

dossier 12310

08h30

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'affectation du sous-sol et rez de bureau en logement duplex 3 chambres, agrandir la cour anglaise, remplacer les châssis au rez et régulariser l'installation d'une pompe à chaleur au rez ainsi que l'aménagement d'une terrasse au 1er étage, Boulevard Louis Schmidt 81.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée), le long d'un espace structurant, par ailleurs en voirie régionale ;
2. que la demande est comprise dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol du bloc 521 A approuvé par A.R. du 23 janvier 1975 ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) et de l'article 207 du Cobat (bien à l'inventaire) ;
5. que l'immeuble est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-capitale : maison bourgeoise, selon le permis d'urbanisme de 1926 et les plans de l'architecte Alfred KNEIN ;
6. que l'immeuble est de gabarit R+1 + toiture mansardée à pignon ; qu'en situation de droit, il comporte :
 - sous-sol + rez-de-chaussée : bureau ;
 - étages 1 + 2 : logement ;
7. que la demande vise à changer l'affectation du sous-sol et rez de bureau en logement duplex 3 chambres, agrandir la cour anglaise, remplacer les châssis au rez et régulariser l'installation d'une pompe à chaleur au rez ainsi que l'aménagement d'une terrasse au 1er étage ;
8. qu'au rez-de-chaussée le hall d'entrée de l'immeuble comporte les compteurs accessibles à tous les occupants, deux emplacements verticaux pour vélos destinés au logement des étages et les entrées séparées des deux duplex ;
9. que les escaliers existants sont maintenus et isolés de la circulation commune ;
10. que le rez-de-chaussée compte un séjour avec cuisine intégrée, deux chambres, et une salle de douche avec wc ;
11. que la chambre dans l'annexe a une largeur de 2,09m selon les plans ; que cette pièce est peu qualitative pour une chambre ; que la seule salle d'eau/wc de l'étage se trouve dans l'annexe à l'arrière ; que la chambre en façade avant n'y a pas un accès aisé ;
12. que ce vaste appartement 3 chambres ne dispose d'aucun wc séparé ; que le cloisonnement de la chambre avant ne respecte pas la typologie d'origine des pièces ; que cette chambre est séparée du séjour par une cloison vitrée ; que ce n'est pas qualitatif ;
13. que la surface éclairante de la pièce de vie est de 6.4m² au lieu des 14.4m² réglementaires pour une surface habitable de 72m², soit 6m² de moins ; que cela déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit d'une dérogation importante et pas acceptable en l'état ;
14. que le sous-sol comprend une troisième chambre, une salle de bain, un espace de rangement, un local technique et une pièce à double fonction (cave et local vélos) ;
15. que la chambre 3 présente une surface éclairante nette de 4,5m², soit 1,04m² de moins que la surface réglementaire pour une chambre de 27.7m², que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que la dérogation est limitée ; qu'une partie de la

dossier 12310

surface de la chambre correspond au dressing ouvert ; que la dérogation est donc acceptable ;

16. qu'en ce qui concernent les locaux de rangement pour vélos, l'aménagement proposé au rez pour le duplex supérieur présente une largeur de 1.50m net est ouvert sur le hall , ne constituant pas un local au sens du RRU ; que les vélos sont rangés l'un derrière l'autre et pourraient encombrer le hall et gêner l'évacuation; que pour le duplex inférieur l'accès est peu pratique ; que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 2, article 17 (local vélos) ; que la dérogation n'est pas acceptable en ce qui concerne l'aménagement du hall ;
17. qu'en outre, vu la privatisation du sous-sol, le duplex supérieur ne possède pas de local de rangement proportionnel à la taille du logement ; que le seul espace de rangement proposé est celui en-dessous de l'escalier vers l'étage ; qu'il conviendrait de revoir l'aménagement des communs ;
18. qu'en façade arrière, la cour anglaise existante nommée « patio » a son niveau abaissé de 1m ; que le niveau passe donc de -1,90m à -2.90m, soit 8cm plus bas que le niveau du sous-sol existant ; que sa superficie est de 8,33 m² ;
19. que le mur contre terre de la cour est remplacé au vu de l'abaissement du niveau ; que sa hauteur est 2,26 m depuis le niveau du sol de la cour ;
20. que la cour anglaise est accessible via la baie de la chambre dont l'allège est supprimée ;
21. que selon les photos du dossier de demande, des marches existent actuellement depuis le niveau de la cour existante vers le niveau du jardin ; qu'en situation projetée cependant la cour ne permet pas l'accès direct au jardin depuis la cour ;
22. que le jardin est accessible depuis le rez via une bande de terrain conservée sur le côté de la cour et une porte donnant dans le couloir de la chambre face à la salle-de-bain ; que cet accès ne permet pas une connexion des pièces de jour avec le jardin ; qu'il conviendrait de revoir cet aménagement ;
23. que le logement proposé n'est pas qualitatif malgré une surface ample de 220m² ; que l'aménagement d'un duplex 3 chambres avec des locaux confortables paraît aisé ; qu'il convient de revoir l'aménagement proposé ;
24. qu'au 1er étage, la demande porte également sur l'agrandissement d'une baie et l'aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture plate de l'annexe ;
25. qu'en situation de droit, il s'agit d'un fenêtrage avec une allège de 83cm ; que cette allège est abattue et une porte est placée afin de donner accès à la terrasse ;
26. que les dimensions de la terrasse sont de 5,75m de profondeur et 2,40m de largeur, soit quasiment toute la largeur de la plateforme ; que son revêtement est en bois et sa superficie est de 13,80 m² ; qu'elle est également accessible via le balcon existant ;
27. qu'elle a été aménagée en 2015 ou 2016 selon les photos aériennes ; qu'elle permet d'offrir un espace extérieur au logement supérieur ;
28. que cette terrasse est délimitée par un garde-corps métallique peint en blanc de 90cm de haut ; que du côté droit, elle est bordée par un grand mur pignon ; que le restant de la toiture inaccessible est recouverte d'un faux gazon, selon les photos ; qu'il conviendrait de végétaliser les parties inaccessibles, si techniquement possible ;
29. que des pompes à chaleur pour climatiseurs de type split sont fixées en façade arrière, une au 1^{er} étage et une au 2^e étage ;
30. que leurs caractéristiques ne sont pas précisées dans la demande et qu'il convient de le faire ; nous n'avons pas d'informations concernant ces unités ; que celle du premier étage se trouve entre les deux portes vers la terrasse ; qu'au 2^e étage elle se trouve entre les deux baies existantes ;
31. qu'elles ne sont pas représentées sur le plan de réalisation et qu'il convient de le faire ; que leur régularisation peut nécessiter de nouvelles mesures d'instruction ;

dossier 12310

32. qu'une 3^e pompe à chaleur destinée au chauffage de l'unité du rez est placée à 50cm des limites mitoyennes, à l'arrière de l'annexe au rez entre le mur mitoyen et un brise-vue en bois ; que ses dimensions sont de h=1,5x1x1m, selon la note explicative ;
33. qu'aucune fiche technique ni de détail quant à la fixation au sol ne sont fournis ; qu'en outre, la demande n'envisage pas de placer un caisson autour afin de minimiser les nuisances sonores et esthétiques qu'elle pourrait générer ;
34. qu'elle se trouve en fond de parcelle ; que les constructions les plus proches hormis le voisin de droite, sont les garages appartenant à la parcelle de gauche et l'abri de jardin ; que ce dernier se trouve à 6m ; qu'en outre nous n'avons pas reçu de plaintes de la part du voisinage ; que cette localisation pourrait convenir ;
35. qu'il convient de se conformer aux normes en matière de bruits de voisinage et d'obtenir les autorisations environnementales requises ;
36. que la façade arrière est recouverte d'un enduit ton blanc au niveau du rez et du sous-sol ; qu'aux étages le mur est en briques rouges ; que les corniches et bacs à volets sont en bois peint ton blanc ; que le soubassement est un cimentage de ton gris ; que les châssis sont en PVC ton blanc ; que les toitures plates sont recouvertes d'un roofing ;
37. que la façade avant est en briques ton rouge avec bandeaux et seuils sont en pierre de France ; que le soubassement est en pierre bleue ; que la corniche est en bois peint ton blanc ; que le brisis est en ardoises ton noir ; que la couleur du garde-corps métallique n'est pas spécifié et qu'il convient de le faire ;
38. que les châssis sont en bois peint ton blanc ; que les croisillons des châssis aux étages sont supprimés ; que la division des châssis au 2^e étage ne correspond pas à la situation de fait ; qu'il conviendra de clarifier la demande en ce qui concerne la situation projetée ;
39. qu'une baie a été percée au rez-de-chaussée, dans le mur latéral de droite de la loggia ; que cette baie n'apparaît ni dans les plans de la situation de droit, ni dans les plans de la situation projetée ; qu'il convient de clarifier si les lieux seront remis en pristin état et adapter les plans en fonction ;
40. que des grilles ont été placées devant les châssis du rez-de-chaussée et qu'elles n'apparaissent pas sur les plans ; quelles ne sont pas autorisées, ne sont pas en accord avec l'architecture de l'immeuble et qu'il convient dès lors de les supprimer ; qu'en séance le demandeur indique que cela sera le cas ;
41. que la porte d'entrée n'est pas dessinée sur les plans ; que la porte existante est en profilé aluminium noir avec un vitrage opalin ; que cette porte ne convient pas à un usage résidentiel et qu'elle n'est pas en accord avec l'architecture du bien, ne respectant ; qu'il convient de proposer une porte en bois inspirée de la porte d'origine (1926) ;
42. qu'une citerne apparaît en situation de droit ; qu'il est indiqué en séance qu'elle a été supprimée suite aux travaux en 2003 ;
43. qu'une citerne mazout est présente ; qu'il convient de l'enlever dans les règles de l'art et des procédures environnementales ;
44. que la zone de recul n'est pas modifiée ; qu'elle comporte un jardinet et une partie pavée ;
45. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 15 janvier 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
46. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
47. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
48. qu'un Conseiller PEB n'est pas requis pour la présente demande ; qu'il convient que la procédure PEB soit suivie par l'architecte désigné par le demandeur ;

dossier 12310

49. 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.);
50. 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 ;
51. qu'un système de ventilation de type "C" a été proposé et accepté ; que par conséquent, seul les "invisivents" conformes à la norme belge répondront à l'exigence ventilation et seront à prévoir ;
52. qu'en façade à rue certaines baies sont cintrées, et qu'il conviendra d'observer un recul de 2 cm par rapport à la batée afin de permettre le passage d'une lame d'air entre la voute et le dispositif de ventilation ;
53. qu'il conviendra, avant toute commande, de présenter une copie d'une fiche technique reprenant le dessin des "invisivents" intégrés aux menuiseries pour avis de l'administration (coupes et façade) ;
54. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, Titre 2 :
 - art. 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 3 et le séjour-cuisine ;
 - art. 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) en ce qui concerne les deux emplacements verticaux au rez ;
55. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
56. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 25/02/2024 ;

AVIS FAVORABLE sous réserve :

1. d'offrir des espaces communs en suffisance, de prévoir un local vélo et un espace de rangement pour le logement supérieur ;
2. de revoir les aménagements de l'appartement inférieur afin d'améliorer ses qualités et de tenter de se conformer au RRU en offrant le confort requis pour un appartement 3 chambres ;
3. de connecter le séjour au jardin ;
4. de détailler les pompes à chaleur en plan et d'en fournir les fiches techniques ;
5. de prévoir des caissons acoustiques et esthétiques pour les pompes à chaleur ;
6. de se conformer aux normes en matière de bruits de voisinage et d'obtenir les autorisations environnementales requises ;
7. de préciser la couleur du garde-corps en façade avant ;
8. de supprimer les grilles placées devant les fenêtres au rez ;
9. de prévoir une porte en bois s'inspirant de la porte d'origine et de la détailler en plan ;
10. de se conformer à l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

dossier 12292

08h55

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover une maison unifamiliale, construire une annexe, aménager une terrasse, isoler et régulariser la suppression des lucarnes avant, Avenue d'Auderghem 268.

