

dossier 12516

08h30 - PUFD

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'usage d'une habitation unifamiliale en bureau avec fonction d'hébergement accessoire sans modification du volume bâti, aménagements intérieurs réversibles et respectueux du caractère patrimonial, Avenue de Tervueren 28.

1. Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
2. Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31/05/2018, classant comme monument la totalité de la villa « les Iris » sise av. Tervueren 28 à Etterbeek, en ce compris sa clôture à rue et la glycine plantée contre le bow-window avant ;
3. Considérant que la demande de permis unique a été introduite le 16/07/2025, et que cette demande et ses documents annexes ont été déclarés complets le 03/09/2025 ;
4. Considérant que la demande a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription générale 0.8 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)
 - Autre affectation dans un immeuble classé ou sauvegardé ;
 - Application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)
 - Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU ;
5. Considérant que la demande a pour objet de changer l'usage d'une habitation unifamiliale en bureau avec fonction d'hébergement accessoire ;
6. Considérant que le bâtiment a été construit en 1898 en tant que maison unifamiliale ; qu'elle a connu des transformations extérieures et intérieures en 1924 ;
7. Considérant qu'au niveau des espaces intérieurs, la décoration des espaces de réception ont été préservés lors des travaux de modernisation en 1924 ; que cependant, le mobilier (cuisine & sanitaires) ont tous été adaptés dans les années 90 ;
8. Considérant que la parcelle a été divisée en deux ; que l'arrière-bâtiment a été transformé en un logement unifamilial (PU 05/PFU/658261) et que celui-ci fonctionne aujourd'hui de manière autonome par l'entrée qui se fait par la droite (la grille ayant été adaptée) ;
9. Considérant que le bâtiment a été acheté par la Région de Couïavie-Poméranie (Kujawsko-Pomorskie), collectivité territoriale de la République de Pologne, afin d'y localiser ses activités culturelles et économiques à l'international ;
10. Considérant que le projet prévoit une adaptation du bâtiment qui maintient la volumétrie extérieure, afin de permettre un usage administratif et événementiel (réunions officielles, expositions, réceptions diplomatiques, etc.), tout en conservant ponctuellement une fonction d'hébergement pour les délégations officielles ;
11. Considérant que le projet inclut l'installation permanente d'un bureau administratif pour la représentation de la Région de Couïavie-Poméranie, tout en maintenant un logement privé au dernier étage (combles aménagés en quatre chambres) ;
12. Considérant que les activités prévues sont de nature administrative et diplomatique, sans activité commerciale ni accueil de public régulier, à l'exception de journées portes ouvertes occasionnelles ;
13. Considérant que la maison comprend un garage au sous-sol, configuration qui demeure dans le projet ; que le niveau inférieur accueillera également un local technique, une salle de projection, un local vélos et un espace de rangement destiné au bureau ;
14. Considérant qu'aucune modification du volume bâti n'est projetée, que les aménagements intérieurs sont réversibles et respectueux du caractère patrimonial ;

dossier 12516

15. Considérant que le changement d'affectation est conforme à la prescription 0.8 du PRAS, en ce qu'il permet de protéger un immeuble classé en l'affectant à des bureaux, la conservation de sa fonction d'origine en logement étant compromise, celle-ci ne répondant plus aux besoins actuels du marché du logement ;
16. Considérant que la maison n'est plus occupée comme habitation unifamiliale en situation de fait, qu'elle présente des superficies importantes et qu'une division impliquerait des transformations architecturales majeures susceptibles d'altérer ses qualités patrimoniales ;
17. Considérant que le changement d'affectation se justifie pleinement dans la mesure où il garantit la préservation optimale des éléments patrimoniaux de la Villa « Les Iris », tant au niveau de ses façades que de ses décors intérieurs ; que le projet s'inscrit dans une logique de réversibilité : la structure et la distribution du bâtiment demeurent compatibles avec un retour éventuel à un usage exclusivement résidentiel, si tel était le souhait du propriétaire ou des autorités à l'avenir ;
18. Considérant que l'accueil au sein de la villa d'une représentation officielle d'une région d'un pays européen auprès de l'Union européenne apparaît approprié pour une demeure de ce gabarit et de cette valeur patrimoniale ; qu'un tel usage met en valeur le bien dans le respect de son prestige architectural, tout en contribuant à sa conservation et à son rayonnement à l'international ;
19. Considérant que la demande répond aux prescriptions inhérentes au classement du site, les matériaux de façade ainsi que les décors intérieurs étant préservés ;
20. Considérant que d'autres ambassades ou représentations diplomatiques se trouvent déjà sur l'Avenue de Tervueren (East Poland House – n° 48, Maison Vienne, Stadt Wien - Europäische Angelegenheiten – n° 58, Vertretung des Landes Rheinland-Pfalz – n° 60, ambassade de Géorgie – n° 62, ambassade d'Ethiopie – n° 64, ambassade de Timor-Leste – n° 102) ;
21. Considérant que les fonctions prévues (réunions officielles, expositions, réceptions diplomatiques) contribuent au rayonnement international du site tout en respectant son prestige architectural ;
22. Considérant que la vocation administrative et diplomatique, excluant toute activité commerciale ou accueil régulier du public, demeure compatible avec le caractère résidentiel du quartier ; que le maintien d'un logement privé au dernier étage assure la continuité d'une dimension résidentielle, conforme à l'affectation initiale ;
23. Considérant que ce changement d'utilisation est réversible ;
24. Considérant que le projet de changement d'affectation de la Villa « Les Iris » présente des garanties solides en matière de respect patrimonial et d'intégration urbaine ; qu'il conviendra toutefois de suivre avec attention la mise en œuvre des activités événementielles et de veiller à ce que le caractère résidentiel du quartier soit préservé dans la durée ;
25. Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 06/10/2025 au 20/10/2025 et a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observation ; que celle-ci porte sur l'intention du demandeur d'introduire un second permis pour des modifications techniques et la nécessité de regrouper les demandes pour disposer d'une vision globale ;
26. Considérant que la CRMS a émis un avis défavorable ;
27. Considérant que le SIAMU a émis un avis favorable sous réserve du respect des conditions ;
28. Considérant que la CRMS a émis un avis défavorable, compte tenu de l'application des prescriptions générales 0.12 et 0.8 du PRAS, en l'absence d'une démonstration qu'il serait impossible de conserver l'affectation originale de ce bien (logement) sans modifier sa conception architecturale ; et ce d'autant qu'aucune information n'a été fournie concernant les travaux nécessaires pour la nouvelle affectation, tandis que la DPC a indiqué à la CRMS que le propriétaire envisage d'introduire une seconde demande de permis unique afin de mettre en œuvre des changements plus importants ;

