédemment, les dérogations sont acceptables ;
55. que les niveaux existants de l'annexe contre le mitoyen droit et du bâtiment principal sont identiques à ceux du bâtiment principal, et maintenus ; que les niveaux de l'annexe contre le mitoyen gauche sont revus afin de s'aligner à ceux-ci ;
56. que l'annexe est ainsi rehaussée d'environ 2,4m ; qu'elle ne semble pas dépasser le profil voisin de droite (n°148), le plus haut ; que cependant le profil représenté ne paraît pas correspondre à la situation du droit de ce bien ; qu'il convient d'adapter les documents graphiques en conséquence ;
57. que ce nouveau volume induit une rehausse de 0,48m du mur mitoyen gauche, sur une profondeur de 4,3m ; que cela permet cependant d'homogénéiser les niveaux de plancher et la volumétrie des annexes sur le bien et d'aménager un logement 3 chambres dans les niveaux inférieurs du bien, ce qui est qualitatif ; que la rehausse est limitée et en ce sens acceptable ;
58. que le projet prévoit la division du bien en 2 unités et les aménagements suivants :
- sous-sol : caves privatives, local compteurs, local entretien ;
  - rez avant: garage à vélos à rue ;
  - rez arrière et 1<sup>er</sup> étage : duplex 3 chambres ;
  - 2<sup>ème</sup> étage et combles : duplex 3 chambres ;
59. que le logement des niveaux inférieurs comporte, au rez, un séjour avec cuisine ouverte et un sas avec wc séparé ; que le 1<sup>er</sup> étage comporte une chambre principale avec salle de bains et dressings attenants en façade avant, 2 chambres en façade arrière et une salle de bains en partie centrale ;
60. que le séjour avec cuisine présente une superficie de 28,78m<sup>2</sup> (hors hall d'escaliers), ce qui est réduit pour un logement 3 chambres ; que celui-ci dispose cependant d'une hauteur sous plafond généreuse (4,12m), d'un hall d'entrée, d'espaces sanitaires et de rangements en suffisance ;

**dossier 12401 – ART 126**

61. que la cage d'escaliers est privatisée à partir du palier entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage ; que cela permet d'aménager une zone d'entrée pour le logement des niveaux supérieurs ;
62. que le logement des niveaux supérieurs comporte, au 2<sup>ème</sup> étage, un séjour en façade avant avec cuisine ouverte en partie centrale, un sas avec wc séparé, salle de douche et une chambre en partie arrière ; sous combles, 2 chambres, une salle de bains et un wc séparé ;
63. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que le séjour du 2<sup>ème</sup> étage présente une superficie nette éclairante de 6,37m<sup>2</sup> au lieu des 7,09m<sup>2</sup> requis ;
64. que les baies sont existantes et situées en façade à rue ; que le séjour est de dimensions généreuses (35,46m<sup>2</sup>) et comporte la cuisine intégrée en partie centrale ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
65. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), en ce que les chambres sous combles disposent d'une hauteur sous plafond partiellement inférieure au minimum requis (2,6m aux étages) ;
66. que comme signalé précédemment, cette dérogation est acceptable ;
67. que la façade avant est en enduit peint ton blanc (RAL 9016) ;
68. que le revêtement en briquettes au rez est remplacé par un enduit, ainsi que des encadrements des baies et un soubassement d'une hauteur de 60cm en pierre bleue ;
69. que la porte d'entrée et la porte du local vélos diffèrent du dessin d'origine ; que cela déroge aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries) ; que comme signalé précédemment, les dérogations sont acceptables ;
70. qu'une photo détaillant les nouveaux motifs des ferronneries est transmise ; que ceux-ci sont qualitatifs et s'accordent avec la façade existante ;
71. qu'en façade arrière, la terrasse au rez est en bois et posée sur un support semi-perméable ;
72. que la citerne existante de 4m<sup>3</sup> est raccordée à 2 wc et au robinet d'entretien ;
73. que le plan d'implantation n'a pas été mis à jour suite aux modifications apportées au projet ; qu'il convient de le faire ;
74. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date de dépôt , le 28 octobre 2025, du dossier modificatif de demande de permis d'urbanisme ;
75. 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 ;
76. 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;
77. qu'un conseiller PEB (requis) a été désigné par le demandeur afin de suivre la procédure PEB, en ce compris la partie travaux ;
78. 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.) ;
79. que la proposition PEB relative à la demande concernant 3 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (2 URL, 1 URS) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
80. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : isolation façade arrière et toiture annexe ;

**dossier 12401 – ART 126**

- article 6 (toiture – hauteur) : isolation façade arrière et toiture annexe ;
  - article 6 (lucarnes) : lucarne avant ;
81. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
- article 13 (hauteur sous plafond) : chambres sous combles ;
  - article 21 (menuiseries) : porte d'entrée et du garage vélos ;
  - article 24 (éclairement des locaux sous toiture) : lucarnes en toiture (avant et arrière) ;
82. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
- article 10 (éclairement naturel) : séjour 2<sup>ème</sup> étage ;
83. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2026 au 19/01/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
84. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale sur le projet modifié daté du 28/01/2026 et l'avis précédent daté du 10/07/2025 ;