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 en voirie régionale ;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale depuis le 19/08/2024 ; qu'il s'agit d'une maison de style éclectique et Art nouveau construit selon le permis d'urbanisme de 1902 établi par l'architecte Edmond Serneels ;
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 dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+ 2 niveaux dans la toiture et deux niveaux au sous-sol ; qu'une annexe est présente contre le mitoyen gauche ;
5. qu'en situation de fait, des modifications ont été apportées au bien sans autorisation préalable :
 - une annexe a été construite contre le mitoyen droit ;
 - les lucarnes côté rue ont été démolies (entre 1987 et 1996 selon les vues aériennes disponibles) ;
 - les murs mitoyens ont été rehaussés ;
6. que la demande vise à rénover une maison unifamiliale, construire une annexe, aménager une terrasse, isoler et régulariser la suppression des lucarnes avant ;
7. que l'annexe irrégulière contre le mitoyen de droite est supprimée ;
8. qu'au sous-sol, une nouvelle annexe est construite contre le mitoyen droit, sur une profondeur d'environ 2,6m, une largeur de 2,75m et une hauteur d'environ 3m ;
9. qu'au rez, une terrasse est construite contre le mitoyen droit, dans l'alignement de l'annexe existante de droit ; qu'un escalier extérieur est implanté contre le mitoyen droit, afin de lier les pièces de vie du rez au jardin, situé au niveau du sous-sol ;
10. que la terrasse et l'escalier sont respectivement jusqu'à 3,65m et 5,7m plus profonds que les mitoyens gauche et droit ; que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
11. que l'escalier est en outre jusqu'à 1,7m plus profond que l'annexe existante ; que la superficie de la terrasse est de 11m² ;
12. que les rehausses des murs mitoyens non autorisées ne sont pas détaillées dans les profils mitoyens ; que leur composition ne semble pas conforme au règlement général sur les bâtisses et aux permis obtenus ; qu'elles limitent l'ensoleillement de la parcelle mitoyenne de droite, proche de l'angle de rues et moins profonde que les constructions voisines ;
13. qu'il convient d'en préciser les dimensions en les limitant au maximum et de les prévoir en maçonnerie pleine d'une épaisseur minimale de 28cm ; qu'une autre nature de mur peut être mise en place moyennant accord écrit acté du voisin concerné ;
14. que cela permet d'offrir un espace extérieur en communication directe avec les espaces de vie de cette maison unifamiliale ;
15. que les dérogations impactent peu les parcelles voisines ; qu'elles sont acceptables ;

dossier 12292

16. que les façades arrières et la toitures sont isolées par l'extérieur (isolant de 14cm) ; que le faite est rehaussé de 17,83m à 18,05m ; que la forme de la toiture est légèrement modifiée, la cassure étant supprimée en façade avant ;
17. que cela déroge partiellement aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que la dérogation concerne uniquement l'isolation de l'annexe existante, déjà plus profonde que les profils mitoyens ; qu'il n'est pas précisé si la toiture de cette annexe est isolée ; qu'il convient de le faire et de représenter une coupe de cette annexe dans les documents graphiques ;
18. que les dérogations sont limitées et permettent d'améliorer les performances énergétiques et l'habitabilité du bien ; qu'en ce sens, elles sont acceptables ;
19. que le deuxième sous-sol est inchangé et destiné aux caves ;
20. que le 1^{er} sous-sol est réaménagé en surface de bureaux liés à la maison unifamiliale avec wc séparé et stockage ; que cet espace dispose d'un accès direct depuis le hall d'entrée et d'un accès au jardin en façade arrière ;
21. que cet usage de bureau doit être lié à l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel et accessoire au logement, conformément à la prescription 0.12 du PRAS ; qu'il convient de l'indiquer en plan ;
22. que le rez comprend les pièces de vie du logement, un grand séjour, ainsi que la cuisine dans l'annexe existante ; que la terrasse est accessible depuis la salle à manger et la cuisine ;
23. que le 1^{er} étage comporte deux chambres, un wc séparé et une salle de bain ;
24. que les dimensions du wc sont d'environ 0,7m de largeur et 1m de profondeur ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc) ;
25. qu'il s'agit du wc principal de ce logement ; qu'en ce sens, la dérogation n'est pas acceptable ;
26. qu'il convient de prévoir un wc de dimensions suffisantes et aisément accessible, afin de se conformer au titre II du RRU ;
27. que le niveau inférieur des combles comporte 2 chambres ; qu'une trappe donne accès au niveau supérieur des combles ; que ceux-ci ne sont pas aménagés, mais disposent d'un éclairage naturel par 4 fenêtres de toit ;
28. qu'en façade avant, la porte d'entrée d'origine en bois ton brun est conservée ;
29. que les châssis semblent avoir été remplacés par des éléments en PVC – imitation bois ; qu'il pourrait convenir de revenir à des châssis en bois au prochain changement, et d'adapter l'élévation de la situation projetée en ce sens ;
30. que des sgraffites semblent encore présents au-dessus du châssis du sous-sol et des châssis de la travée de gauche, au rez et au 1^{er} étage ; qu'il convient de les entretenir ou les restaurer ;
31. qu'au 1^{er} étage, au-dessus du châssis de la travée de droite, un enduit beige est présent depuis plusieurs années ; qu'un sgraffite semble avoir été réalisé à l'origine ; qu'il pourrait convenir de le restaurer ou d'en prévoir un nouveau dans le style de ceux de la travée de gauche ;
32. que la légende de la corniche est erronée ; qu'il convient de la corriger et de maintenir la corniche d'origine en bois ;
33. que la couverture de la toiture est en tuiles ton rouge-orangé ; que quatre fenêtres sont intégrées dans le versant avant et trois dans le versant arrière ;
34. que la façade arrière est couverte d'un enduit sur isolant de teinte gris clair ; que les châssis, le garde-corps de la terrasse et l'escalier sont en aluminium noir ;
35. que la matérialité des corniches, des seuils et des descentes d'eau n'est pas précisée ; qu'il convient de le faire ;

dossier 12292

36. que les baies au sous-sol et au rez sont modifiées ; que la nouvelle composition s'aligne avec les baies existantes ; qu'au sous-sol, des grilles noires sont placées devant les châssis de l'annexe ;
37. qu'il convient de représenter l'ensemble de la parcelle et des revêtements extérieurs dans les documents graphiques, et en particulier de préciser le revêtement de la cour en prolongement du sous-sol, en favorisant la perméabilité des espaces extérieurs ; que le reste du jardin semble maintenu en pleine terre et planté ;
38. que le revêtement des toitures plates n'est pas précisé ; qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de végétaliser l'ensemble des toitures plates si techniquement possible ou de prévoir un revêtement clair ;
39. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit ; qu'il est précisé en séance que la citerne n'est plus présente ;
40. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt (24/12/2024) du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
41. 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 ;
42. 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 ;
43. 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.) ;
44. 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 ;
45. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse, escalier, isolation ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : terrasse, escalier, isolation ;
46. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 8 (wc) : wc du +1 ;
47. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
48. que le projet n'a pas d'impact sur la voirie régionale ; que l'avis de la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité n'a donc pas été sollicité ;
49. que les modifications apportées respectent l'architecture du bien et améliorent son confort ;
50. qu'en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018, les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

dossier 12292

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de maintenir l'espace de bureau en activité accessoire au logement, et de le préciser dans les documents graphiques ;
2. de prévoir un wc conforme au titre II du RRU et aisément accessible ;
3. d'entretenir et restaurer les sgraffites existants, de maintenir la corniche d'origine en bois et de prévoir des châssis en bois au prochain changement en façade à rue et de l'indiquer en élévation projetée ;
4. de préciser le revêtement de la cour en prolongement du sous-sol et de favoriser la perméabilité des espaces extérieurs, et de représenter l'ensemble de la parcelle et des revêtements extérieurs dans les documents graphiques ;
5. de végétaliser l'ensemble des toitures plates si techniquement possible ou de prévoir un revêtement clair ;
6. de détailler certains éléments dans les documents graphiques (épaisseur et type d'isolants, coupe dans l'annexe existante, éléments existants ou projetés en façade, composition et rehausse du mur mitoyen, etc.).

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

dossier 12315

09h20

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les aménagements de l'appartement deux chambres du 2ème étage et agrandir la terrasse, Rue Capitaine Joubert 31.

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 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. qu'il s'agit d'un immeuble R+3+toiture à versants et sous-sol ; qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 4 logements comme suit :
 - sous-sol avant : caves ;
 - rez-de-chaussée + sous-sol arrière : 1 duplex 1 chambre ;
 - 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres ;
 - 2^e étage : 1 appartement 2 chambres ;
 - 3^e étage + combles : 1 duplex 2 chambres ;
4. que les situations de droit et de fait du 2^{ème} étage diffèrent selon les plans fournis ;
5. qu'une baie est percée pour le placement d'une porte entre la cuisine et la terrasse ; que la fenêtre de la cuisine a un jour de 2,30m de largeur au lieu de 1,70m en situation de droit ; que la porte entre le sas du wc et la cuisine est supprimée ; qu'un débarras est construit le long du mitoyen de gauche sur le balcon existant en façade arrière ;
6. que la demande vise à régulariser les aménagements de l'appartement deux chambres du 2^e étage et agrandir la terrasse ; que l'appartement est réaménagé ;
7. qu'en situation projetée l'espace contenant le wc à l'arrière du logement est supprimé ; que le mur de la salle de bain est partiellement démoli afin de relier les espaces ;
8. qu'à la place des anciennes cuisine et salle de bain, une chambre de 14 m² et une salle de douche, séparées par un petit sas, sont aménagées ;
9. qu'une partie de la gaine technique verticale laisse place à un wc accessible depuis la salle de douche ; que la cloison existante est prolongée afin de séparer le wc du hall commun ;
10. que la largeur du wc est de 75cm au lieu des 80cm réglementaires, soit 5cm de moins ; que cela déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) , titre 2, article 8 (wc) ; que la dérogation est limitée et n'empêche pas l'utilisation de cet espace ; que la dérogation est acceptable ;
11. que le salon est situé côté rue et la cuisine en enfilade ;
12. que le bout de mur séparant les deux pièces, du côté du mitoyen de gauche, est augmenté en profondeur, passant de 45 à 60cm afin d'accueillir les meubles de cuisine ;
13. que la porte d'entrée de ce logement donne sur la cuisine ; que les autres anciennes portes d'accès sont condamnées ;
14. que l'accès à la petite chambre se fait désormais via le salon ;
15. que le muret limitant le balcon à l'arrière est démoli et que la terrasse est prolongée quasiment sur toute la profondeur de la toiture de l'annexe du 1^{er} étage ; que sa superficie est de 6,5 m² ; que les deux portes y donnant accès sont conservées ; que le débarras est également conservé et abrite la chaudière ;
16. qu'un garde-corps en métal la délimite ; qu'il est posé au ras du mur mitoyen de droite, sur le muret acrotère de la toiture ;
17. que vu sa profondeur, la terrasse peut offrir des vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot ;

dossier 12315

18. qu'il convient de prévoir un retrait planté de 60cm depuis le nu de façade arrière afin de limiter les vues plongeantes vers l'intérieur de l'îlot et de déplacer le garde-corps en conséquence;
19. que la façade arrière est recouverte d'ardoises artificielles ; que les seuils sont en pierre bleue ; que la descente d'eaux pluviales est en PVC ; que selon les plans les châssis sont soit en PVC, soit en bois ton blanc ;
20. que le nouveau garde-corps est en métal ; que la toiture est en tuiles ton rouge ;
21. que la façade avant n'est pas modifiée ; que cependant le dessin fournit ne représente pas la situation de droit en ce qui concerne le châssis du rez-de-chaussée qui a été régularisé en 2018 ; qu'il convient de corriger les dessins en fonction ;
22. que la façade est revêtue de briquettes ton jaune-orangé ; que les seuils ainsi que le soubassement sont en pierre bleue ; que la corniche est en bois ton blanc ; que les châssis sont en PVC blanc ; que la porte d'entrée est en bois ton naturel
23. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme, titre 2, art. 8 (wc) en ce que la largeur de la toilette doit avoir une largeur minimale de 80 cm ;
24. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles émanent des copropriétaires et portent sur :
 - le fait que la copropriété s'oppose à l'agrandissement de la terrasse dû aux potentielles nuisances (visuelle, sonore, etc) ;
 - plaintes par rapport aux travaux démarrés sans permis – particulièrement la démolition des corps de cheminée au 2^e étage ;
 - des remarques par rapport aux informations du dossier ;
25. que les aménagements intérieurs améliorent la qualité du logement ; qu'il convient cependant de clarifier la situation en ce qui concerne l'impact de la démolition des cheminées du 2^e étage ;
26. que la terrasse, moyennant la modification demandée, est conforme au code civil ; que sa surface est limitée, ainsi que l'impact sur les voisins ;
27. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 24/03/2025 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir un retrait planté de 60cm depuis le nu de façade arrière afin de limiter les vues plongeantes vers l'intérieur de l'îlot et de déplacer le garde-corps en conséquence;
2. ;
3. de modifier le dessin de la façade avant en ce qui concerne le châssis du rez-de-chaussée ;
4. de détailler la demande en ce qui concerne la démolition des cheminées ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 8 (wc), est acceptée.

dossier 12281

09h45

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une annexe sur deux niveaux (sous-sol et rez-de-chaussée) en façade arrière, aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe et régulariser la modification des châssis ainsi que remplacer la porte de garage d'une maison unifamiliale, Avenue Edmond Mesens 80.