dossier 12516

AVIS FAVORABLE sous réserves

- 1. de fournir une motivation qui démontre que le maintien de la fonction d'usage de logement unifamilial n'est pas compatible avec la conservation du bien classé ;**
- 2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

dossier 12349

09h00

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à occuper la voirie pour y poser une terrasse de 16,75 m² à destination du restaurant avec un cheminement de 1,50m, Avenue des Casernes 40.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales, entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
3. qu'il s'agit d'un immeuble mixte avec commerce (restaurant) au rez et deux logements aux étages ;
4. que la demande vise à occuper la voirie pour y placer une terrasse de 16,75 m² à destination du restaurant avec un cheminement piéton libre de 1,50m ;
5. que le bien se trouve à l'angle de la rue Mont du Chêne et de l'avenue des Casernes ; que la terrasse se trouve du côté Casernes ;
6. que de ce côté le trottoir devant l'établissement fait 3,20m de largeur ; que la terrasse occupe une surface de forme trapézoïdale de 1,70m de largeur sur 10,80m de profondeur maximale ; que la terrasse est placée contre la façade ;
7. qu'une bande d'1,50m est conservée du côté de la voirie, dans la continuité du trottoir existant, en contournant la terrasse ;
8. que des dalles podotactiles sont présentes dans l'angle de la rue dans les faits, mais qu'elles n'apparaissent pas sur le dessin ; que la surface de la terrasse n'empiète cependant pas sur ces dalles ;
9. que 11 tables sont représentées sur le dessin, distribuées en 2 rangées ; que le nombre de tables renseigné est donné à titre indicatif et qu'il convient de respecter la surface de terrasse demandée et en particulier le maintien en tous temps d'un cheminement libre de 1.50 m de large ;
10. que le flux piéton sur ce trottoir est modéré ; qu'il est dès lors acceptable d'y réserver un passage libre d'1,50m au lieu de 2m ;
11. que le mobilier est amovible et doit être rangé à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture ; que tout élément restant de manière fixe en voirie n'est pas autorisé et doit être retiré, le cas échéant ;
12. que la demande est conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
13. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 20/10/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
14. l'avis sans objection du service communal des Travaux Publics, daté du 14/10/2025 ;
15. l'avis des services de police demandé le 14/10 ;
16. l'avis favorable sous réserve de Bruxelles-Mobilité daté du 24/09/2025 ;
17. que cet avis préconise que 2mètres de circulation pour les piétons soient maintenus ; qu'il convient de s'y conformer ;
18. qu'en conséquence une autorisation d'occupation de l'espace public peut être introduite et pourra être dispensée de l'obtention d'un permis d'urbanisme ;
19. que la demande est dispensée de l'avis du fonctionnaire délégué et du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12214 – ART 126
09h25

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la modification de la vitrine d'un commerce et placer une extraction de hotte en intérieur d'îlot (commerce traiteur à emporter), Rue des Champs 70.

REPORT

dossier 12447

09h50

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'affectation d'une partie du rez et du 1er arrière de logement en extension d'une crèche (équipement) en rénovant et régulariser la modification des menuiseries et la pose de caissons à volet au rez-de-chaussée en façade avant (n° 287 et 289), Chaussée Saint-Pierre 285 à 291.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée);
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. 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 aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation) ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
6. que la demande concerne trois parcelles cadastrales :
 - parcelle de droite avant, 285-287 : 161/T
 - parcelle de droite arrière, 285-287 : 161/X
 - parcelle de gauche, 289-291 : 161/A/2 ;
7. que ces parcelles comptent quatre bâtiments mitoyens ; que les bâtiments à front de rue datent du début du XXe siècle (permis délivré en 1906) ; que le dernier permis d'urbanisme (n° 8940) notifié le 11/03/2013, visait à changer l'affectation du rez-de-chaussée de logement en crèche ; que le texte de ce permis stipulait que la seconde entrée de la crèche se trouvant dans le hall commun et accessible par la porte d'entrée des logements devait être utilisée de manière limitée et en dehors des heures d'affluence ; que cette seconde entrée est maintenue ; que l'usage du jardin à l'arrière, s'étendant sur les deux parcelles est destiné à la crèche selon ce même permis ;
8. qu'en situation de droit, ces bâtiments comprennent une crèche et des logements ; que cette situation n'a pas changé ;
9. que la crèche est au rez de l'immeuble de gauche ainsi que dans l'arrière bâtiment de gauche (entrée au 291) ; que les logements aux étages sont accessibles depuis la porte sur la droite de l'immeuble (289) ;
10. que l'immeuble de droite comporte du logement ; que la porte du 287 conduit vers les logements aux étages ainsi qu'aux caves au sous-sol ; que celle au n° 285 est celle d'un studio, également accessible par le hall commun au rez ;
11. que la demande actuelle vise à changer l'affectation d'une partie du rez et du 1er arrière de l'immeuble de droite de logement en extension d'une crèche (équipement) en rénovant et régulariser la modification des menuiseries et la pose de caissons à volet au rez-de-chaussée en façade avant (n° 287 et 289) ;
12. qu'il est prévu d'étendre la crèche existante, vers l'annexe au rez droit ainsi qu'à l'arrière bâtiment de droite, au rez et à l'étage ; que la crèche pourrait ainsi passer de 14 à 20 enfants ; qu'en séance, l'architecte précise de 14 à 28 enfants ;
13. que le duplex deux chambres situés dans l'arrière bâtiment est transformé en équipement ;
14. que deux percements dans le mur porteur qui sépare les deux bâtiments sont effectués ; que l'un relie les rez des annexes bâties et l'autre, les rez des bâtiments arrière ;