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

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

**Les dérogations au RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), article 21 (menuiseries) et article 24 (éclairement des locaux sous toiture), sont acceptées.**

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

dossier 12347 – ART 126

11h00 – ART 126 – 1<sup>ère</sup> CC le 17/06/2025**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une maison unifamiliale de quatre niveaux (R+3) et sous-sol, Rue Alex Marcette 3.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. 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 ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'un terrain à bâtir ;
4. le permis d'urbanisme (PU 8142) tendant à construire une maison unifamiliale notifié le 9/02/2011 ;
5. que les travaux ont été entamés ; qu'il s'agit de la construction du rez-de-chaussée, surmonté d'une dalle de béton ; que ces travaux ont été arrêtés par un arrêté du bourgmestre vu les défauts d'exécution observés ; que le permis délivré n'a pas été exécuté dans le délai requis ; qu'il est dès lors caduc ;
6. le refus de permis d'urbanisme (PU10673) visant à construire une maison mitoyenne avec 4 chambres à coucher, notifié le 29/09/2023 ; que cette demande avait fait l'objet d'avis favorables sous réserves de la commission et du collège mais que les plans modifiés n'ont jamais été introduits, ce qui a conduit au refus ;
7. que la demande **initiale** visait à construire une maison unifamiliale de quatre niveaux (R+3) et sous-sol ;
8. que la construction s'étend sur toute la largeur de la parcelle, soit environ 4,95m, sur une hauteur d'environ 12,55m par rapport au niveau de la rue et sur une profondeur d'environ 8,25m du sous-sol au 1<sup>er</sup> étage et de 7,45m du 2<sup>ème</sup> au 3<sup>ème</sup> étages ; que le volume projeté est jusqu'à 11,9m plus haut et 3,3m plus profond que les mitoyens voisins ;
9. que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
10. que cette nouvelle construction nécessite des rehaussements mitoyens importants, en particulier aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ; que les dérogations sont importantes, et ne sont pas acceptables en l'état ; qu'il convient de revoir le gabarit de ces niveaux afin de limiter les rehaussements, en particulier du mitoyen de droite ;
11. qu'en façade avant, un oriel est prévu aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ; qu'il présente une largeur d'environ 3,2m et une profondeur d'environ 0,75m par rapport à l'alignement à rue ; qu'un balcon est aménagé au niveau du 3<sup>ème</sup> étage ; que ce balcon dessert une chambre ; que le bien dispose d'autres espaces extérieurs ; qu'en outre, la rue Alex Marcette est étroite (environ 10m de façade à façade) avec des constructions de gabarit R à R+1+T en face de la parcelle ; que ce balcon présente ainsi des vues importantes vers l'espace public et les biens voisins ; que ce n'est pas acceptable ;
12. qu'en façade arrière, un décaissé important a été réalisé au niveau du sous-sol ; qu'aucune note de stabilité n'est jointe au dossier ; que vu les soucis de stabilité historiquement rencontrés, il convient de veiller à ce qu'une attention particulière soit portée à cet aspect de la construction et de fournir un rapport d'ingénieur ;
13. que le jardin comporte ainsi deux parties ; que ces aménagements (escaliers, murs de soutènement et gradins) dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
14. que le sous-sol est totalement enterré ; que la partie basse est enterrée de 3,15m ; que cela n'est pas qualitatif et implique de grosses reprises des terres ; qu'il convient de limiter les