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 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à construire une annexe sur deux niveaux (sous-sol et rez-de-chaussée) en façade arrière, aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe et régulariser la modification des châssis ainsi que remplacer la porte de garage d'une maison unifamiliale ;
4. qu'en situation de fait, une véranda a été construite au rez-de-chaussée en façade arrière en place de la terrasse et une cave a été construite au sous-sol en place de la cour basse, sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
5. que la demande prévoit de supprimer cette véranda et l'escalier qui la relie au jardin ;
6. que l'extension prévue à l'arrière s'étend sur toute la largeur de la parcelle, sur 5m de profondeur, et 6,6m de hauteur du sous-sol au rez ;
7. que la toiture plate de l'extension est aménagée en terrasse de 20m² sur toute sa largeur et sur 3,5m de profondeur bordée de 1,2m de bacs à plantes ; qu'il convient d'indiquer clairement en plan qu'il s'agit d'une terrasse ;
8. qu'elle est comprise entre deux mitoyens, sa profondeur s'alignant au mitoyen de gauche le moins profond ; que la maison dispose d'un vaste jardin ; qu'afin de limiter l'impact sur les parcelles voisines, il convient de porter le retrait planté inaccessible à 2.00m ;
9. qu'une annexe abritant l'escalier liant le sous-sol au jardin est également prévue à l'arrière de l'extension, contre le mur mitoyen de gauche, sur 1,14m de largeur, 1,6m de profondeur et 2,57m de hauteur ; que la toiture de ce petit volume est végétalisée ;
10. qu'un large escalier extérieur liant le rez de l'extension au jardin est prévu contre le mitoyen de droite sur 2,16m de profondeur et 2,2m de large ;
11. que la terrasse au 1^{er} et l'escalier sont conformes au code civil en matière de vues ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que l'escalier extérieur liant le rez au jardin et l'annexe abritant l'escalier du sous-sol dépassent le profil mitoyen le plus profond ;
13. que l'annexe arrive à mi-hauteur du rez ; qu'elle ne dépasse pas le mur mitoyen de clôture existant entre les 2 jardins ; que ces constructions n'ont pas d'impacts sur les bâtiments mitoyens ;
14. que les dérogations sont acceptables ;
15. que la toiture à versant a été isolée par l'extérieur ; qu'il est prévu d'isoler sur 14cm d'épaisseur la façade arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que l'isolation de la toiture et une petite partie de l'isolation de la façade au 2^{ème} étage dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le plus bas ; que ces dépassements sont minimes et n'ont pas d'impact sur les bâtiments mitoyens ;
17. que les dérogations sont acceptables ;
18. qu'il est prévu de démolir l'ensemble de la cheminée arrière contre le mitoyen de gauche sur toute sa hauteur ;

dossier 12281

19. qu'une terrasse surélevée est aménagée en fond de parcelle ; qu'il conviendrait de la détailler : matériaux, structure ... ; qu'elle n'impacte pas les parcelles voisines ;
20. que le sous-sol abrite un garage, un hall, un wc séparé, des locaux techniques, deux caves, une citerne, une buanderie, une salle de sport et une cuisine secondaire ;
21. que le rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée, un wc séparé avec un sas, une zone de stockage, un séjour de 71,8m² composé de plusieurs pièces ouvertes en enfilades dont une cuisine ;
22. que les superficies nettes d'éclairément indiquées à tous les étages sont erronées ; qu'il convient de le corriger ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 10 (éclairage) en ce que le séjour dispose de 13,65m² de superficie d'éclairément au lieu des 14,36m² requis ; que la baie de l'annexe est déjà importante ; que les baies du bow-window sont existantes ; que l'espace est vaste et traversant ; que la dérogation est acceptable ;
24. que le 1er étage comporte deux chambres et deux salles de bain ;
25. que le 2e étage comporte trois chambres et une salle de bain ;
26. qu'au niveau des combles, une chambre de 18,3m² avec salle de douche attenante a été aménagée ; que seules de petites fenêtres de toiture éclairent actuellement cet espace ; que d'après le plan projeté, il est prévu d'installer une large fenêtre de toiture ;
27. que cependant, celle-ci n'est pas visible dans la coupe ; que sans cette fenêtre supplémentaire, l'aménagement de la chambre n'est pas acceptable ; qu'il convient de coordonner les documents et de s'assurer de la conformité aux règlements en matière d'éclairément naturel ;
28. que la façade avant est en briques de ton jaune ; que les divisions des châssis ne sont pas conformes à la situation de droit ; que la régularisation de celles-ci est acceptable ;
29. que les deux baies à gauche de la porte ne sont pas conformes à la situation de droit en ce qu'une seule baie plus large était prévue ; que la régularisation de celles-ci est acceptable ;
30. que le sens d'ouverture de ces châssis n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire ; que certaines légendes figurant sur l'élévation sont à moitié effacées ; qu'il convient de corriger cela ;
31. qu'il est prévu de remplacer la porte de garage en bois comportant 4 travées verticales et des impostes ornementées par une porte sectionnelle en aluminium ton blanc ; que la nouvelle porte n'est pas suffisamment qualitative et dénature l'architecture de la façade ; qu'il convient de proposer une menuiserie en bois, s'inspirant de la porte d'origine ;
32. que la façade arrière existante et le rez de l'extension sont revêtus de crépis blanc sur 14cm d'isolant ; que le sous-sol de l'extension est revêtu de panneau en aluminium noir
33. que l'ensemble des châssis arrières sont en aluminium noir ; que le couvre-mur est également en aluminium ; que la légende est en partie effacée ; qu'à priori la teinte est noire ;
34. que la corniche est en bois et qu'une descente d'eau est placée le long de chaque façade (annexe et étages) ; que la toiture à versants est recouverte de tuiles rouges ;
35. que les deux versants comprennent des panneaux solaires et fenêtres de toit ; qu'une fenêtre de toit est ajoutée au versant avant ;
36. que les panneaux photovoltaïques sur le versant avant font l'objet de cette demande en ce qu'ils sont visibles depuis l'espace public et qu'ils ne constituent pas une forme géométrique simple ;
37. que leur placement est disparate ; que les panneaux sont de tailles variées ; que cela n'est pas en adéquation avec le caractère de l'immeuble ;
38. qu'il convient de proposer une forme géométrique simple sur le versant avant ;

dossier 12281

39. que le plan de la zone de recul n'est pas détaillé ; qu'il convient de le faire en veillant à maintenir un jardinet planté sur au moins 1/3 de la surface tel que prévu par les règlements ;
40. qu'une citerne d'eaux de pluie est prévue ; qu'il convient de prévoir un usage permanent de l'eau (machines, wc) et de le préciser en plan,
41. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
42. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 :
 - titre 1, articles 4 (profondeur) & 6 (hauteur) : escalier extérieur, annexe arrière, isolation de la toiture, isolation de la façade arrière ;
 - titre 2, articles 10 (éclairage) : séjour ;
43. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
44. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de porter le retrait planté inaccessible de la terrasse au 1^{er} étage à 2.00m ;
2. de corriger les documents graphiques (corriger les SNE, faire apparaître les légendes en entier, indiquer le sens d'ouverture des châssis, indiquer la terrasse en plan, faire apparaître la fenêtre de toiture en coupe) ;
3. de proposer une porte de garage en bois, s'inspirant de la porte d'origine ;
4. de proposer une seule forme géométrique simple pour l'ensemble des panneaux photovoltaïques sur le versant avant ;
5. de fournir un plan détaillé de la zone de recul, en veillant à maintenir un jardinet planté sur au moins 1/3 de la surface tel que prévu par les règlements
6. de détailler les citernes et leur usage en plan.

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

dossier 12309

10h15

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à aménager une terrasse au niveau des combles arrières et agrandir la baie y donnant accès, Chaussée de Wavre 631.

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 située dans le périmètre du plan particulier d'affectation du bloc 600 approuvé par Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 novembre 1992 ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot) ;
4. le permis 11722 tendant à régulariser, en application de l'article 330§3 du CoBAT, l'aménagement d'un studio dans les combles (4ème étage) d'un immeuble mixte ainsi que les modifications apportées à la façade et à la toiture, notifié le 29/08/2023 ;
5. qu'en situation de droit l'immeuble comporte un commerce et 5 logements répartis comme suit :
 - au rez avant : un commerce ;
 - aux 1er, 2ème et 3ème étages : un appartement 2 chambres par niveau ;
 - sous combles (4ème étage) : un studio ;
 - au rez arrière : un atelier ;
 - au 1er arrière : un studio ;
6. que la terrasse proposée présente une surface de 44.4m² et prend place sur toute la toiture plate à l'arrière de l'immeuble ;
7. qu'elle est bordée par un garde-corps en métal anthracite et revêtue de bois ou d'un dallage clair ;
8. que des accords de servitudes de vues ont été enregistrés concernant les voisins de gauche et de droite ;
9. que la terrasse et son garde-corps dépasse les immeubles voisins en hauteur et profondeur et dérogent ainsi aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ;
10. que cette terrasse, bordée d'aucun mur, surplombe l'ilot et peut être source de nuisances pour les parcelles voisines vu ses dimensions et sa position ;
11. qu'afin de limiter cet impact, il convient de prévoir un retrait végétalisé et inaccessible de 2.75m depuis le bout de la plateforme ; qu'ainsi le garde-corps prend place entre les cheminées existantes ;
12. qu'il paraît nécessaire de remonter ces cheminées afin d'éviter que la terrasse soit enfumée ;
13. qu'il convient également de placer des bacs à plante de 60 cm de large sur les côtés de la terrasse le long des axes mitoyens ;
14. qu'à ces conditions les dérogations sont limitées et acceptables ;
15. que la demande propose également de supprimer une partie du versant arrière de la toiture afin de créer dans la rehausse existante une grande baie donnant accès à la terrasse ;
16. que le précédent permis comportait des inexactitudes en ce qui concerne la largeur de cette rehausse et la présence de la cheminée ;
17. que la demande vise à régulariser ce volume et à l'isoler ce qui déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que ces dérogations sont imitées et acceptables ;

dossier 12309

18. que la rehausse est revêtue d'un cimentage gris clair sur isolant ; que les châssis sont en pvc ton brun ; que la corniche arrière est en fibrociment anthracite ;
19. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 15/01/2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
20. 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 ;
21. 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;
22. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
23. 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.);
24. 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 ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I:
 - article 4 (profondeur) : terrasse et rehausse ;
 - article 6 (hauteur) : terrasse et rehausse ;
26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 7/04/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
27. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ; que l'avis de Bruxelles-Mobilité n'a dès lors pas été sollicité ;
28. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir un retrait végétalisé et inaccessible de 2.75m depuis le bout de la plateforme et de placer le garde-corps entre les cheminées existantes ;
2. de remonter ces cheminées afin d'éviter que la terrasse soit enfumée si requis ;
3. de placer des bacs à plante de 60 cm de large sur les côtés de la terrasse le long des axes mitoyens.