dossier 12447

15. que les annexes des deux bâtiments abritent des halls et des sanitaires séparés par des cloisons ; que l'annexe du bâtiment de gauche comporte un escalier menant au sous-sol ;
16. qu'un local de stockage, un bureau, des sanitaires et une cuisine sont présents au sous-sol pour la crèche ; que les logements ont accès au sous-sol par l'escalier commun ;
17. qu'il convient de veiller à ce que les logements aux étages aient accès à tout moment aux compteurs et disposent de locaux de rangement suite à la suppression des caves communes ;
18. qu'il convient de compléter les plans en la matière ;
19. que le rez des bâtiments arrière est aménagé en salle d'activité ;
20. que la baie en façade arrière du bâtiment de gauche est élargie sur 2,80 m et l'allège démolie ; que sa hauteur est de 2,07 m ;
21. que l'ancienne terrasse est démolie ; qu'une nouvelle de 12,46 m² est aménagée ; qu'elle est accessible depuis la salle d'activité ; que cette terrasse est suivie d'une partie végétalisée ; que toutes les deux sont surélevées par rapport au niveau du jardin ;
22. que la coupe CC est inversée et que ni la bordure ni le béton, ni la composition de l'extension de la terrasse ne sont détaillées ; qu'il convient de corriger la coupe ;
23. que, par ailleurs, la coupe CC montre que la terrasse n'est pas conforme au code civil en matière de vues concernant le mitoyen de gauche ; qu'il convient de proposer un retrait inaccessible de 1.90m par rapport au mur mitoyen de gauche afin de s'y conformer ;
24. qu'un garde-corps métallique non teinté et existant, délimite cet espace extérieur du reste du jardin ; que sa hauteur est de 1,25 m ; qu'un escalier relie la terrasse et son prolongement végétalisée au jardin ;
25. que ce jardin est entouré d'une clôture métallique traversée par une haie côté gauche, d'un mur mitoyen au fond des parcelles et la façade latérale des bâtiments côté droit ;
26. qu'une annexe de 21,40m², à toiture plate et châssis en aluminium laqué noir, est construite à l'arrière du rez droit, contre le mur mitoyen sur une profondeur de 3.58m au niveau du mitoyen et une largeur de 6.00m ; qu'elle remplace la terrasse ;
27. que la salle d'activité est agrandie ; que les anciennes baies en façade arrière n'en forme qu'une seule de 3.22m de large ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) article 6 (limite arrière de construction) en ce que la véranda dépasse les 15m de profondeur maximale et article 13 (hauteur sous plafond) en ce que la véranda n'atteint pas les 2,80 m de hauteur sous plafond requis ;
29. que le volume est conforme au RRU et ne nuit pas aux parcelles voisines ; que la hauteur sous plafond de 2,73m est suffisante ; que les dérogations sont acceptables ;
30. que la toiture de l'annexe est en acier ; que s'agissant d'un volume neuf, il convient de prévoir une toiture végétalisée afin d'améliorer la gestion de l'eau sur la parcelle ;
31. que l'étage des bâtiments arrière est accessible via les escaliers existants au sein des salles d'activité ; que cet étage, aménagé en dortoir est unifié par une ouverture dans le mur séparatif ; qu'un palier et une porte sépare chaque escalier du dortoir ;
32. que les anciennes lucarnes du versant côté jardin du bâtiment arrière sont supprimées ;
33. que deux lucarnes (une par versant) de 10m de large et 2,12m de hauteur, s'étendant sur toute la largeur de l'arrière bâtiment sont ajoutées ;
34. que la demande déroge également aux prescriptions du RRU, titre I, article 6 (lucarnes) et aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) article 24 (éclairage des locaux sous toiture), en ce que les lucarnes dépassent les 1/3 et les 2/3 de la largeur de la façade du bâtiment annexe et les 2 m de hauteur ;