**dossier 12347 – ART 126**

- modifications du relief du terrain à l'arrière et de ne pas aménager d'espace de vie en sous-sol ;
15. que les éléments du dossier précisent qu'une partie du jardin (8,2 m<sup>2</sup>) est proposée au voisin de gauche (cession de terrain) ; que cela devra faire l'objet d'un acte de division devant notaire ; que la demande de permis pour la construction d'un mur mitoyen devra se faire après division effective ;
16. que le projet prévoit les aménagements intérieurs suivants :  
• sous-sol : une salle à manger, une cuisine, un local de rangement et un wc séparé ;  
• rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un local vélos/poubelles/compteurs et un séjour ;  
• aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : deux chambres, une salle de douche avec wc ;  
• au 3<sup>ème</sup> étage : une chambre, un bureau et une salle de douche avec wc ;
17. que l'accès au local vélos, au rez, n'est pas défini ;
18. que le revêtement de la façade est en brique ton gris clair collée sur isolant en polystyrène (EPS) de 20 cm ; qu'en façade avant, un soubassement en pierre bleue est présent sur une hauteur d'environ 0,7m ;
19. que les menuiseries sont en aluminium ton anthracite ; que les baies des étages sont alignées et à 3 divisions, sauf au 3<sup>ème</sup> étage en façade avant (2 divisions) ; que les parties latérales de l'oriel sont également vitrées ; que la porte d'entrée comprend une partie vitrée et une poignée verticale ainsi qu'une partie fixe à droite ; que les garde-corps sont vitrés avec structure métallique anthracite ; que le rez est très fermé et n'est pas intégré dans l'architecture générale de la façade ;
20. que la toiture plate de la maison est isolée par des panneaux (PIR) de 20 cm d'épaisseur ; qu'un exutoire de fumée est intégré à la toiture ; que la finition de la toiture plate est en gravier ; que huit panneaux photovoltaïques y sont placés ; que le couvre-mur de l'acrotère en bordure de toiture est en zinc ton gris clair, celui de l'acrotère de l'oriel ainsi que les seuils sont en pierre bleue ;
21. qu'il convient de végétaliser la toiture plate, afin d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle et de limiter l'effet d'îlot de chaleur ;
22. qu'une nouvelle cheminée est construite sur la ligne de séparation des deux terrains, celui concerné par la demande et celui à gauche ; qu'elle est recouverte d'un cimentage hydrofuge ton gris clair ;
23. qu'une descente d'eau pluviale en zinc est fixée le long de la façade ; qu'elle déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 10, en ce qu'elle doit être intégrée derrière le parement de façade ; qu'il convient de le faire s'agissant d'un immeuble neuf ;
24. qu'une citerne de 2m<sup>3</sup> est prévue sous le jardin, ainsi qu'un bassin d'orage de 1,5m<sup>3</sup> placé sous la terrasse ; que l'usage des eaux de pluie n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire et de prévoir au minimum le raccordement des wc, machine à laver et des robinets d'entretien ; qu'il convient de ne pas prévoir de bassin d'orage et de privilégier une infiltration sur la parcelle ;
25. que la terrasse au sous-sol est en béton drainant ; que des carreaux semblent le couvrir ; qu'il convient de prévoir des revêtements perméables pour tous les aménagements extérieurs ;
26. que les murs de soutènement vers le jardin sont réalisés en gabions ; que les escaliers extérieurs et garde-corps sont en acier thermolaqué ton anthracite ;
27. qu'une pompe à chaleur est placée en fond de jardin ; qu'elle est située à moins des trois mètres des limites mitoyennes ; que selon les données de la fiche technique fournie, elle dépasse les normes de bruit autorisé ; qu'un caisson d'habillage en bois est prévu afin de limiter les nuisances acoustiques ; que les dimensions de l'ensemble sont de 1m de longueur, 0,5m de largeur et 1m de hauteur ; que visuellement, cet équipement ne nuit pas à l'intérieur d'îlot ; qu'il convient de cependant de respecter les normes en matière de bruit et de se conformer aux impositions environnementales, en obtenant le cas échéant un permis d'environnement pour l'exploitation de cet équipement ;

**dossier 12347 – ART 126**

28. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
- article 4 (profondeur de la construction) : nouvelle construction, escaliers et mur de soutènement extérieurs ;
  - article 6 (toiture – hauteur) : nouvelle construction, escaliers et mur de soutènement extérieurs ;
  - article 10 (éléments en saillie) : descente d'eau ;
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre émane de voisins et porte sur :
- des dégâts sur leur bien liés à l'exécution des précédents permis d'urbanisme et en particulier, une exécution non conforme aux règles de l'art en ce qui concerne la stabilité et la mitoyenneté ;
  - un rappel des précédents échanges et sollicitations à ce sujet avec les autorités communales ;
30. **qu'en sa séance du 07/06/2025, la commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable unanime sous réserves :**
- de limiter fortement les rehausses mitoyennes, en particulier du côté droit et de motiver les rehausses restantes ;
  - de ne pas aménager de balcon en façade avant au 3ème étage ;
  - de limiter les modifications du relief du terrain à l'arrière et de ne pas aménager d'espace de vie en sous-sol ; de revoir le projet entièrement en ce sens ;
  - de fournir un rapport d'ingénieur quant à la stabilité de la construction projetée et aux techniques à mettre en œuvre ;
  - d'indiquer l'accès au local vélos ;
  - d'intégrer la descente d'eau en façade avant dans le respect du RRU ;
  - de renseigner l'usage des eaux de pluies récoltées et de ne pas aménager de bassin d'orage en privilégiant une infiltration des eaux sur la parcelle ;
  - de prévoir des revêtements perméables pour tous les aménagements extérieurs ;
  - d'obtenir un permis d'environnement pour la pompe à chaleur si requis ;
  - de démarrer les travaux rapidement et au plus tard dans les 6 mois de la délivrance ;
31. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 20/10/2025 et complétés en date du 10/12/2025, en application de l'article 126 du Cobat ;**
32. que l'objet de la demande **actuelle** est inchangé ;
33. que le gabarit est inchangé aux étages ;
34. qu'au rez, la construction s'étend sur une profondeur d'environ 10,25m ; que l'implantation du sous-sol s'aligne à celle des étages, soit environ 7,45m ;
35. que le volume projeté est jusqu'à 4m plus profond que les volumes mitoyens gauche et droit ; que cependant les constructions voisines présentent une profondeur réduite au droit des axes mitoyens ; que le dépassement par rapport aux volumes principaux bâti est d'environ 2m ;
36. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que les dérogations sont importantes ; que cela permet cependant d'aménager un séjour conformes aux prescriptions du titre II du RRU au rez ;
37. qu'il conviendrait cependant de détailler plus précisément les profils mitoyens (murs et bâti), ainsi que les niveaux des aménagements extérieurs des parcelles voisines, afin de s'assurer de la limitation des nuisances envers celles-ci ;
38. que les dérogations sont cependant acceptables au rez ;
39. qu'aux étages, en façade arrière, la construction est environ 1m plus profonde que le mitoyen gauche, le plus profond, et 1,2m à 3,3m plus profonde que le mitoyen droit ; que la volumétrie de la toiture est revue en façade arrière ; que les parties latérales sont prévues partiellement à versant, s'alignant avec le profil de la toiture du voisin de gauche, afin de limiter les rehausses mitoyennes ; que cependant en partie centrale, la façade est rehaussée et plus haute et plus profonde que les profils mitoyens ;