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

dossier 12215

10h35

6. Avis sur la demande de certificat d'urbanisme tendant à rehausser l'immeuble d'un niveau plus toiture et le réaménager, et régulariser les modifications apportées, afin de passer d'un commerce et un logement à 5 logements, Rue de Tervaele 27.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, et en liseré de noyau commercial ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot) et de la prescription 2.5.2 (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) du PRAS ;
3. le permis d'urbanisme 10546, tendant à régulariser la division d'un immeuble (1 logement avec commerce) en 4 logements, la modification du volume arrière et d'une terrasse, notifié le 23/04/2024 ;
4. que ce permis de régularisation s'accompagne de nombreux travaux ; qu'il n'est pas mis en œuvre à ce jour ;
5. qu'en situation de droit, vu que le permis 10546 n'est pas mis en œuvre, l'immeuble comporte un commerce aux rez et 1er étage ainsi qu'un logement en duplex aux 2ème et 3ème étages ; qu'il est de gabarit R+2+ toiture à versants ;
6. que l'immeuble de gauche est un immeuble R+3 étages + toiture à versant ; que la parcelle de droite comporte un commerce sur un niveau (25) ; que la parcelle suivante (21-23) comporte également un R+ 3 étages mais avec toiture plate ;
7. qu'en situation de fait, l'immeuble comporte :
 - au rez : un commerce et un studio ;
 - aux 1er et 2ème étages : 1 appartement 2 chambres par niveau ;
 - aux 3ème et 4ème étages : 2 duplex (1 avant et 1 arrière) ;
8. que la demande de certificat d'urbanisme vise à rehausser l'immeuble d'un niveau plus toiture et le réaménager, et régulariser les modifications apportées, afin de passer d'un commerce et un logement à 5 logements ;
9. que le projet vise à démolir la toiture ainsi que le haut de la façade existante et à rehausser la façade existante en ajoutant un étage de 4.38m de haut en surplomb de la façade avant ; que cet élément d'« passe en tout point l'alignement de façade ; que selon les documents remis, il reprend l'esprit d'un bow-window mais de façon arrondie ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I ; article 10 (éléments en saillie) en ce que le bow-window dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;
11. qu'une grande baie divisée en deux éléments est aménagée au centre de cette rehausse ; que certains des châssis sont ouvrant et comportent des garde-corps vitrés ; que la rehausse est revêtue d'un bardage en bois ajouré ;
12. que les proportions de cette rehausse et des baies ne s'accordent pas à l'architecture de l'immeuble existant ; que le surplomb et la massivité de l'ensemble écrasent l'immeuble ;
13. que la matériau proposé ne présente pas les qualités de pérennité et de stabilité dans le temps requis pour une façade avant ; qu'il ne s'accorde pas au cadre bâti environnant et à l'architecture de l'immeuble ;
14. que ce niveau est surmonté d'une toiture à versant qui vient s'aligner à la hauteur du voisin de gauche ;
15. qu'une lucarne est aménagée au centre de cette toiture ; qu'elle comporte deux fenêtres ;

dossier 12215

16. que la façade existante comporte dans la travée de gauche un petit bow-window en arc de cercle sur deux niveaux ; que bien qu'elle ne soit pas inscrite à l'inventaire, cette façade présente un aspect architectural qualitatif agrémenté de jeux de briques et d'un travail de pierre ;
17. qu'en façade arrière une toiture à versant est prévue sur ces deux niveaux ; qu'elle comporte en son centre deux lucarnes, une par niveau, superposées ;
18. qu'au 3^{ème} la lucarne comporte deux baies asymétriques avec ouvrant set garde-corps vitré ; qu'au niveau supérieur, la lucarne comporte une grande baie avec un coulisant et garde-corps vitré également ;
19. que ces éléments ne semblent pas tenir compte des lignes architecturales de la façade existantes ; que les lucarnes superposées sont massives ; que la lucarne inférieure s'apparente à une rehausse de façade ; qu'elles peuvent impacter les parcelles voisines ;
20. qu'il est prévu de répartir les logements de la façon suivante :
 - au rez-de-Chaussée : 1 appartement une chambre ;
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres ;
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres ;
 - au 3^{ème} étage : un appartement 3 chambres ;
 - au 4^{ème} étage : un appartement 2 chambres ;
21. que l'organisation de niveaux inférieurs est similaire à ce qui est prévu dans le permis 10546 ;
22. que le sous-sol comporte des caves et locaux communs ; qu'un local vélos de 15m² est aménagé au rez derrière l'escalier ; que malgré l'augmentation de densité, ce local n'est pas agrandi ; qu'il est trop petit pour un immeuble comportant au total 10 chambres ; qu'il convient de prévoir un emplacement vélo par chambre et 2m² par vélo ;
23. que le troisième étage comporte un appartement trois chambre ; que le séjour avec cuisine de 28m² n'est pas suffisamment grand pour un appartement 3 chambres ; que l'une des chambres donne à l'avant et n'a pas aisément accès aux salles d'eau ; que l'appartement ne dispose d'aucun espace de rangement intégré ;
24. que l'appartement du 4^{ème} étage est accessible via un escalier en colimaçon placé au 3^{ème} à l'avant de la cage d'escalier commune ; que cet appartement situé au 4^{ème} étage sans ascenseur est peu aisément accessible ;
25. que l'appartement ne dispose d'aucun wc séparé et comporte des espaces alambiqués et peu généreux ;
26. qu'une terrasse est aménagée sur le toit de la lucarne du niveau inférieur ; que cette terrasse et son garde-corps dépasse les deux immeubles voisins dérogeant ainsi aux prescriptions du RRU titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
27. qu'elle peut impacter les parcelle voisine et surplombe l'ilot ;
28. que les dérogations ne sont pas acceptables ;
29. qu'il est prévu de supprimer la citerne à mazout ; qu'il convient de veiller au respect des obligations environnementales en la matière ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur) : rehausse de la façade arrière au 4^{ème} et terrasse au 3^{ème} ;
 - article 6 (hauteur) : rehausse de la façade arrière au 4^{ème} et terrasse au 3^{ème} ;
 - article 10 (éléments en saillie) : 3^{ème} ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II :
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour et chambre aux 1^{er} et 2^{ème} ;
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 7/04/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 12215

33. que la densité proposée est trop importante pour cette petite parcelle ; que les nouveaux logements ne sont pas qualitatifs et que la rehausse ne s'accorde pas au caractère architectural du bien ;
34. que s'agissant d'une demande de certificat d'urbanisme, elle est dispensée de la PEB et de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

AVIS DEFAVORABLE.

dossier 12360

11h05

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à modifier les menuiseries (porte d'entrée incluse) et remplacer le caisson à volet au rez-de-chaussée, Rue Camille Coquilhat 4.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale : Cité-jardin du Foyer Etterbeekois ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) et de l'article 207 du Cobat (bien à l'inventaire) ;
4. que la demande vise à modifier les menuiseries (porte d'entrée incluse) et remplacer le caisson à volet au rez-de-chaussée ;
5. que le châssis du rez-de-chaussée actuel comporte trois divisions avec imposte fixe également divisée en trois ;
6. qu'il est prévu de le remplacer par un châssis avec 3 divisions et une seule imposte fixe fusionnée ; qu'il comprend un oscillo-battant de chaque côté et un ouvrant au centre ;
7. que les meneaux ont une largeur différente ; que cela est peu qualitatif ; qu'il convient de veiller à ce que les divisions aient la même épaisseur pour l'ensemble du châssis ;
8. que les deux châssis à l'étage comprennent un oscillo-battant et un ouvrant ; que la divisions de ceux-ci reste inchangée ;
9. que la nouvelle porte d'entrée est pleine avec une imposte cintrée et vitrée et poignée en inox placée à gauche ; que le dessin de celle-ci est ressemblant à la porte actuelle ; que le cintrage de l'imposte est reproduit par un faux cadre ;
10. que cependant les moulures et le pommeau de porte sont supprimées ; que la nouvelle poignée est une barre verticale de style contemporain ; que cela ne s'accorde pas à la typologie de la façade et du cadre bâti ;
11. que les menuiseries sont en bois (essence bois exotique) ton brun foncé (RAL 8019) ;
12. que le caisson à volet actuel est en bois peint en brun foncé ; que le nouveau caisson est en aluminium blanc ; que cela ne s'accorde pas à la typologie de la façade et du cadre bâti ; qu'il convient de prévoir un caisson en bois dans l'esprit du caisson d'origine ;
13. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 09 mars 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
14. 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 ;
15. 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 ;
16. 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.) ;
17. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux est dispensée de l'intervention d'un architecte, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;

dossier 12360

18. qu'au vu des débits d'aération requis, des invisivents sont prévus ; que cependant le débit proposé pour la chambre n'est pas suffisant ; qu'il convient d'y remédier ;
19. que moyennant les modifications demandées, les menuiseries s'accordent au caractère du bien et de son cadre bâti ;
20. que la demande est dispensée de l'avis du fonctionnaire délégué et de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de veiller à ce que les divisions aient la même épaisseur pour l'ensemble du châssis du rez ;
2. de prévoir un caisson à volet en bois dans l'esprit du caisson d'origine ;
3. de prévoir une poignée de porte plus en adéquation avec le style architectural environnant.

dossier 12301

11h30

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'aménagement d'un logement au niveau des combles et le rénover, démolir les cheminées et remplacer la porte d'entrée, Rue des Tongres 60.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (Zichée) et en liseré de noyau commercial ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. qu'en situation de droit le bien est composé comme suit :
 - Sous-sol : cave compteurs et stock commerce ;
 - Rez-de-chaussée : commerce ;
 - 1^{er} étage : appartement 2 chambres ;
 - 2^e étage : appartement 2 chambres ;
 - Combles : mansarde ;
4. que selon la note explicative un logement existe dans les combles depuis avant 1992 au vu des compteurs installés sur place ;
5. qu'il s'agit d'un appartement 2 chambres avec mezzanine ; qu'une vue droite existe face à la porte d'entrée du logement ; que les pièces de vie sont éclairées par des fenêtres de toit ;
6. qu'une demande de permis de 1990 mentionnait l'existence de deux logements dans le formulaire statistique ;
7. que dans les documents de la demande de permis de 2001 ayant pour objet la transformation de la façade du rez-commercial, un logement est indiqué au niveau des combles, en coupe ; que cependant aucun plan correspondant à ce niveau a été fourni à l'époque et que cet aménagement n'était pas objet de la demande ;
8. que la demande vise à régulariser l'aménagement d'un logement au niveau des combles et le rénover, démolir les cheminées et remplacer la porte d'entrée ;
9. que l'emplacement de l'escalier vers le sous-sol du commerce est modifié par rapport aux plans des archives, ainsi que son compartimentage ; que seul un local compteurs est accessible via les communs ; que le restant de la cave est à jouissance exclusive du commerce ; qu'un wc y est aménagé ;
10. qu'au rez un local est créé au fond du magasin, appelé « arrière-boutique » ; que le wc existant en situation de droit est supprimé ; que l'escalier est cloisonné et fermé avec une porte ;
11. qu'il n'y a pas de local vélo prévu ; que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 17 (local vélos) ; que du fait de l'augmentation de la densité cette dérogation est importante ;
12. que la surface des communs est limitée et la création d'un local vélo est peu envisageable ; que l'extension du commerce vers le sous-sol est conforme à la situation de droit ; que de ce fait la dérogation est acceptable ;
13. que les logements existants aux 1^{er} et 2^e étages sont conservés ;
14. qu'au 3^e étage l'appartement est réaménagé ; qu'il comporte, une pièce de vie ouverte ainsi qu'un espace nuit avec deux chambres, une salle de bain et un wc ; que l'escalier vers le grenier est supprimé ; qu'une trappe y donne accès depuis le hall de nuit ;
15. que le grenier abrite la chaudière ainsi que le groupe de ventilation (système D) ;
16. que le plancher du grenier est démoli du côté du salon, augmentant la hauteur sous plafond de la pièce de vie (variable de 1,44m à 4,36m) ;