dossier 12447

35. que ces lucarnes sont trop imposantes et impactent les parcelles voisines ; que la partie de toiture restante de part et d'autre est trop étroite pour permettre un bon entretien des toitures ;
36. que s'agissant d'une façade arrière, il peut être accepté de déroger aux prescriptions du RZAC que néanmoins afin de limiter l'impact sur les voisins, il convient de se conformer au RRU en limitant les lucarnes au 2/3 de la largeur de toiture ;
37. que le versant côté jardin comprend quatre fenêtres de toit ; qu'elles ne sont pas reprises dans la vue en plan de la toiture ; qu'il convient de les représenter ;
38. que la structure des lucarnes est en bois et le revêtement en panneaux fibre ciment teinte anthracite ; qu'elles sont isolées par de la laine minérale de 22 cm ; que les menuiseries qu'elles comprennent sont en pvc noir en élévation et PVC blanc en coupe ; qu'il convient de coordonner les documents ;
39. que l'ensemble des façades de la crèche (sauf façade à rue) et celle latérale du bâtiment avant ainsi que l'annexe d'un seul niveau sont isolées (isolant PUR de 12 cm d'épaisseur) et revêtues d'un enduit de finition ton clair ;
40. que l'isolation de la façade latérale déborde sur la parcelle voisine de droite (n° 283) ; qu'il convient d'obtenir une servitude de débord auprès du voisin et de l'acter avant la réalisation des travaux ;
41. que la toiture plate inaccessible de l'annexe reliant les bâtiments avant et arrière est isolée (isolant PIR de 12 cm d'épaisseur) ; que les lanterneaux existants sont remplacés ;
42. que le revêtement de toutes les toitures plates (annexe et lucarnes) est en bitume ; qu'il convient de prévoir un revêtement clair afin de lutter contre les îlots de chaleur ;
43. que la toiture des bâtiments arrière est isolée par l'intérieur au vu de la hauteur inchangée du faite (6,89 m dans les deux situations) ;
44. que la toiture des bâtiments avant reste inchangée ;
45. qu'en façade à rue, les menuiseries sont en pvc blanc ;
46. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 21 (menuiseries) en ce que l'ensemble des menuiseries sont en pvc blanc et que le dessin de celles au rez est différent de celles d'origine ;
47. que les châssis aux étages sont à deux divisions avec imposte ; qu'elles ne respectent pas le cintrage des baies ; que cela dénature l'immeuble et n'est pas régularisable en l'état ;
48. que les menuiseries des fenêtres au rez sont à quatre divisions avec imposte, deux parties fixes sur l'extérieur et deux ouvrants au centre ;
49. que les portes d'entrée en PVC comprennent une imposte vitrée ; que le pvc ne présente pas les qualités esthétiques et de durabilité requises pour des portes ; que leur régularisation n'est pas acceptable ;
50. que cinq boîtes aux lettres sont intégrées dans chacune des portes d'entrée au centre ;
51. qu'il convient de proposer des portes et des châssis cintrés en bois lors d'un prochain remplacement et de fournir une élévation en attestant ;
52. que des caissons de volets roulant en pvc blanc sont placés au-dessus des fenêtres au rez ; que leur régularisation n'est pas acceptable ; qu'il convient de les supprimer dès à présent ;
53. que les menuiseries des baies de soubassement sont inchangées selon les éléments de la demande ; que des grilles de protection dont les cadres sont similaires, sont placées devant ces baies ;
54. que l'ensemble de la façade avant est en pierre naturelle ;
55. que cette façade a été modifiée entre 2010 et 2012, période correspondant à la modification des menuiseries ; que la façade au rez est peinte en gris-beige et en gris clair aux étages ;

dossier 12447

56. que les éléments en reliefs (encadrements...) aux étages de la façade, sont peints en gris plus foncé que le reste de la façade ;
57. que le garde-corps côté droit ne comporte plus de lisse en bois ;
58. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 04 juin 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
59. 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 ;
60. 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 ;
61. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
62. 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.) ;
63. que le projet concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
64. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régionale d'urbanisme (RRU), titre I :
 - article 6 (lucarnes) en ce que la largeur de chaque lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade du bâtiment annexe ;
65. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), chapitre II :
 - article 06 (limite arrière de construction) en ce que la véranda et la partie avant dépasse les 15 mètres maximum requis ;
 - article 13 (hauteur sous plafond) relatif à la véranda dont la hauteur sous plafond est inférieure au 2,80 m requis ;
 - article 21 (menuiseries) en ce que l'ensemble des menuiseries sont en pvc blanc et que le dessin de celles au rez est différent de celles d'origine ;
 - article 24 (éclairage des locaux sous toiture) en ce que chaque lucarne dépasse le 1/3 de la largeur de la toiture du bâtiment annexe ;
66. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 20/10/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
67. que l'extension de cette crèche améliore l'accueil de la petite enfance dans le quartier ; que cela complète adéquatement le logement présent en majeure partie dans celui-ci ; que cela permet d'améliorer une structure existante ;
68. que dès lors la suppression du logement est acceptable ;
69. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 13/10/2025 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'obtenir une servitude de débord auprès du voisin et de l'acter avant la réalisation des travaux ;
2. de revoir la dimension des lucarnes afin de se conformer au RRU et de limiter l'impact sur les parcelles voisines ;
3. de végétaliser la toiture de la nouvelle annexe ;
4. de prévoir un revêtement clair pour les autres toitures plates afin de lutter contre les ilots de chaleur ;
5. de corriger la coupe CC, de représenter les fenêtres de toiture en plan et de coordonner les informations sur les châssis dans les différents documents graphiques ;
6. de se conformer au code civil concernant la terrasse arrière au rez-de-chaussée en prévoyant un retrait inaccessible d'une largeur de 1.90m depuis l'axe mitoyen gauche ;
7. de proposer des menuiseries en bois, respectant les cintrages et de respecter les divisions d'origine, lors d'un prochain remplacement et de fournir une élévation projetée en attestant ;
8. de prévoir des portes en bois respectant le style des biens ;
9. de supprimer les caissons de volets en façade avant ;
10. de veiller à ce que les logements aux étages aient accès à tout moment aux compteurs et disposent de locaux de rangement suite à la suppression des caves communes ; de compléter les plans en la matière ;
11. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RZAC, articles 6 (profondeur), 13 (hauteur sous plafond) et 24 (éclairage des locaux sous toiture), sont acceptées.