**dossier 12347 – ART 126**

40. que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
41. que les dérogations sont importantes, et ne sont pas acceptables en l'état ; qu'il convient de revoir le gabarit de ces niveaux et de l'ensemble de la toiture afin de limiter les rehaussements mitoyennes, et de ne pas dépasser le profil du mitoyen gauche, le plus profond
42. que moyennant ces adaptations, le projet ne présentera plus de dérogations aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 et 6 aux étages ;
43. que le mitoyen est toujours rehaussé aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages côté droit ; que la parcelle est cependant très étroite (4,93m entre axes mitoyens) et les possibilités d'aménagement limitées ; qu'en outre, comme signalé plus haut, les constructions voisines présentent une profondeur réduite au droit des axes mitoyens ;
44. qu'il convient cependant de représenter clairement les gabarits et ouvertures du voisin de droite en façade arrière ;
45. que l'impact sur les parcelles voisines est limité et dès lors acceptable ;
46. que l'ensemble des rehaussements mitoyens doivent être réalisées en maçonnerie pleine de minimum 28cm ; que cela ne semble pas prévu (blocs de maçonnerie creux de 29cm selon la note explicative) ; qu'il convient de détailler ce point et d'adapter les documents graphiques en conséquence ;
47. qu'en façade avant, le gabarit de la nouvelle construction est inchangé ; que le 3<sup>ème</sup> étage ne présente plus de balcon ;
48. que le nouveau volume nécessite la rehausse du mitoyen gauche sur une hauteur allant jusqu'à 2,45m et une profondeur allant jusqu'à 4m ; que la rehausse est importante ; que cependant le gabarit de la construction permet d'opérer une transition entre les 2 constructions voisines ;
49. que les documents graphiques ne précisent pas la finition du mur pignon ; qu'il convient de la représenter et de prévoir une continuité de la matérialité de la façade avant (briquette collées) ;
50. qu'en façade arrière, le décaissé au niveau du sous-sol est réduit ; que la terrasse est située environ 1m plus bas que le niveau du jardin ; qu'elle s'étend sur toute la largeur de la construction, et sur une profondeur d'environ 1,8m ; qu'un escalier de 4 marches relie la terrasse au jardin ;
51. qu'une note de stabilité est jointe au dossier ; qu'il appartient aux autorités de s'assurer de la présence d'une étude de ce type ; qu'il ne leur appartient pas de juger de la teneur de la note ;
52. que ces aménagements (escalier, murs de soutènement) dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
53. qu'ils permettent cependant au logement de disposer d'un espace extérieur en continuité du séjour ; que les décaissés sont limités ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
54. que la demande ne précise pas la matérialité du mur de soutènement de la terrasse, de son revêtement et du support ; que celui-ci semble être constitué d'une dalle en béton ; qu'il convient, comme précédemment demandé, de prévoir un support et un revêtement perméables ;
55. que la pompe à chaleur et son caisson acoustique (prévu en lamelles bois) sont déplacés au niveau de la terrasse ;
56. qu'il convient de se conformer aux exigences en matière d'environnement en obtenant un permis pour cette installation, si requis ;
57. que le projet prévoit les aménagements intérieurs suivants :
  - sous-sol : caves (rangement, local technique, wc) ;