dossier 12301

17. que du côté de la cuisine la hauteur sous plafond est de 2,35m ; qu'il en est de même pour la hauteur maximale dans les chambres ; qu'il s'agit d'une dérogation aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), Chapitre 2, article 13 (hauteur sous plafond), qui prévoit 2,60m de hauteur pour les étages ;
18. que la demande est néanmoins conforme aux prescriptions du RRU, qui prévoit 2,30m de hauteur sous plafond, en moyenne, pour les locaux habitables sous toiture ;
19. que de ce fait la dérogation au RZAC est acceptable ;
20. que dans le pan arrière, une lucarne est construite afin de créer une vue droite supplémentaire et éclairer la chambre ; que la largeur totale du pan en question est de 3,99m ; que la largeur de la lucarne est de 2,56m, soit presque 2/3 de la largeur ; que la lucarne déroge aux prescriptions du RZAC, Chapitre 2, article 24 (éclairage des locaux sous toiture) ;
21. que la lucarne n'est cependant pas visible depuis l'espace public ; qu'il s'agit d'une parcelle de coin, dont la surface de toiture à l'arrière est assez réduite ; que la lucarne est néanmoins conforme aux prescriptions du RRU ; que la dérogation est donc acceptable ;
22. que toutes les sorties de cheminées sont démolies, dont deux dans les versants avant, une dans le versant arrière et une contre la façade arrière ;
23. que les massifs de cheminée existants au niveau du 3^e étage sont démolis également ; que ceux des autres étages sont conservés ;
24. que la façade arrière est isolée par l'extérieur au niveau du 3^e étage ; que l'isolant n'apparaît pas en plan au niveau des autres étages, en plan ; qu'il convient de le représenter en plan, si la totalité de la façade arrière est isolée ;
25. que la façade avant est isolée par l'intérieur ;
26. que le profil de la toiture est rehaussée de 10cm pour permettre la pose d'un isolant tout en gardant le volume existant à l'intérieur ;
27. que la porte d'entrée des logements est remplacée ; que la porte actuelle est en bois ton blanc et comporte deux ouvrants de largeur égale (59cm) ; que chaque ouvrant a un vitrage sur la partie du dessus, avec le dessous plein ; que les vitrages sont protégés par des ferronneries peintes en blanc ; qu'il s'agit de la porte d'origine ; que l'accès n'est actuellement pas aisé selon la note explicative ;
28. que la nouvelle porte est également en bois peint en blanc ; qu'elle comporte un ouvrant d'une largeur de 93cm, inspiré de la porte actuelle – avec partie pleine en dessous et un vitrage avec ferronnerie de même dessin au-dessus ; qu'à droite il y a un petit ouvrant en bois plein d'une largeur de 25cm pour une largeur d'ouverture supplémentaire ;
29. que trois boîtes aux lettres sont intégrées dans l'ouvrant principal ;
30. que la porte proposée est qualitative et en accord avec le cadre bâti environnant ; que du fait qu'elle soit inspirée de la porte d'origine, la modification est plutôt modérée et ne nuit pas à l'harmonie de l'ensemble ;
31. que la façade arrière ainsi que la lucarne sont recouvertes d'ardoises noires ; que les châssis existants sont en PVC ton blanc ; que les nouveaux châssis du logement au 3^e étage sont en PVC ton gris, ainsi que les descentes d'eaux pluviales en façade arrière ;
32. que la nouvelle toiture est revêtue d'ardoises ton noir, identiques à l'existant ;
33. qu'en façade avant, la corniche et les châssis sont en bois peint ton blanc ; que les étages sont recouverts d'un enduit ton gris, conformément au permis délivré en 2010 ;
34. que les cintrages ne semblent pas tous respectés en façade avant ; qu'il convient de le faire lors du prochain remplacement des châssis et de l'indiquer en élévation ;
35. qu'au rez-de-chaussée (commerce) la façade et le soubassement sont en pierre bleue ; que du côté de la porte d'entrée vers les logements, il s'agit d'un parement en marbre gris ; que les vitrines du commerce sont en aluminium ton gris ; que sur les plans de la situation de

dossier 12301

droit il s'agit de vitrines en inox ; qu'il convient de clarifier si le matériau a été modifié et régulariser la situation le cas échéant ;

36. que le balcon est peint dans la même couleur que la façade ; que le garde-corps est en ferronnerie ton noir ; qu'à l'exception de la porte et des cheminées supprimées la façade avant est conservée ;
37. qu'un exutoire de fumée est placé au-dessus de la cage d'escalier commune ;
38. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
39. que la demande déroge aux prescriptions :
 - du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 17 (local vélos) ;
 - du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond) et article 24 (éclairage des locaux sous toiture) ;
 - du RZAC, article 24 (éclairage des locaux sous toiture) ;
40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
41. que le logement tel que proposé ne semble pas confortable étant donné l'absence de vues droites dans la pièce de vie ; que les logements entièrement sous combles ne sont en outre pas qualitatifs ; que la densification proposée est trop importante ;
42. que la création de lucarnes en façade avant, dans le respect du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) pourrait améliorer la qualité de ce logement ;
43. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 26/03/2025 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de clarifier l'isolation de la façade arrière au 1^{er} et 2^e étages ;
2. de clarifier le matériau des vitrines existantes et le cintrage des châssis en façade avant ;
3. d'envisager de créer des vues droites depuis la pièce de vie dans le respect des prescriptions du RZAC ou de démontrer que ce n'est pas faisable ;
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 17 (local vélos) est acceptée.

Les dérogations au RZAC, Chapitre II, articles 13 (hauteur sous plafond) et 24 (éclairage des locaux sous toiture), sont acceptées.

dossier 12258

13h30

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire un immeuble de 6 niveaux comportant 13 logements, des espaces communs, un emplacement de parking et un équipement (cabinet médical), Avenue Le Marinel 20.

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 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 2.5.2° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) ;
4. le permis d'urbanisme, non mis en œuvre et dès lors périmé, n° 9312, tendant à construire 3 immeubles comportant au total 15 logements (avenue Le Marinel n° 20 et 22a, avenue Hansen-Soulie n°81) et 23 emplacements de parking en sous-sol (entrée avenue Hansen-Soulie n° 79) modifié en construire 3 immeubles comportant au total 14 logements (avenue Le Marinel n°20 et 22a, avenue Hansen-Soulie n° 81) et 22 emplacements de parking en sous-sol (entrée avenue Hansen-Soulie n° 79), notifié le 19/02/2015 ;
5. le permis d'urbanisme n° 10658, tendant à construire, au 22a, un immeuble de gabarit rez + 4 étages comportant un équipement au rez (cabinet médical) et 4 logements, notifié le 13/08/2020 ; que la notification de début de travaux pour ce permis date du 30/03/2023 ;
6. que le terrain au n°20 n'est actuellement pas construit ;
7. que la présente demande ne concerne que le n° 20 de l'avenue Le Marinel et vise à construire un immeuble de 6 niveaux (R+5) comportant 13 logements, des espaces communs, un emplacement de parking et un équipement (cabinet médical) ;
8. que cette demande ne reprend aucun élément du permis précédent (n°9312) ;
9. que l'affectation projetée de l'immeuble est une résidence-service accueillant une population âgée;

Volumes

10. que le bâtiment s'élève sur un rez et 5 étages , soit une hauteur de 18,80m depuis le trottoir ;
11. que le rez et le sous-sol (-1) s'étendent jusqu'au fond de la parcelle trapézoïdale et sur toute sa largeur, soit 15,43m de profondeur sur 11,47m de largeur, avec un retrait de plus ou moins 2m de profondeur et 5,76m de large du côté droit ;
12. que seuls 9m² de la parcelle sont en pleine terre plantée soit environ 5% de la surface totale ;
13. que le volume du sous-sol inférieur (-2) reprend les fondations et la colonne de circulation verticale au centre du plan ;
14. que du 1^{er} au 4^{ème} étage, le volume s'étend sur 12,37m de profondeur depuis le front de rue, sur toute la largeur de la parcelle et jusqu'à 16,10m de hauteur depuis le trottoir jusqu'à la corniche ; qu'un oriel encadré de 2 balcons surplombent la rue sur 1m de profondeur et 7,65m de large au centre la façade avant ;
15. que le volume du 5^{ème} étage est en retrait de 2,61m de profondeur par rapport au front de rue, s'étendent sur toute la largeur de la parcelle ; que le volume arrière est en retrait par rapport aux étages inférieurs ; soit de 0,56m sur 6,10m de large au centre et de 3,51m de profondeur contre le mitoyen de droite (sur 2,90m de large) et de gauche (sur 2,50m de large) ;
16. qu'au 5^{ème} étage, une terrasse de 21,1m² est aménagée sur la toiture plate vers la rue ; qu'elle s'étend sur toute la profondeur de la corniche jusqu'au volume bâti et est en retrait de 1,90m de large de chaque limite mitoyenne ; que les zones en retrait sont inaccessibles et

dossier 12258

végétalisées ; que les deux zones non accessibles à l'arrière sont également végétalisées ; qu'il convient de remplacer les terme « toiture verte » par « toiture végétalisée » ;

17. que la plateforme arrière gauche de nature inaccessible permet l'accès occasionnel vers la toiture plate au-dessus du cinquième par une échelle située contre la face latérale de l'annexe ;
18. que sur cette toiture est construit un cabanon technique de 11m² sur 1,17m de hauteur abritant l'ascenseur et le groupe de ventilation ;
19. que deux pompes à chaleur sont implantées en toiture, dans l'angle du cabanon ; qu'elles seront placées sur un socle de désolidarisation acoustique ; qu'aucune protection acoustique ou esthétique n'est prévue ; qu'il convient d'en prévoir une afin de limiter les émissions sonores de l'équipement et de l'intégrer esthétiquement dans la toiture ;
20. que la note explicative mentionne que les fiches techniques des machines seront transmises lors du développement du dossier d'exécution ; qu'il convient de veiller au respect des normes en matière de bruits de voisinage et d'obtenir les autorisations environnementales requises, le cas échéant, avant mise en marche ;
21. que trente panneaux solaires sont également placés en toiture ; qu'ils répondent aux conditions pour être dispensés de permis et ne font donc pas partie de la demande ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que le bâtiment, la terrasse et son garde-corps dépassent les $\frac{3}{4}$ de profondeur de la parcelle, le bâtiment mitoyen le plus haut de 3,56m et le plus bas de 4,03m, le plus profond de 3,06m et le moins profond de 4,21m ;
23. que ces dérogations sont trop conséquentes et portent préjudice à l'ensoleillement des bâtiments voisins ;
24. que la densité bâtie et l'imperméabilisation de la parcelle sont trop importante ; que les bâtiments voisins dépasse déjà les $\frac{3}{4}$ de profondeur de la parcelle et qu'il n'est pas acceptable de les dépasser ;
25. que les dérogations ne sont pas acceptables ; qu'il conviendrait de limiter les gabarits dans le respect du RRU ;
26. que les murs mitoyens sont rehaussés ; que la composition de ceux-ci n'est pas conforme aux règlements en ce qu'ils ne sont pas constitués de maçonnerie pleine sur 28cm d'épaisseur, construite à l'axe ; que moyennant accord acté avec le voisin concerné, le mitoyen peut être d'une autre nature ;
27. que d'après le plan d'implantation, il est prévu d'amanger un jardin au sein de la parcelle contiguë à l'arrière (Avenue Hansen-Soulie n°79) accessible depuis l'arrière du bien ; que cependant aucune information sur cet aménagement n'est fournie ; que le numéro de cette parcelle n'est pas repris dans l'annexe 1 ; que le lien entre ce jardin et la résidence n'est pas développé dans la note explicative ; qu'il convient de documenter l'éventuelle servitude et le lien entre les deux parcelles ;