dossier 12457

10h15

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le changement d'affectation d'un commerce en équipement (cabinet médical) avec salle d'attente au sous-sol, Chaussée de Wavre 641.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est comprise dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) 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 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA) en ce qui concerne l'annexion d'une partie des caves communes par l'équipement;
4. que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'un commerce en équipement (cabinet médical) avec salle d'attente au sous-sol;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte :
 - au sous-sol : caves, compteurs, local vélos et poussettes et un local chaudière attenante à la cave 4 et privatif au commerce du rez ;
 - au rez-de-chaussée avant : un commerce ;
 - au rez-de-chaussée arrière et entresol : 1 appartement duplex 2 chambres avec jardin ;
 - au 1er étage : 1 appartement 2 chambres ;
 - au 2ème étage : 1 appartement 2 chambres ;
 - au 3ème et 4ème étage : 1 appartement duplex 3 chambres ;
6. que les étages, le rez-de-chaussée arrière et l'entresol ne sont pas concernés par la demande et sont inchangés ; que seuls le rez-de-chaussée avant et le sous-sol sont concernés ;
7. qu'au niveau du sous-sol, la demande vise à régulariser la modification de l'utilisation du local vélos communs de 12.6m² en salle d'attente privative à l'équipement du rez ; que l'accès à ce local se fait via la cage d'escalier commune aux logements ;
8. que l'accès au local chaudière (privatif à l'équipement) est modifié ; qu'il se fait via la nouvelle salle d'attente ; que ce local comprend des sanitaires (un WC, une douche et un lavabo) ; que l'accès du local chaudière via la cave 4 est refermé ; que cet aménagement existe depuis 2013 ;
9. que le reste du sous-sol n'est pas modifié ; qu'il comprend 4 caves privatives, un local rangement commun, et un local compteurs ; que la cave 5 située à l'arrière est privative au duplex arrière du rez-de-chaussée et entresol ;
10. que par conséquent, le sous-sol ne comprend plus de local vélos ; que cette situation n'est pas acceptable pour un bâtiment comprenant 4 logements ;
11. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à régulariser le changement d'affectation du commerce de 45.6m² en équipement d'intérêt collectif et de service de santé en vue d'y installer un cabinet de psychothérapie ;
12. que l'entrée se fait directement à rue mais il est précisé en séance que le hall d'entrée est également utilisé par les patients de l'équipement, que cette situation entraîne des problèmes de privacité et de sécurité ;
13. qu'une porte située dans la partie centrale de l'équipement donne accès à la cage d'escalier commune qui permet de se rendre dans la salle d'attente du sous-sol ;
14. qu'il semble que la cage d'escalier donne également accès aux étages ; qu'il convient de modifier le cloisonnement de l'escalier vers le sous-sol afin de ne pas permettre aux patients de rejoindre les étages ;

dossier 12457

15. qu'au sous-sol, il convient de placer une porte afin d'éviter l'accès des patients aux caves communes et privatives ;
16. qu'il convient de confirmer le fait que les patients n'ont pas accès au hall des logements ;
17. que le WC, le sas et le coin kitchenette existants de droit à l'arrière du rez sont supprimés et transformé en rangement ;
18. qu'hormis ces modifications, aucuns travaux structurels ne sont requis ;
19. que le hall commun au rez-de-chaussée comprend un local vélos pouvant contenir 2 vélos ;
20. que vu la suppression du local vélos du sous-sol, ce local vélo au rez est trop exigu pour 4 logements et un équipement ;
21. qu'il convient de prévoir un local vélos au minimum de la même capacité que celui qui est supprimé au sous-sol, sans empiéter sur les parties communes ou les caves privatives des logements ;
22. qu'il convient également de fournir plus d'informations quant aux jours d'ouvertures et horaires du cabinet de psychothérapie ;
23. que les façades avant et arrière ne sont pas modifiées ;
24. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 20/10/2025 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres portent sur :
 - l'irrégularité de l'activité depuis mai 2023 ;
 - les violations des décisions de l'AG des copropriétaires de juin 2023 et février 2025 ;
 - l'exercice de l'activité en dehors des heures normales de bureau y compris le week-end ;
 - l'action en cours de la copropriété à l'encontre du demandeur devant la justice de paix d'Etterbeek ;
 - le refus de la majorité des copropriétaires de modifier l'acte de base et les statuts de la copropriété dans l'hypothèse où le permis serait accordé ;
 - un second avis favorable au projet ;
25. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
26. que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve du droit des tiers ;
27. que moyennant les modifications demandées, la suppression des m² de logement est acceptables ;
28. que le bien se situe hors du liseré de noyau commercial ; que la transformation du commerce en équipement s'accorde au cadre environnant ;
29. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 30/09/2025 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir un local vélos au minimum de la même capacité que celui qui est supprimé au sous-sol, sans empiéter sur les caves privatives des logements ;
2. de modifier le cloisonnement de l'escalier vers le sous-sol afin de ne pas permettre aux patients de rejoindre les étages ;
3. de placer une porte au sous-sol afin d'éviter l'accès des patients aux caves communes et privatives ;
4. de confirmer le fait que les patients n'ont pas accès au hall des logements ;
5. de fournir plus d'informations quant aux jours d'ouvertures et horaires du cabinet de psychothérapie ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

dossier 12485

10u45

6. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het wijzigingen aan een eengezinswoning regulariseren (volumetrie, uiterlijk van de voor- en achtergevel), opening van een raam op de 3e verdieping aan de voorgevel, verplaatsing van de buitentrap en aanleg van een terras op het platte dak van het bijgebouw aan de achtergevel en herinrichting van het interieur van de woning, Edmond Mesenslaan 53.