**dossier 12347 – ART 126**

- rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un wc séparé et un local vélos/poubelles/compteurs en partie avant, le séjour en partie arrière ;
- aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : deux chambres de 11,4m<sup>2</sup>, une salle de douche avec wc à chaque étage ;
- au 3<sup>ème</sup> étage : une chambre de 14m<sup>2</sup>, un bureau de 6,8m<sup>2</sup> et une salle de douche avec wc ;
- 58. que les aménagements sont conformes aux prescriptions du RRU, titre II ; qu'il convient cependant de les adapter suivant les modifications volumétriques demandées, quitte à réduire le nombre de locaux aux étages ;
- 59. qu'en façade avant, la baie du 3<sup>ème</sup> étage comporte 2 divisions ; qu'une porte est prévue pour l'accès au local vélos / poubelles ; que celle-ci semble vitrée ; que ces éléments s'intègrent peu dans la composition de façade ; qu'il convient de documenter la composition architecturale en tenant compte des lignes directives de la façade ;
- 60. qu'il pourrait convenir de prévoir un grand ensemble sur la largeur des baies de l'oriel au rez, et d'y intégrer les portes, et le cas échéant la fenêtre du wc, et d'aligner également la baie du 3<sup>ème</sup> étage avec celles des niveaux inférieurs, en la prévoyant à 3 divisions ;
- 61. que la toiture plate du bâtiment principal est végétalisée et comporte 5 panneaux photovoltaïques et une fenêtre de toit ; que le revêtement de la toiture de l'oriel n'est pas précisé ; qu'il convient de le prévoir de teinte claire ; que la toiture à versants est en tuiles de ton anthracite, avec corniche dans la même teinte ;
- 62. que la nouvelle cheminée construite côté gauche présente une largeur de 1,25m et dépasse d'environ 0,5m de l'axe mitoyen gauche ; qu'elle est située au centre de la toiture ; qu'il n'apparaît pas clairement en quoi un volume aussi important est requis ; qu'il convient d'en limiter au maximum les dimensions ;
- 63. que la descente d'eau en façade avant est intégrée derrière le parement ;
- 64. qu'une citerne de 2m<sup>3</sup> est maintenue sous le jardin, ainsi qu'un bassin d'infiltration de 1,5m<sup>3</sup> ; que l'usage des eaux de pluie est prévu pour le raccordement des wc et des robinets d'entretien ;
- 65. qu'il est recommandé de maintenir un maximum de pleine terre dans le jardin ; qu'en ce sens, il convient de supprimer le bassin d'infiltration prévu ;
- 66. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 24 février 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
- 67. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
- 68. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ; qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
- 69. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
- 70. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Assimilé à du Neuf – (UAN), le suivi de la procédure "Travaux PEB" nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
- 71. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : nouvelle construction, escalier et murs de soutènement extérieurs ;
  - article 6 (toiture – hauteur) : nouvelle construction, escalier et murs de soutènement extérieurs ;

**dossier 12347 – ART 126**

72. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre émane de voisins et porte sur :
- l'existence d'un litige entre voisins portant sur des dégâts sur les biens voisins liés à l'exécution des précédents permis d'urbanisme et en particulier, une exécution qui serait non conforme aux règles de l'art en ce qui concerne la stabilité et la mitoyenneté ;
  - la crainte que le nouveau projet cause de nouveaux dommages aux biens voisins ; la demande de disposer des études et notes de stabilité du projet ;
  - un rappel des précédents échanges et sollicitations à ce sujet avec les autorités communales ;
  - une opposition ferme au projet ;
73. que la volumétrie proposée présente encore des dérogations importantes au titre I du RRU et est impactante pour les parcelles voisines ; qu'il convient de revoir le projet en limitant les dérogations au titre I du RRU, ainsi que les rehausses mitoyennes ;
74. que moyennant les modifications demandées, cette maison est qualitative et s'intègre au cadre bâti ;
75. que le terrain est un chancre depuis de nombreuses années ; qu'afin d'y remédier, il convient de démarrer les travaux rapidement et au plus tard dans les 6 mois de la délivrance ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de revoir le gabarit des étages afin de supprimer les dérogations et de limiter les rehausses mitoyennes, et d'envisager de réduire la profondeur de la construction au rez ;
2. de détailler plus précisément les profils mitoyens (murs et bâti) ainsi que les niveaux des aménagements extérieurs des parcelles voisines et les gabarits et ouvertures du voisin de droite en façade arrière ;
3. de prévoir l'ensemble des rehausses mitoyennes en maçonnerie pleine de minimum 28cm d'épaisseur et de le représenter dans les documents graphiques ;
4. de préciser la finition du mur pignon en façade avant en prévoyant une continuité de la matérialité de la façade avant (briquette collées) ;
5. de préciser certains éléments dans les documents graphiques (matérialité du mur de soutènement de la terrasse, de son revêtement et de son support perméables, toiture de l'oriel à prévoir de teinte claire, etc.) ;
6. de revoir et documenter la composition de la façade avant, en particulier au rez et au 3ème étage ;
7. de revoir les dimensions de la cheminée afin de s'intégrer dans le contexte environnant ;
8. de supprimer le bassin d'infiltration prévu ;
9. de démarrer les travaux rapidement et au plus tard dans les 6 mois de la délivrance.