Aménagements

28. que l'accès à l'immeuble s'effectue par la porte d'entrée côté rue ; qu'il en est de même pour le parking et les emplacements pour vélos ; que l'ascenseur distribue tous les niveaux de l'immeuble ;
29. qu'il est prévu d'aménager deux sous-sols ;
30. que le R-2 comprend le couloir d'évacuation accessible par l'escalier commun et l'ascenseur ;
31. que ce niveau englobe aussi une citerne d'eau de pluie de 5000 litres dont l'unique accès s'effectue par une trappe depuis le local chaufferie au R-1 ;
32. que le couloir d'évacuation donne sur une porte en façade arrière ;

dossier 12258

33. que cette porte rend accessible, à tous les occupants en cas de nécessité, l'escalier montant et permettant d'accéder aux garages en intérieur d'îlot situés sur la parcelle de l'immeuble au n° 79 de l'avenue Hansen-Soulie ;
34. qu'une seconde porte située à l'arrière du R-1 permet d'évacuer l'immeuble ; qu'elle donne sur un escalier amovible qui mène également vers la parcelle précitée ;
35. qu'un petit jardin de 9m² est aménagé à l'arrière de l'immeuble qui sépare les escaliers (amovible et fixe) de l'accès garages ; que cet accès est créé dans le mur qui dissocie les parcelles respectives ;
36. que le R-1 comprend un hall commun, neuf caves, des locaux techniques, le local compteurs, un WC à destination de personnes à mobilité réduite (PMR) et une salle polyvalente de 63,6m² à l'arrière donnant sur le petit jardin ;
37. que le rez comporte deux halls communs, un studio traversant situé à droite, un garage avec un emplacement de parking et une zone pour vélos situé à gauche, un cabinet de kinésithérapie avec salle d'attente attenante et un WC séparé adapté aux PMR aménagés à l'arrière ;
38. que la note explicative précise que le studio au rez-de-chaussée est en principe occupé par le gérant/concierge de l'immeuble ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 article 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) en ce qu'il n'existe pas un local fermé dédié à cette fonction avec un minimum de 2m² disponible par logements ;
40. que cette dérogation n'est pas acceptable d'autant que l'immeuble n'offre qu'une place de stationnement ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 8 article 6 (règle générale) en ce qu'un seul emplacement de parking est proposé au lieu des 13 minimum requis ; cela est justifié dans la note explicative par l'accessibilité au parking en intérieur d'îlot dans lequel il est possible de louer un emplacement de parking et la possibilité pour les habitants d'utiliser les transports en communs ;
42. qu'aux étages les R+1 à R+4 sont aménagés de manière identique ;
43. qu'ils comprennent un hall commun desservant 3 studios comportant chacun une salle de bain ;
44. que les studios centraux offrent une pièce de vie d'une surface de 22m², mono-orienté et donnant sur la rue ; qu'ils ne sont pas adaptés aux PMR ; qu'ils ne dispose d'aucun espace extérieur privatif ;
45. que les studios de droite et gauche sont traversants, offrent une pièce de vie d'une surface de 37m² et comportent un balcon de 1,75m² à l'avant ; que leurs aménagements sont adaptés aux PMR ;
46. que les 4 studios de gauche comportent également un débarras ;
47. qu'au total 13 logements sont aménagés ; qu'il convient d'attribuer les 9 caves du sous-sol aux 9 logements ne bénéficiant pas d'un débarras et de l'indiquer en plan ;
48. qu'outre l'utilisation du bâtiment comme résidence-service, les 4 studios centraux (22m²) sont possiblement destinés à un autre type de population comme des étudiants ;
49. qu'il convient de motiver les plus-values de ce projet intergénérationnel, et d'indiquer comment les nuisances possibles liées aux studios intergénérationnels vont être gérées (nuisance sonores, sécurité) et ne pas impacter les aînés ; que la note explicative ne développe pas suffisamment cet aspect du projet ;
50. qu'au 5^{ème} étage, une salle de fitness est aménagée ; que cet étage comprend des sanitaires séparé de la salle par un sas avec évier ;
51. que cette salle de fitness donne sur la terrasse en bois de 21,1 m² aménagée sur la toiture plate du niveau inférieur côté rue ;

dossier 12258**Accessibilité PMR (Titre 4)**

52. qu'au sous-sol -1, hormis la salle polyvalente, l'ensemble des locaux et couloirs dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 4, articles 9(couloirs), 10(portes intérieures), 11(ascenseurs) et 13 (toilettes) en ce que le couloir ne dispose pas de 1,20m de largeur minimum, aucun local ne dispose d'une aire de rotation de 1,50m de diamètre hors débatement des portes, le mur côté poignées ne dispose pas d'une longueur de 50cm, le bouton d'ascenseur n'est pas à 50cm minimum d'un angle rentrant ;
53. qu'au sous-sol -1, le dispositif menant à l'accès garage arrière déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 4, 5 (rampe) et 6(porte d'entrée) en ce que la porte ne présente pas un libre passage de 0,95m, l'inclinaison de la rampe n'est pas conforme (105%) et ne dispose pas de pallier ; que par ailleurs, le revêtement du jardin ne semble pas convenir à la circulation de PMR vers les garages ;
54. qu'au rez, les locaux communs, sas et couloirs dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 4, articles 6(porte d'entrée), 9(couloirs), 10(portes intérieures) et 13 (toilettes) en ce que le couloir ne dispose pas de 1,20m de largeur minimum, certains locaux ne disposent d'une aire de rotation de 1,50m de diamètre hors débatement des portes et le mur côté poignées ne dispose pas d'une longueur de 50cm ;
55. qu'au rez, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 4, article 7 (emplacement de parking PMR) ; en ce que l'immeuble ne dispose que d'un emplacement de parking ; que celui présente une dimension de 3,30m sur 5m au lieu des 6m minimum requis pour être accessible au PMR ;
56. qu'aux étages, les studios de 22m² ne sont pas conformes au Titre 4 ;
57. qu'au 5^{ème} étage, le sas du WC déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 4, article 10(portes intérieures) en ce que le local ne dispose d'une aire de rotation de 1,50m de diamètre hors débatement des portes et le mur côté poignées ne dispose pas d'une longueur de 50cm ;
58. que ces dérogations ne sont pas acceptables ; qu'il convient de se conformer au RRU Titre 4 ; que l'établissement est destiné à des personnes âgées ; que l'ensemble de l'immeuble est donc visé par ce règlement conformément à l'article 1 §3 ;

Revêtements

59. qu'en façade avant, un habillage métallique ajouré (tôle en métal déployé et galvanisé) revêt le rez-de-chaussée ainsi que la porte de garage ;
60. qu'aux étages, la façade avant est revêtue de béton architectonique de ton beige ; que l'espace vertical entre deux baies est carrelé de teinte terra-cotta ; que l'acrotère est bordée d'un revêtement en zinc naturel sur 0,9m de hauteur ;
61. que le 5^{ème} étage en retrait est également revêtu de béton architectonique de ton beige et l'acrotère de ce volume est bordée d'un revêtement en zinc naturel sur 0,9m de hauteur ;
62. que le cabanon technique en toiture est revêtu de crépis sur isolant de ton blanc cassé, fini par un acrotère en zinc naturel ;
63. que l'ensemble des menuiseries de la façade avant est en aluminium de ton gris anthracite ; que le cadre de la baie de fenêtre du studio au rez est en tôle galvanisée ;
64. que les garde-corps des balcons avant sont en métal de teinte rouille ; que le garde-corps de la terrasse au 5^{ème} étage est en verre ;
65. que les seuils des châssis sont en aluminium ton gris anthracite aux étages ; que le seuil de la porte d'entrée est en pierre bleue ;
66. que la façade arrière est recouverte d'un crépi sur isolant ton blanc cassé ; que les châssis et les seuils sont en aluminium ton gris anthracite ; que l'acrotère du 5^e étage est en zinc naturel ; que les descentes d'eau pluviale sont également en zinc naturel ;
67. que les toitures plates sont végétalisées et inaccessibles ;

dossier 12258

68. qu'il convient de détailler la gestion des eaux sur la parcelle ;
69. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 25 novembre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
70. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
71. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel;
72. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
73. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
74. que la proposition PEB relative à la demande concernant 17 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Construction Neuve – (UN), le suivi de la procédure "Travaux PEB" nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
75. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU) :
- Titre I, articles 4 et 6 (profondeur, hauteur, éléments techniques) volume du bâtiment ;
 - Titre II, article 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) en ce que le nombre d'emplacements est inférieur à celui des logements ;
 - Titre IV, articles 5,6,7,9,10,11,13
 - Titre VIII, article 6 (règle générale) en ce que le nombre d'emplacements de parcage n'atteint pas celui des logements ;
76. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles émanent des voisins et concernent :
- la hauteur et la profondeur du bâtiment prévu dépassant les bâtiments mitoyen d'un étage et l'ombrage que cela engendre, notamment pour les rez-de-chaussée et les panneaux solaires ;
 - la rehausse du mur mitoyen et la composition de celui-ci ;
 - proposition de créer un passage vers la parcelle arrière depuis le n°18 et le n°22 et d'aménager un local vélo dans la cour ;
 - l'obturation de la vue depuis les fenêtres de salle de bain du n°18 situées dans un renforcement du mur mitoyen et le fait qu'aucune solution n'est proposée pour compenser le débit d'air diminué. Des ventilations mécaniques qui devront être installées à la charge des occupants du n°18 ;
 - proposition de faire un renforcement symétrique dans le niveau bâtiment pour permettre de garder les fenêtres (un aéra) mais inquiétude vis-à-vis des techniques et pont thermique que cela peut impliquer ainsi que la couverture et le fait que des objets peuvent tomber des fenêtres ;
77. que 2 autres lettres d'opposition et/ou d'observations ont été envoyées hors délais et concernent les mêmes points ;
78. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale daté du 24/03/2025 ; que les réserves concernent notamment les cages d'escaliers non conformes, le local poubelles non conforme, les revêtements de façade, la fermeture du local 2 roues ; qu'il convient d'adapter la demande à cet avis ;
79. que les dérogations concernant les volumes et l'aménagement sont importantes et ne sont pas acceptables en l'état ; que la demande manque d'explication concernant l'habitat intergénérationnel ainsi que le lien entre le bâtiment et la parcelle arrière ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12305

14h15

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'extension du commerce vers le sous-sol ainsi que la construction d'un escalier intérieur, la modification de la porte d'entrée et le placement de 3 enseignes, Place Saint-Pierre 18.

REPORT afin de disposer de l'avis SIAMU.

dossier 12250 – PE 1775 - REPORT

14h40

11. Avis sur la demande de permis MIXTE tendant à :

-URBANISME: Changer l'affectation des lieux, régulariser la modification d'une porte réalisée du côté de la ruelle sud, créer 3 emplacements de stationnement le long du bâtiment sur la parcelle de la Maison du Bois,

-ENVIRONNEMENT: Exploiter des salles polyvalentes et ateliers traiteurs,

Sur le site de l'Arsenal : avenue des Volontaires 2 - chaussée de Wavre 950.