Overwegende :

1. dat de aanvraag volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) is gelegen in woongebied;
2. dat de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking van het voorschrift 0.6 van het GBP (handelingen en werkzaamheden die een impact hebben op het binnenterrein van het huizenblok);
3. dat dit huis is gebouwd volgens de plannen van 1931; dat het juridisch gezien een eengezinswoning van het type bel-etage met garage is; dat het vijf niveaus telt (kelderverdieping inbegrepen) en een bijgebouw aan de rechterkant met drie niveaus achteraan;
4. dat de aanvraag tot doel heeft wijzigingen aan een eengezinswoning te regulariseren (volumetrie, uiterlijk van de voor- en achtergevel), opening van een raam op de 3e verdieping aan de voorgevel, verplaatsing van de buitentrap en aanleg van een terras op het platte dak van het bijgebouw aan de achtergevel en herinrichting van het interieur van de woning;
5. dat het vergunde terras aan de achterkant van de bel-etage is afgesloten met schrijnwerk met glas in wit hout, waarvan het dak hellend is;
6. dat alle schrijnwerk in de voorgevel werd gewijzigd; dat de achteruitbouwstrook is verhard en vergroend;
7. dat de binneninrichting is herzien en het volume aangepast;
8. dat de binnentrap naar de kelderverdieping, toegankelijk via de garage op het tuinniveau, is verplaatst wegens de uitbreiding van de oppervlakte van de garage;
9. dat zich op de kelderverdieping een gang, drie bovengrondse regenwatertanks (elk met een capaciteit van 1.000 liter) en de meters bevinden; dat de ondergrondse tank en de buitengrap die de lagergelegen koer met de tuin verbond zijn verwijderd;
10. dat het tuinniveau een garage, twee hallen, sanitaire voorzieningen, een bureau/logeerkamer, een vestiaire en een fietsenberging omvat;
11. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), titel II, artikel 4 (hoogte onder het plafond), aangezien de hoogte onder het plafond van het bureau/logeerkamer 2,40 m bedraagt in plaats van 2,50 m; dat deze afwijking beperkt is en de bewoonbaarheid van de ruimte niet schaadt; dat ze aanvaardbaar is;
12. dat bel-etage een woonkamer, een open keuken, een sas en een toilet omvat;
13. dat de buitentrap tegen de linker scheidingsmuur, die de bel-etage met de tuin verbond, is afgebroken; dat een nieuwe trap met een leuning in staal en treden in blauwe steen is geplaatst langs het bijgebouw aan de rechterkant; dat deze uitkomt op een terras van 5,2 m², aangelegd bijna op hetzelfde niveau als de tuin;
14. dat voor het terras een waterdoorlatend materiaal de voorkeur heeft;
15. dat de trap en de overloop zich op 1,66 m van de mandelige grens aan de linkerkant bevinden; dat de hoogte van de gemene muur lager is dan de vereiste 1,90 m; dat ze daardoor niet conform zijn met het Burgerlijk Wetboek inzake rechtstreekse uitzichten;
16. dat de trap tussen de bel-etage en de tuin herzien moet worden om te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek inzake rechtstreekse uitzichten, zonder de gemene muur te verhogen;

dossier 12485

17. dat de veranda op het terras van de bel-etage is omgevormd tot een bijgebouw; dat een dubbel schuifraam is geplaatst, op 40 cm van de linker gemene muur; dat het dak licht hellend is en een dakraam bevat; dat deze constructie geen verhoging van de gemene muur vereist en geen hinder veroorzaakt voor de aangrenzende percelen;
18. dat de eerste verdieping een fitnessruimte, een ouderlijke slaapkamer met dressing en een badkamer omvat;
19. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting) voor de fitnessruimte, met een netto verlichte oppervlakte van 4,52 m² in plaats van de vereiste 5,1 m² voor een vloeroppervlakte van 25,48 m² en voor de ouderlijke slaapkamer met een netto verlichte oppervlakte van 1,95 m² in plaats van de vereiste 3,16 m² voor een vloeroppervlakte van 15,79 m²;
20. dat de tweede verdieping een nachthal, twee slaapkamers, een douchekamer, een wasruimte en een technische ruimte omvat;
21. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting) voor de slaapkamer achteraan, met een netto verlichte oppervlakte van 2,03 m² in plaats van de vereiste 3,2 m² voor een vloeroppervlakte van 15,79 m²;
22. dat deze ruimtes ruim en kwalitatief zijn; dat de afwijkingen de bewoonbaarheid niet schaden; dat ze aanvaardbaar zijn;
23. dat op de tweede verdieping een nieuw terras van 12,2 m² is aangelegd op het plat dak van het bijgebouw; dat het terras zich op 3,20 m van de mandelige grens aan de linkerkant bevindt; dat aan de rechterzijde de gemene muur een hoogte heeft van 3,15 m (gemeten op het laagste punt van de muur) en een diepte van 3,47 m (gemeten tussen de terrasleuning en de hoek van de muur);
24. dat het terras toegankelijk is via de overloop tussen de eerste en tweede verdieping; dat deze overloop en de openslaande deur die toegang biedt tot het terras gescheiden zijn door drie traptreden;
25. dat een leuning in zwart gelakt staal het terras afbakent; dat het materiaal van het terras niet is gespecificeerd en dat dit dient te worden verduidelijkt;
26. dat het terras conform is aan de reglementering; dat het terras, gezien de diepte en de ligging nabij de hoek, een uitzicht biedt op het huizenblok; dat het huis beschikt over een tuin en dat het terras niet rechtstreeks aansluit op een leefruimte;
27. dat om die impact te beperken, de toegankelijke diepte van het terras dient te worden beperkt tot 2,00 m (terugplaatsing van de leuning) en dat de rest van het dak dient te worden vergroend;
28. dat de achtergevels (inclusief de zijgevel) geïsoleerd zijn met een dikte van 15 cm; dat deze gevels zijn afgewerkt met een groen-grijze pleisterlaag (NCS S 2005 G) bovenaan en lichtgrijze tegels onderaan;
29. dat deze groengrijze kleur past bij de architectuur van het gebouw en de omliggende bebouwing;
30. dat de raamkozijnen zijn uitgevoerd in aluminium met een zwartbruine kleur (RAL 8022); dat boven de vensters op de verdiepingen grijs gekleurde rolluikkasten (RAL 7035) zijn geplaatst;
31. dat de dorpels en regenwaterafvoeren zijn uitgevoerd in zink; dat de kroonlijsten zijn uitgevoerd in wit geschilderd hout;
32. dat de linker gemene muur over de volledige hoogte aan de buitenzijde is geïsoleerd; dat deze isolatie een dikte heeft van 10 cm en zich bevindt op het perceel van de aanvragers; dat de platte daken zijn geïsoleerd met een dikte van 25 cm;
33. dat de afwerking van deze platte daken en van het terras op de tweede verdieping niet is gespecificeerd in de aanvraag; dat deze afwerking dient te worden verduidelijkt, bij voorkeur