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

dossier 12384 – ART 126

11h30 - ART 126 – 1<sup>ère</sup> CC le 30/09/2025**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une lucarne en façade arrière, réaménager l'immeuble afin de passer d'un commerce et un logement à un commerce et deux logements, isoler la toiture et la façade arrière, Avenue d'Auderghem 143.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâties des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison de commerce comprenant un commerce au rez et un logement aux étages, de gabarit R+2+ toiture, avec un niveau en sous-sol ;
5. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées au bien :
  - couverture de la cour au rez ;
  - placement de buses en façade avant ;
  - remplacement des menuiseries extérieures aux étages ;
  - création d'un 2<sup>ème</sup> logement ;
6. que la demande **initiale** visait à rehausser l'immeuble d'un niveau + toiture mansardée afin de passer d'un commerce et un logement à un commerce et 3 logements, aménager deux terrasses et régulariser la couverture de la cour ;
7. qu'au rez, la demande vise à régulariser la couverture de la cour et rehausser la toiture, en la remplaçant par une toiture plate ; qu'une terrasse desservant la chambre du logement du 1<sup>er</sup> étage est installée sur cette toiture ;
8. que la construction de cette annexe déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), et aux prescriptions du Règlement général sur la bâtie des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 6 (profondeur) ;
9. que la cour existante en situation de droit permet à cet immeuble de disposer d'un espace extérieur ; qu'il convient de maintenir cet espace libre et de le prévoir en pleine terre, afin de favoriser la perméabilité des sols ;
10. qu'en toiture, la demande vise à rehausser l'immeuble de gabarit R+2+toiture d'un étage, de déplacer la corniche d'un étage et de la remplacer par une corniche moulurée en bois ; qu'une toiture de type mansardée, avec partie supérieure plate et façade arrière droite est prévue ;
11. qu'en façade arrière du niveau sous toiture, une terrasse de 3m<sup>2</sup> est créée dans le prolongement du séjour ;
12. que le nouveau volume déroge aux prescriptions du RZAC, article 18 (conservation des éléments de façade) et article 14 (toiture) ;
13. qu'il convient de maintenir la façade et la corniche existantes, et de prévoir une extension de maximum 1 niveau + combles, s'intégrant dans un volume de toiture proportionné avec la hauteur de la façade existante ;
14. que la façade arrière est isolée ;
15. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que l'isolation permet d'améliorer significativement le confort et les performances énergétiques du bien, et la dérogation limitée ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;

**dossier 12384 – ART 126**

16. que les aménagements de l'ensemble sont revus et certaines baies modifiées en façade arrière ;
17. que le projet prévoit les aménagements suivants :
  - au sous-sol : local vélo, 4 caves privatives, local compteurs, local poubelles ;
  - au rez : commerce avec entrée privative à rue et wc dans l'annexe existante en fond de parcelle ;
  - aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> entresol : 1 pièce séparée de type rangement / atelier / buanderie ;
  - aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : un appartement 1 chambre à chaque niveau (avec terrasse pour l'appartement du 1<sup>er</sup> étage) ;
  - au 3<sup>ème</sup> étage : niveau inférieur du duplex : hall/buanderie, 3 chambres, salle de bains et wc séparé ;
  - sous combles : niveau supérieur du duplex : séjour et accès terrasse en façade arrière ;
18. que l'entrée du commerce et l'entrée des logements sont inchangées et séparées ; que les pièces de l'annexe existante sont indépendantes des logements ;
19. que la densité est fortement augmentée de sur le bien ; qu'il pourrait convenir d'aménager le local vélos au rez afin de faciliter son accès et son usage ; que le sas d'entrée des logements des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages semble peu praticable (conflits d'ouverture de portes) ; qu'il conviendrait d'améliorer ce point ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 13, en ce que les hauteurs sous plafonds du 3<sup>ème</sup> étage et du niveau sous toiture sont inférieures au minimum requis (2,5m au lieu de 2,6m) ;
21. que le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que le duplex 3 chambres répond à ce principe ;
22. que la façade avant est rénovée et peinte en blanc ; que les éléments de décoration en pierre bleue sont décapés ; que les moulures sont enduites et repeintes en blanc ; que les ferronneries existantes sont repeintes en noir ;
23. que l'ensemble des menuiseries sont repeintes en noir ou remplacées à l'identique si elles sont en mauvais état ; que les documents graphiques ne précisent pas la matérialité des châssis, et que les châssis des étages ne respectent pas les cintrages des baies en situation de fait ; qu'il convient de prévoir des nouveaux châssis en bois respectant les cintrages et divisions d'origine, afin de se conformer aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries) ;
24. que des garde-corps sont prévus devant les châssis des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages en façade avant ; que leur dessin ne s'accorde pas avec la composition de la façade ; que la corniche est en bois et peinte en noir ; qu'il convient de prévoir une teinte proche de celle de la façade (voir voisin n°145, par exemple) ;
25. que la toiture est en ardoises (bris) et tuiles rouge-brun (terrasson) ; que les façades des lucarnes sont enduites et peintes en blanc ; que les cheminées existantes sont démolies ;
26. que le revêtement de la toiture plate du bâtiment principal n'est pas mentionné ; qu'il convient de la végétaliser, ainsi que celui de l'annexe existante, si techniquement possible, afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur ;
27. que la façade arrière est peinte en blanc, avec menuiseries extérieures en PVC de teinte noire et garde-corps en ferronnerie de teinte noire ;
28. que les couvre-murs des façades arrière sont en terre cuite et en aluminium laqué blanc ; que l'aluminium n'est pas autorisé pour les murs mitoyens ; qu'il convient de prévoir des couvres murs en terre vernissée semblable à l'existant ;
29. que le projet est situé en zone d'aléas d'inondations, 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 intégrant si possible une citerne dans le projet ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : annexe et terrasse, isolation de la façade arrière ;
  - article 6 (toiture – hauteur) : annexe et terrasse, isolation de la façade arrière ;