Situation et objet de la demande

1. Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol ;
2. Considérant que le bien fait partie du site de l'ancien arsenal du Charroi, repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural, qu'il s'agit d'un ensemble de bâtiments de type caserne construits entre 1901 et 1930 ;
3. Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis mixte en ce qu'elle nécessite un permis d'environnement de classe 1B, que la demande a pour objet, en urbanisme, de changer l'affectation des lieux, régulariser la modification d'une porte réalisée du côté de la ruelle sud, créer 3 emplacements de stationnement le long du bâtiment sur la parcelle de la Maison du Bois ; qu'en environnement elle porte sur l'exploitation de salles polyvalentes et ateliers traiteur ;
4. Considérant que les installations classées concernées par la demande sont un dépôt de bonbonnes de gaz (rubrique 74-1A), des ateliers de préparation de produits alimentaires à base de viande et de poisson (rubrique 119-B), un dépôt de produits dangereux (rubrique 121-A), des installations de réfrigération (rubrique 132-A) et des salles de fêtes (rubrique 135-A) ;
5. Considérant que la liste des installations classées a été modifiée après l'introduction de la demande et que tous les ateliers de préparation de denrées alimentaires à base de poisson et de viande sont dorénavant classés uniquement dans la rubrique 119 ;
6. Considérant que la demande concerne les locaux de Choux de Bruxelles situés dans le Bâtiment C et dans la Maison du Bois ;
7. Considérant que les installations de la Chaufferie n'ont pas été intégrées à la présente demande ;
8. Considérant que, si des locaux de la Chaufferie sont utilisés pour les événements du bâtiment C ou de la Maison du Bois, il faudra considérer l'ensemble des bâtiments comme une unité technique et géographique et dès lors introduire une demande pour un seul permis d'environnement pour l'ensemble des bâtiments ;

Programme et affectations

9. Considérant qu'en situation de droit, il s'agit de deux bâtiments de gabarit R+1 d'une superficie de 1880m² pour le bâtiment C et de 2344m² pour la Maison du Bois; affectés respectivement à un grand commerce spécialisé et aux activités productives de biens immatériels ;
10. Considérant qu'en situation projetée, le gabarit et l'implantation des bâtiments sont inchangés, que les bâtiments sont affectés à un commerce sur une superficie de 2842m² et à une activité productive artisanale sur une superficie de 1382m² ;
11. Considérant qu'il s'agit, pour la partie commerce d'une salle polyvalente au sein de la Maison du Bois et de salles destinées à l'organisation d'événements dans le bâtiment C ;
12. Considérant qu'il s'agit pour la partie activités productives artisanales d'ateliers traiteurs répartis dans les deux bâtiments ;
13. Considérant que les principales modifications projetées pour la Maison du Bois visent :

dossier 12250 – PE 1775 - REPORT

- La régularisation d'une aire logistique (chargement/déchargement) pour 3 emplacements destinés aux véhicules de livraison qui assurent le chargement et le déchargement au niveau de la cour intérieure ;
 - L'installation d'un dispositif de stationnement pour 12 vélos ;
 - Le rapatriement des poubelles au sein du bâtiment ;
 - L'installation d'une black box destinée à isoler acoustiquement une partie de la salle polyvalente ;
 - La réalisation d'un vestiaire du côté de la ruelle intérieure sud et d'un sas intérieur ;
 - La création de 3 emplacements de stationnement au niveau de la ruelle intérieure sud ;
 - La modification de la porte d'entrée (déjà réalisée) ;
 - L'implantation d'un local fumeur avec un extracteur de fumée dirigé en toiture ;
 - un dépôt extérieur au niveau de la cour de 22 bouteilles de propane (déplacé entretemps le long du bâtiment C)
14. Considérant que le bâtiment C est entièrement affecté à un grand commerce spécialisé en situation de droit, que le projet demande le changement d'affectation en activité productive artisanale sur seulement une partie du bâtiment correspondant à 618m²;
15. Considérant que le bâtiment C comprend :
- Un atelier traiteur
 - Une salle polyvalente
 - Des locaux de gestion (fonction accessoire)
 - Des locaux de stockage de matériel (fonction accessoire)
 - Un local technique
16. Considérant que les affectations projetées sont conformes aux superficies maximales autorisées par le PRAS, que le projet ne comporte aucune dérogation à un règlement d'urbanisme ;

Architecture

17. Considérant que l'aspect architectural des bâtiments est peu modifié, que sur l'aspect extérieur, la porte de secours donnant sur la ruelle accessible depuis la chaussée de Wavre est transformée en accès principal lors des événements organisés en soirée et de nuit, qu'il s'agit d'une ouverture déjà existante dans la façade dont les dimensions sont conservées, qu'elle est adaptée pour recevoir une nouvelle porte vitrée ;
18. Considérant qu'il s'agit d'une intervention ponctuelle, que la nouvelle menuiserie est qualitative et conserve le caractère vitré de l'ouverture, qu'elle ne nuit pas à la composition architecturale du bâtiment ;

Bruit

19. Considérant que le site est localisé à proximité d'immeubles de logements ;
20. Considérant que pour les deux bâtiments, les besoins logistiques et l'organisation d'événements sont susceptibles de générer des nuisances acoustiques, que le demandeur propose la mise en place de diverses mesures dans son rapport d'incidences afin de réduire les nuisances sonores générées par son activité ;
21. Considérant que ces mesures sont notamment les suivantes :
- Ne pas prévoir d'entrées et sorties des visiteurs au niveau de la cour de la Maison du Bois entre 19h et 7h ;
 - Prévoir un accès pour le charroi entre 19h et 7h via la voirie interne nord uniquement ;
 - Ne pas charger et décharger les camionnettes et camions entre 19h et 7h à l'exception du déchargement des produits alimentaires ;

dossier 12250 – PE 1775 - REPORT

- Créer des zones intérieures qui sont isolées acoustiquement et où le son amplifié peut être diffusé (appelées « black boxes ») ;
22. Considérant que le rapport d'incidences précise que 68.6% des événements organisés par la Maison du Bois ont lieu en soirée et la nuit jusqu'à 1h ou 2h ; qu'il en ressort que ces événements sont susceptibles d'avoir lieu 7 jours sur 7, de 7h du matin à 2h du matin ; que ces horaires ne laissent que 5h de tranquillité aux habitants dont les logements, jardins et balcons jouxtent directement la Maison du Bois ;
 23. Considérant que le rapport d'incidences analyse très brièvement la possibilité d'un quai de livraison par la couverture partielle de la cour intérieure de la Maison du Bois afin de limiter les nuisances sonores et de pollution liées aux chargements-déchargements, et ne démontre pas son infaisabilité ; qu'un quai de livraison couvert permettrait à tout le moins de limiter les nuisances sonores et de pollution de l'air liées au moteur tournant des camions réfrigérants et à la manutention des chargements et déchargements ;
 24. Considérant que la demande porte notamment sur la rubrique 135A relative à l'exploitation de salles de fêtes, que le formulaire de demande porte sur la catégorie 3 de son amplifié, que le rapport d'incidences précise la présence d'un afficheur digital des niveaux sonores et de pictogrammes de catégorie 2; qu'il convient que le demandeur précise la catégorie de son amplifié demandée, et qu'il est rappelé qu'en catégorie 3 un enregistreur des niveaux sonores est également obligatoire ;
 25. Considérant que les bâtiments ne sont actuellement pas insonorisés ni en toiture ni au niveau des murs et fenêtres ; que toutes les activités de son amplifié (musique de fond, présentations avec micro,...) ne peuvent donc être envisagées que dans les black box ; qu'il convient de garantir la bonne utilisation des black box notamment en veillant à ce que les portes restent fermées ;
 26. Considérant qu'il convient dès lors également de veiller à ce que toutes les portes extérieures et fenêtres restent fermées pendant les événements, afin de limiter les nuisances sonores envers le voisinage, et d'utiliser systématiquement le limiteur de bruit en cas d'événement avec son amplifié ;
 27. Considérant que la demande précise que le parc jouxtant la Chaufferie n'est jamais utilisé dans le cadre des événements du bâtiment C et de la Maison du Bois ;

Mobilité

28. Considérant que le site dispose actuellement de 36 emplacements vélos dont 6 pour les employés ;
29. Considérant que les 30 emplacements vélos à disposition des visiteurs sont répartis comme suit : 18 emplacements au niveau du Bâtiment C et 12 emplacements au niveau de la cour de la Maison du Bois ;
30. Considérant que les emplacements vélos pour les employés et pour les visiteurs du Bâtiment C sont des systèmes de type pince-roues ;
31. Considérant que ces systèmes ne permettent pas d'attacher au minimum le cadre des vélos ;
32. Considérant que les arceaux mis en place pour les visiteurs de la Maison du Bois sont collés au muret ;
33. Considérant que cette proximité avec le muret ne permet pas une utilisation optimale et une sécurisation suffisante des emplacements ;
34. Considérant qu'il est recommandé de maintenir une distance de 70 cm entre un obstacle type muret et un arceau vélo ;
35. Considérant que les parts modales des visiteurs ont été calculées sur base des hypothèses comportementales définies sur base de l'expérience du demandeur ;
36. Considérant qu'il convient d'effectuer un comptage lors d'événements afin de déterminer plus précisément les parts modales ;

dossier 12250 – PE 1775 - REPORT

37. Considérant qu'en fonction des parts modales des visiteurs, il conviendra d'adapter la proposition d'emplacements vélos pour disposer sur site d'au minimum 20 % en plus d'emplacements par rapport aux besoins ;
38. Considérant qu'une convention a été signée entre le demandeur et la VUB pour la mise à disposition de Choux de Bruxelles de 150 emplacements de parking sur le site de la VUB en soirée ;
39. Considérant qu'il est précisé par le demandeur que dans le cas d'une demande accrue d'emplacements, une offre accrue d'emplacements mis à disposition par la VUB reste possible ;
40. Considérant que le parking de la VUB qui sera à disposition se situe à quelques 1.000 m du site des bâtiments concernés par la demande ;
41. Considérant qu'il convient d'informer les visiteurs de cette possibilité de parking ; Considérant qu'actuellement le site web de Choux de Bruxelles ne mentionne pas ce parking, qu'en ce qui concerne l'accessibilité en voiture, il ne précise que 'en voiture : arrivée dans Bruxelles par Delta' ;
42. Considérant que les camions et camionnettes nécessaires à l'exploitation du site se parquent actuellement sur le site des Glacières qui est situé en face, de l'autre côté de la Chaussée de Wavre ;
43. Considérant que le demandeur a obtenu l'accord du propriétaire de cette parcelle pour y parquer ses véhicules ;

Produits dangereux et déchets animaux

44. Considérant que le dépôt de produits dangereux présent sur site comporte principalement des produits non inflammables, non nocifs et non irritants ;
45. Considérant que les produits dangereux sont actuellement stockés avec de nombreux autres objets / matériaux / produits dans un local dédié au stockage divers ;
46. Considérant que, pour des raisons de sécurité, il convient de soit prévoir un local de stockage spécifique avec des encuvements sous les produits, soit prévoir une armoire de sécurité ;
47. Considérant que l'exploitation des ateliers alimentaires génèrent des déchets animaux ;
48. Considérant qu'il est nécessaire que ces déchets soient stockés dans un local spécifique, qu'il n'y a pas de tel local sur site ;
49. Considérant qu'un dépôt de bonbonnes de gaz à l'air libre doit être établi de telle sorte que la stabilité des récipients y soit assurée ;
50. Considérant que le périmètre des zones de stockage doit être clairement délimité par des indications permanentes ;
51. Considérant que le dépôt de bonbonnes de gaz sur site ne répond pas à ces obligations ;
52. Considérant que l'installation de réfrigération n° 5 contient 25 kg de R507A ;
53. Considérant que ce fluide réfrigérant sera interdit à partir du 01/01/2030 ;

Enquête publique et avis d'instances :

54. Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée sur les communes d'Etterbeek et d'Auderghem du 26/01/2025 au 24/02/2025 a donné lieu à 57 réactions, que les observations portent sur :
 - Le fait que le site génère déjà de nombreuses nuisances actuellement, notamment au niveau du bruit et de la mobilité et la crainte d'une perpétuation ou d'une augmentation de ces nuisances
 - La constatation et la crainte de nuisances sonores nocturnes liées aux activités actuelles et projetées et à leurs horaires de fonctionnement

dossier 12250 – PE 1775 - REPORT

- L'insonorisation de la Maison du Bois jugée insuffisante, notamment sur base des nuisances sonores actuelles
 - L'impact sur le quartier en termes de mobilité, notamment les solutions de stationnement proposées par le projet, jugées peu crédibles et insuffisantes
 - La crainte d'une augmentation de l'insécurité et de l'insalubrité dans les alentours du site en raison des activités festives projetées
 - Les nuisances sonores et de pollution de l'air liées aux livraisons fréquentes nécessaires pour l'activité projetée
 - L'incompatibilité des affectations projetées avec le caractère résidentiel du quartier
 - Le non-respect de l'acte concernant la servitude de passage au niveau de la ruelle sud (LOT 9) en ce que celle-ci faisant office de sortie de secours est transformée en accès au bâtiment pour le public
 - L'impossibilité pour la Maison du Bois de revendiquer l'installation des parkings supplémentaires, n'étant pas propriétaires du terrain du LOT 9 ;
55. Considérant que le hall d'entrée principal est conservé au niveau de la cour, que l'accès via la ruelle sud constitue un accès secondaire qui sera utilisé pour les entrées/sorties de nuit afin d'éviter les nuisances sonores pour les habitations situées en face de la cour ; que cet accès est proche de l'entrée du site, que l'utilisation de cet accès pour les invités est donc limitée et a pour objectif de préserver la quiétude des logements voisins du site lors des activités nocturnes ;
56. Considérant que l'installation des places de parkings le long des ruelles à l'intérieur du site n'est pas autorisée en ce qu'elles nuisent à la circulation et manœuvres des véhicules d'urgence ;
57. Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU), que celui-ci a remis un avis favorable sous réserve en date du 17/12/2024 (Urban) et du 20/12/2024 (BE), à l'exception des emplacements de parking situés dans les allées pour lesquels l'avis est défavorable ;
58. Considérant que ces emplacements de stationnement (même temporaires) nuisent à la circulation et manœuvres des véhicules du SIAMU en cas d'urgence ;
59. Considérant que le SIAMU valide une jauge de 500 personnes pour la Maison du Bois et une jauge de 780 personnes pour le Bâtiment C ;
60. Considérant que le Bâtiment C est actuellement utilisé pour les activités logistiques et de stockage divers de la société alors que cet espace est considéré comme salle de fêtes dans la demande ;
61. Considérant que la demande a été soumise à l'analyse d'Access And Go, que dans son avis datant du 30/12/2024 Access And Go a relevé que les plans étaient partiellement conformes aux exigences du RRU en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, qu'il convient d'adapter la toilette PMR ;
62. Considérant que de nombreux éléments ont été évoqués en commission sans qu'ils soient repris dans les dossiers de demandes ; que plusieurs imprécisions ont en outre été constatées ; que dès lors la commission de concertation, en séance du 11/03/2025, a souhaité reporter son avis afin de disposer des éléments suivants :