dossier 12485

met een groendak als dat technisch mogelijk is of met een lichte bekleding om het hitte-eilandeffect te beperken;

34. dat twaalf fotovoltaïsche panelen zijn voorzien op het plat dak van het hoofdgebouw; dat voor de installatie ervan geen vergunning vereist is;
35. dat de voorgevel is afgewerkt met rode bakstenen, zandkleurige cementering en blauwe steen voor de ondermuur;
36. dat op de tweede verdieping de vergunde loggia opnieuw wordt geopend en de witte panelen in de openingen van de leuning worden verwijderd; dat deze openingen voorzien zijn van zwart geschilderd smeedwerk;
37. dat op hetzelfde niveau een nieuwe opening aan de straatzijde is gecreëerd; dat deze, net als de twee aangrenzende openingen, toegang biedt tot de loggia;
38. dat de gevel waarin deze openingen zich bevinden geïsoleerd is met een witte pleisterlaag (RAL 1013) op een isolatie van 6 cm dik;
39. dat de schrijnwerkelementen in hout zijn uitgevoerd, met een zwarte kleur voor de inkom- en garagepoort en een zwartbruine kleur (RAL 8022) voor de overige elementen;
40. dat de deuren met beglazing zijn en voorzien van roedeverdeling en zwart geschilderd smeedwerk; dat ook de bovenlichten van de schrijnwerken op de verdiepingen roedeverdeling bevatten;
41. dat de kroonlijst in wit geschilderd hout is uitgevoerd;
42. dat moet worden nagegaan of minstens één derde van de achteruitbouwstrook is ingericht als beplant tuintje, conform de reglementering;
43. dat de op de EPB-procedure van toepassing zijnde regelgeving in overeenstemming is met die van kracht was op het moment van de eerste indiening van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag op 16 juli 2025;
44. dat, aangezien de aanvraag onderworpen is aan de ordonnantie van 02 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, de naleving van de EPB-procedure met betrekking tot de uitvoering van het project de verantwoordelijkheid blijft van de aanvrager of de nieuwe kopers;
45. dat de EPB-procedures moeten worden nageleefd tot de werkzaamheden die zijn opgenomen in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zijn afgerond, en met name wanneer de EPB-documenten worden ingediend: "EPB-kennisgeving van het begin van de werkzaamheden" en "EPB-verklaring", met inbegrip van verslagen en bestanden;
46. dat het de verantwoordelijkheid van de aangever is om alle bewijselementen te bewaren die aantonen dat de uitgevoerde werkzaamheden aan de energienormen voldoen (documenten, facturen, etiketten, technische fiches, foto's, enz.);
47. dat het project betrekking heeft op een EPB-eenheid waarvan de aard van de werkzaamheden eenvoudigweg renovatie is (EGE - technische installaties worden volledig of gedeeltelijk behouden) en de opvolging van de procedure "EPB-werkzaamheden" dus onder de verantwoordelijkheid valt van de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Etterbeek;
48. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), titel II:
 - artikel 4 (hoogte onder plafond): bureau/logeerkamer is 2,40 m in plaats van 2,50 m;
 - artikel 10 (natuurlijke verlichting): fitnessruimte en kamer op de eerste verdieping en achterste kamer op de tweede verdieping;
49. dat het openbaar onderzoek dat heeft plaatsgevonden van 06/10/2025 tot 20/10/2025 aanleiding heeft gegeven tot een brief met bezwaren en/of opmerkingen; dat die afkomstig is van een buur en gaat over:
 - de inijk vanaf het nieuwe terras op het dak van het bijgebouw;

dossier 12485

- het voorstel om geen veranda te bouwen en terug te keren naar een terras, aangezien de woning voldoende ruim is;
 - het feit dat de nieuwe beglaasde opening niet voldoet aan de regel inzake schuine uitzichten;
 - de voorgestelde groene kleur voor de achtergevel, terwijl de aangrenzende gevels neutraler zijn;
50. dat het nieuwe Burgerlijk Wetboek niet langer voorziet in een inspringing van 60 cm voor schuine uitzichten;
51. dat het dossier de aanwezigheid van asbest in de kelder vermeldt; dat de milieuregels over asbestverwijdering moeten worden nageleefd;
52. dat met de gevraagde wijzigingen, de renovatie het comfort van deze woning verbetert met respect voor de aangrenzende percelen;
53. dat de aanvraag is vrijgesteld van het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