**dossier 12384 – ART 126**

31. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
  - article 6 (limite arrière de construction) ;
  - article 13 (hauteur sous plafond) : chambres au 3<sup>ème</sup> étage et séjour sous toiture ;
  - article 14 (toiture) ;
  - article 18 (conservation des éléments de façade) : corniche ;
  - article 21 (menuiseries) ;
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/09/2025 au 15/09/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
33. l'avis sans objection de la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité daté du 03/07/2025 ;
34. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 28/07/2025 ;
- 35. qu'en sa séance du 30/09/2025, 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 03/12/2025 et complétés en date du 05/01/2026, en application de l'article 126 du Cobat ;**
37. que la demande **actuelle** vise à construire une lucarne en façade arrière, réaménager l'immeuble afin de passer d'un commerce et un logement à un commerce et deux logements, isoler la toiture et la façade arrière ;
38. qu'au rez, la demande ne prévoit plus la régularisation de la couverture de la cour ; qu'elle est rétablie en un jardin planté en pleine terre ;
39. qu'en toiture, la demande ne prévoit plus de rehausse de l'immeuble ni la création d'une terrasse en façade arrière ; que la toiture à versants et la corniche existantes sont maintenues ;
40. que la lucarne, située au niveau des combles inférieurs en façade arrière, est supprimée et remplacée par une fenêtre de toit ; qu'une nouvelle lucarne est construite au niveau des combles supérieurs ;
41. que la position de cette lucarne ne s'inscrit pas dans le langage architectural de ce type de toiture ; qu'il convient de ne pas prévoir de lucarne en partie haute de la toiture et de maintenir ce type d'ouvertures, le cas échéant, en partie inférieure de la toiture ;
42. que la façade arrière et la toiture sont isolées ;
43. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que l'isolation permet d'améliorer significativement le confort et les performances énergétiques du bien, et la dérogation limitée ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
44. que le projet prévoit les aménagements suivants :
  - au sous-sol : 2 caves privatives, une cave pour le commerce avec wc, local poubelles et local compteurs ;
  - au rez : commerce avec entrée privative à rue, circulation commune et local vélos ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement 1 chambre, avec local séparé à l'entresol (type rangement / atelier / buanderie) ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage et sous combles (2 niveaux) : un triplex 4 chambres, avec local séparé à l'entresol (type rangement / atelier / buanderie) ;
45. que le sous-sol comporte une grande cave pour le commerce avec un wc, deux caves privatives pour les logements, un local poubelles et un local compteurs ;
46. qu'au rez, un local vélos de 10,3m<sup>2</sup> est aménagé dans l'annexe existante en fond de parcelle ; que cela facilite l'accessibilité ;
47. que le 1<sup>er</sup> étage comporte un appartement 1 chambre ; que le wc est intégré dans la salle de douche, accessible depuis la chambre ; que cela est acceptable pour un appartement 1 chambre ; que le local situé à l'entresol entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage est lié à ce logement ;