Mobilité

- Fournir une étude déterminant de façon suffisamment précise les parts modales des visiteurs du site ;
- Fournir les différents accords liés au parking des visiteurs et une explication en ce qui concerne le service de navettes envisagé ainsi que des informations quant à l'accès des PMR ;
- Fournir une étude en ce qui concerne les autres modes de déplacement en particulier les vélos ;
- Fournir le plan d'accessibilité multimodal du Bâtiment C et de la Maison du bois ;

dossier 12250 – PE 1775 - REPORT

- Fournir une note relative au déplacement des activités logistiques ou d'une partie de celles-ci hors du site de l'Arsenal, évoqué en commission de concertation, et sur les possibilités de stationnement des camions et camionnettes lorsque le projet des glaciers se réalisera (demande de PU en cours) ;
- Fournir des informations quant aux mesures prises pour éviter les livraisons à la Maison du bois entre 19h et 7h ;

Acoustique :

- Fournir une étude acoustique au sujet de la Maison du Bois et du Bâtiment C et en particulier en ce qui concerne le son amplifié (prenant notamment en compte l'utilisation de micro en particulier hors de la black box) ;
- Fournir une étude relative à la possibilité d'isoler acoustiquement les toitures et/ou d'agrandir les black boxes ;
- Fournir une étude relative à la possibilité de couvrir la cour située sur le côté de la Maison du Bois, donnant sur l'avenue des Volontaires ;
- Fournir des explications concernant la catégorie de son amplifié demandée, le matériel d'amplification utilisé, le responsable de ce matériel pendant les événements et le limiteur de bruit ;

Site et copropriété :

- Fournir la preuve d'un accord de la copropriété en ce qui concerne l'accès de la Maison du bois dans la ruelle sud (lot 9) ;
- Fournir l'accord-cadre prévu avec la Chaufferie afin de limiter la capacité totale de visiteurs sur le site / les événements simultanés, dans un premier temps un engagement écrit conjoint peut suffire ;
- Fournir des informations concernant le déplacement du stock de bouteilles de gaz et leurs conditions de stockage ;

Ventilation

- Fournir des informations concernant les accès (intérieur et/ou extérieur) au fumoir de la Maison du Bois ;
- Fournir des informations concernant l'aération des salles de fêtes pendant les mois d'été ; Fournir des informations concernant les mesures prises afin que les portes et fenêtres restent fermées pendant les événements ;

63. Considérant que des compléments ont été introduits en date du 10/04/2025 ;
64. Considérant que le demandeur y précise qu'une barrière empêche l'accès à la cour intérieure de la Maison du Bois entre 19h et 7h ;
65. Considérant qu'il convient dès lors de préciser les modalités prévues pour permettre aux visiteurs ayant parké leur vélo dans cette cour de le récupérer ;
66. Considérant que le demandeur y précise que le dépôt extérieur au niveau de la cour de la Maison du Bois de 22 bouteilles de propane a été déplacé le long du bâtiment C ;
67. Considérant que le demandeur a transmis une étude acoustique et un rapport de mesures:
 - a. Qui précise le niveau de son amplifié demandé : catégorie 2 dans les black box, catégorie 1 en dehors des black box ;
 - b. Qui estime qu'une diffusion sonore de type discours au sein de la Maison du Bois et du bâtiment C serait possible sans provoquer de nuisances sonores aux bâtiments voisins ;
 - c. Qui estime que les conditions actuelles d'exploitation permettent de respecter les normes de bruit ;

dossier 12250 – PE 1775 - REPORT

- d. que le rapport de mesures de la blackbox de la Maison du Bois, daté du 8/03/2024, stipule *'nous avons tenté de mesurer les niveaux sonores à l'extérieur du bâtiment. Cela n'a pas été possible car le bruit de fond naturel de la ville était plus important que le bruit généré et atténué par la blackbox'* ; que ce rapport ne donne aucune indication sur l'heure à laquelle les mesures ont été réalisées, et qu'il aurait fallu réaliser ces mesures le soir lorsque le niveau de bruit de fond est plus bas et que le risque de nuisances sonores est le plus élevé ;
 - e. qu'il convient de limiter la capacité maximale de la salle à la capacité de la blackbox, en cas d'utilisation de son amplifié (musique, micros, etc.) ;
 - f. qu'un système d'affichage de niveau sonore doit être présent partout où du son amplifié est diffusé, dans la black box, mais également en dehors de celle-ci, notamment en cas d'utilisation de micro en dehors de celle-ci ;
 - g. qu'aucune étude précise n'a été réalisée quant à la couverture de la cour ;
68. Considérant qu'il convient dès lors de fournir une étude acoustique à l'immission réalisée par un expert acousticien relative à la diffusion de son amplifié (musique incluse) pour démontrer le respect des normes de bruit en vigueur et, le cas échéant, proposer des mesures structurelles et / ou d'exploitation à prendre ;
69. Considérant que cette étude doit également porter sur l'utilisation de la cour et les nuisances associées ;
70. Considérant qu'en matière de mobilité :
- a. le demandeur s'est à nouveau basé sur une appréciation générale pour avancer les parts modales des visiteurs, et non sur des comptages réels ;
 - b. il ressort des compléments transmis que l'utilisation des parkings (pour lesquels le demandeur dispose d'une convention) par les clients n'est pas imposée aux clients, qu'au contraire, le client doit spécifiquement la demander ; qu'il conviendrait d'imposer l'utilisation des parkings et navettes aux clients en fonction du nombre de visiteurs prévus ;
 - c. des voiturettes de golf permettront de véhiculer les visiteurs entre les parkings et les salles ;
 - d. le demandeur dispose d'un parking de 40 places à Schaerbeek, qui sera utilisé pour les véhicules utilitaires lorsque le parking des Glacières ne sera plus disponible ;
71. Considérant que, conformément à l'annexe 2 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux Permis d'Environnement, les effets cumulatifs des incidences de toutes les exploitations aux environs doivent être étudiés ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. De ne pas organiser d'événements dans la Chaufferie ; De ne pas étendre les événements du Bâtiment C et/ou de la Maison du Bois aux locaux de la Chaufferie, ni au parc jouxtant la Chaufferie ;
2. D'étudier les effets cumulatifs des incidences de l'exploitation simultanée de la Chaufferie et de la Maison du Bois ainsi que le Bâtiment C ;
3. D'évacuer tout le stockage du bâtiment C pour pouvoir utiliser cette salle événementielle avec une jauge de 780 personnes ;
4. De mettre en place les mesures proposées dans le rapport d'incidences environnementales pour réduire les nuisances sonores ;
5. De réaliser une étude acoustique à l'immission par un expert acousticien relative à la diffusion de son amplifié et à l'utilisation de la cour et aux nuisances associées ;
6. De n'autoriser les livraisons, chargements et déchargements dans la cour intérieure de la Maison du Bois qu'entre 8h et 19h (et de les prévoir entre 19h et 8h du côté de la ruelle nord et du bâtiment C) ;
7. De limiter les événements du bâtiment C et de la Maison du Bois aux horaires suivants : du lundi au samedi de 8h à 24h ; d'introduire une demande de dérogation auprès de l'autorité délivrante en cas

dossier 12250 – PE 1775 - REPORT

- d'événement organisé en dehors de ces jours et horaires ;
8. de limiter la capacité maximale de la salle à la capacité de la blackbox, en cas d'utilisation de son amplifié (musique, micros, etc.) ;
9. D'installer et d'utiliser systématiquement un système d'affichage de niveau sonore dans la black box ainsi qu'un limiteur de bruit lors des événements avec son amplifié, et de maintenir fermées toutes les portes extérieures et fenêtres pendant les événements ;
10. De prévoir des moyens automatisés de fermeture de portes tant au niveau des black box qu'au niveau des portes extérieures du Bâtiment C et de la Maison du Bois, et d'interdire tout son amplifié hors des black box (dont les micros) ;
11. En cas d'impossibilité (ou d'interdiction de la copropriété du LOT 9) d'utiliser la sortie donnant sur la ruelle privée sud (LOT 9) pour les visiteurs entre 19h et 7h : de limiter strictement les horaires des événements de 8h à 22h ;
12. D'afficher sur le site web de l'exploitation le plan d'accès multimodal et les impositions en matière de parking ;
13. D'afficher un numéro de téléphone et une adresse mail d'un responsable de Choux de Bruxelles, accessible pendant toute la durée des événements, au niveau des accès des salles ;
14. De transmettre à BE et à l'administration communale d'Etterbeek, au moins 7 jours à l'avance, le programme des événements du bâtiment C et de la Maison du Bois, reprenant les dates et horaires de ceux-ci, le nombre de visiteurs, la location éventuelle de parkings privés ainsi que l'utilisation de son amplifié ou non ;
15. En cas d'annulation, de modification ou d'absence de contrats avec tout partenaire en ce qui concerne la location de parkings proches: d'avertir immédiatement Bruxelles Environnement et l'administration communale d'Etterbeek, et de limiter le nombre de visiteurs en fonction des places de parking disponibles en accord avec l'autorité délivrante ;
16. De remplacer les systèmes d'accroche des vélos par des systèmes permettant l'attache au minimum du cadre des vélos (parking personnel et parking visiteurs au niveau du bâtiment C) ;
17. De prévoir une distance de 70 cm entre les arceaux vélos et le muret pour le parking vélos visiteurs au niveau de la Maison du Bois ;
18. De réaliser un comptage des parts modales des visiteurs lors des événements ;
19. D'adapter en conséquence le nombre de parkings vélos pour que le site dispose de suffisamment d'emplacements vélos (20 % en plus des besoins identifiés par le comptage) ;
20. D'ajouter un plan d'accessibilité du site sur le site Internet et informer les visiteurs des possibilités de parking ; d'inscrire celui-ci dans le règlement d'ordre intérieur communiqué aux preneurs de salle ;
21. D'imposer la location des parkings et navettes aux clients lorsque le nombre de visiteurs est supérieur à 100 ;
22. De vérifier que l'usage de voiturettes de golf répond au Code de la Route ; de prévoir un autre système de navettes si ce n'est pas le cas ;
23. De mettre hors service le circuit frigorifique n° 5 pour le 01/01/2030 ;
24. De prévoir un local de stockage spécifique avec des encuvements sous les produits dangereux ou prévoir une armoire de sécurité pour le dépôt de produits dangereux ;
25. De prévoir une zone spécifique de stockage pour les sous-produits animaux dans la Maison du Bois ;
26. De prévoir un système de stockage des bonbonnes de gaz qui soit stable et clairement délimité.
27. De ne pas prévoir d'emplacements de parkings, même temporaires, dans les allées / ruelles du site ;
28. De mettre en place les mesures nécessaires pour respecter l'avis du SIAMU émis en date du 17/12/2024 chez Urban (référence : T.1982.0421/83) et en date du 20/12/2024 chez Bruxelles Environnement (référence : Cl.1982.0421/84) ;
29. De se conformer à l'avis d'Access And Go et d'adapter les plans en conséquence.