**dossier 12384 – ART 126**

48. qu'à partir du palier du 2<sup>ème</sup> étage, la cage d'escaliers est privatisée pour le logement des niveaux supérieurs, aménagé en un appartement 4 chambres ; que la position de la porte ne permet pas d'aménager un palier devant celle-ci ; qu'il pourrait convenir de revoir la position de cette séparation, en prévoyant un palier de minimum 70cm de part et d'autre de celle-ci ;
49. que le 2<sup>ème</sup> étage comporte le séjour en façade avant, et une chambre avec salle de douche en façade arrière ;
50. que le niveau inférieur sous combles (3<sup>ème</sup> étage) comporte 2 chambres et une salle de bains avec wc ;
51. qu'un nouvel escalier est prévu pour donner accès au niveau des combles supérieurs ; que celui-ci comporte une 4<sup>ème</sup> chambre ;
52. que la pose de la porte d'entrée avant le local de l'entresol entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage permettrait de lier directement ce local au logement et d'y aménager des locaux annexes (de type wc séparé, etc.) accessibles depuis le logement, ainsi que d'aménager un hall d'entrée et un séjour de plus grande taille et proportionnés à la taille du logement ;
53. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10, en ce que le séjour et la chambre en façade avant disposent respectivement d'une superficie éclairante de 5,7m<sup>2</sup> et 0,6m<sup>2</sup> au lieu des 6,4m<sup>2</sup> et 3,64m<sup>2</sup> requis ;
54. que les ouvertures sont existantes et situées en façade avant ; que leur modification pourrait dénaturer la composition de façade ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable pour le séjour du 2<sup>ème</sup> étage ;
55. que concernant la chambre sous combles inférieurs, il convient de prévoir une ouverture de type fenêtre de toit supplémentaire afin de limiter voire supprimer la dérogation ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 13, en ce que les hauteurs des niveaux sous toiture sont inférieures au minimum requis (2,5m et 2,3m partiellement au lieu des 2,6m requis) ;
57. que la hauteur est conforme aux prescriptions du titre II du RRU et que les planchers sont existants ; que la dérogation est acceptable pour les combles inférieurs ;
58. que la suppression de la lucarne en partie supérieure de la toiture, comme demandé ci-dessus, réduit significativement la hauteur sous plafond des combles supérieurs ; qu'il convient, le cas échéant, d'éclairer cet espace par des ouvertures de type fenêtres de toit et de ne pas y prévoir de local habitable ;
59. que le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que le duplex 3 chambres ainsi aménagé répond à ce principe ;
60. que la façade avant est rénovée et peinte en blanc (RAL 9016) ;
61. qu'il pourrait convenir de différencier la teinte des encadrements et de les prévoir en gris clair afin de maintenir la lecture de la composition de la façade d'origine ;
62. que les châssis en façade avant sont remplacés par des modèles en bois peint en blanc respectant les cintrages et divisions d'origine ;
63. que des garde-corps sont prévus devant les châssis des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages en façade avant ; que ceux-ci comportent une traverse horizontale et s'intègrent dans la composition de façade ; que la corniche est peinte en blanc (RAL 9016) ;
64. que la cheminée existante est maintenue dans le versant avant de la toiture, contre le mitoyen droit ;
65. que le revêtement de la toiture plate de l'annexe n'est pas mentionné dans les documents graphiques ; que le formulaire de demande (annexe I) mentionne une toiture végétalisée ; qu'il convient de le détailler dans les documents graphiques ;
66. qu'en façade arrière, le couvre-mur de l'annexe est en aluminium laqué blanc ; que des couvre-murs en béton sont prévus vers le mitoyen arrière ; que cela est peu qualitatif pour les

**dossier 12384 – ART 126**

- murs mitoyens ; qu'il convient de prévoir des couvres murs en terre cuite vernissée, semblables à ceux existants contre le mitoyen droit ;
67. que la demande ne prévoit pas le placement d'une citerne dans le projet, étant donné la petite taille de la parcelle ; que l'aménagement du jardin en pleine terre permet d'améliorer la perméabilité de la parcelle ;
68. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date de dépôt du dossier modifié, le 03 décembre 2025, de demande de permis d'urbanisme ;
69. 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 ;
70. 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 ;
71. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
72. 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.);
73. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (1URL + 3URS) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
74. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :  
- article 4 (profondeur de la construction) : isolation de la façade arrière et de la toiture ;  
- article 6 (toiture – hauteur) : isolation de la façade arrière et de la toiture ;
75. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :  
- article 13 (hauteur sous plafond) : 3<sup>ème</sup> étage et combles ;
76. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :  
- article 10 (éclairement naturel) : séjour 2<sup>ème</sup> étage et chambre 3<sup>ème</sup> étage ;
77. que moyennant les adaptations demandées, les aménagements proposés respectent l'architecture du bien et améliorent son confort sans nuire aux parcelles voisines ;
78. l'avis sans objection de la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité daté du 03/07/2025 ;
79. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale sur le projet modifié demandé en date du 15/01/2026 et l'avis précédent du 28/07/2025 ;

dossier 12384 – ART 126

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de ne pas prévoir de lucarne en partie haute de la toiture ;
2. de revoir la position de la porte donnant accès au logement des niveaux supérieurs, en prévoyant un palier de minimum 70cm de part et d'autre de celle-ci ;
3. de prévoir une ouverture de type fenêtre de toit supplémentaire pour la chambre à rue sous combles inférieurs afin de tendre vers le respect du RRU en matière d'éclairement ;
4. de ne pas aménager de local habitable sous les combles supérieurs ;
5. de prévoir une teinte gris clair des encadrements des baies en façade avant ;
6. de préciser dans les documents graphiques la végétalisation de la toiture plate de l'annexe et de prévoir des couvre-murs en terre cuite vernissée sur l'ensemble des murs mitoyens ;
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

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