GUNSTIG ADVIES onder voorbehoud :

1. om de trap tussen de bel-etage en de tuin te herzien om te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek inzake rechtstreekse uitzichten **as magelijk**, zonder de gemene muur te verhogen;
2. om voor het terras in de tuin de voorkeur te geven aan een waterdoorlatend materiaal;
3. om de toegankelijke diepte van het terras te beperken tot 2,00 m (terugplaatsing van de leuning) en de rest van het dak te vergroenen;
4. om de afwerking van de platte daken en van het terras op de tweede verdieping te verduidelijken, het te vergroenen als dat technisch mogelijk is of een lichte bekleding te voorzien om het hitte-eilandeffect te beperken.

De afwijkingen aan de GSV, titel II, artikel 4 (hoogte onder plafond) en artikel 10 (natuurlijke verlichting) zijn aanvaard.

dossier 12464

11h10

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à modifier le permis d'urbanisme PU11611 (et son modificatif 12184) en ce qui concerne l'aménagement de deux terrasses sur la toiture plate de l'immeuble, avenue d'Auderghem 316.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription particulières du PRAS, article 2.5.2^e de la ZH (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre environnant) ;
3. le permis 11611 visant à construire une rehausse de deux niveaux, une extension, des balcons à l'arrière, des terrasses à l'avant et modifier le nombre de logements (de quatre à huit), notifié le 28/09/2023 et dont les travaux sont achevés ;
4. le permis 12184 visant à modifier le permis d'urbanisme 11611 en ce qui concerne notamment le niveau de plancher, l'aménagement des logements, les balcons, les escaliers, la façade arrière, le nombre de garages (passage de 8 à 7) notifié le 27/01/2025 et en cours d'exécution ;
5. que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme PU11611 (et son modificatif 12184) en ce qui concerne l'aménagement de deux terrasses sur la toiture plate de l'immeuble ;
6. que la situation de droit suivant le permis 11611 est la suivante :
 - au rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre et 1 appartement 2 chambres ;
 - au 1^{er} étage : 2 appartements 2 chambres ;
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre et 1 appartement 2 chambres ;
 - au 3^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre et 1 appartement 2 chambres ;
 - au 4^{ème} étage (combles) : greniers ;
 - bâtiment arrière : 8 garages couverts et un abri vélos ;
7. que les permis sont en cours d'exécution ;
8. qu'après exécution de ce permis, le nombre de garages couverts passe de huit à sept à l'arrière de la parcelle et le type et le nombre de logements restent inchangés ;
9. que le 3^e étage et la toiture plate sont concernés par la demande ; que les étages inférieurs sont inchangés ;
10. qu'au niveau du 3^e étage, les deux appartements sont réaménagés afin de permettre l'installation d'un escalier fixe donnant accès à la toiture ; que cet escalier se trouve dans la zone centrale, contre la salle-de-bain ;
11. que l'appartement de gauche comprend une chambre et un bureau en situation de droit ; que le réaménagement de ce logement permet d'aménager un appartement 2 chambres (à la place du bureau) ; que les chambres mesurent 14.92 et 9.62m² ;
12. qu'ainsi, le 3^e étage comprend 2 appartements 2 chambres ;
13. que chacun des 2 logements est équipé d'une trappe de toit de type RHTG accompagnée d'un escalier fixe ;
14. que sur la toiture plate, la demande prévoit d'aménager deux terrasses de 28m² chacune, privatives aux appartements du 3^e étage ;
15. que ces terrasses sont partiellement contre le mitoyen quand sa hauteur est suffisante et partiellement en recul de 1.90m par rapport aux deux axes mitoyens ;
16. qu'à l'avant, les terrasses sont en recul de 4m05 par rapport à l'alignement; qu'à l'arrière, elles sont en recul de 5m35 ;
17. qu'un brise-vue d'une hauteur de 1m90 sépare les deux terrasses afin de garantir l'intimité des occupants ;

dossier 12464

18. que les terrasses sont entourées d'un garde-corps métallique de 1m20 de hauteur, conforme aux normes de sécurité ; que ces garde-corps ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
19. que la surface restante de la toiture plate est aménagée en toiture végétalisée ;
20. que les terrasses sont conformes aux règlements en vigueur ;
21. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 27 juin 2022, du dossier de demande de permis d'urbanisme ; que l'objet de la demande tend à modifier le permis d'urbanisme PU/11611 et son modificatif 12184;
22. 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 ;
23. 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;
24. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
25. 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.);
26. que la proposition PEB relative à la demande concernant deux bâtiments dont la nature des travaux tend à un système de type hybride comprenant respectivement 4 unités neuves, 3 unités lourdes et 2 unités simples, nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
27. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 20/10/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
28. que ces terrasses permettent d'offrir un espace extérieur à ces deux appartements deux chambres, et qu'elles améliorent ainsi l'habitabilité des deux logements, sans impacter les parcelles voisines ;
29. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
30. qu'il s'agit d'un permis modificatif qui se greffe en terme de délais au permis d'origine (11611) ;
31. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 05/10/2025;

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

dossier 12468

11h35

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

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot), 8.2 (affectation à du logement en zone d'équipement) et 8.4 (caractéristiques urbanistiques des constructions et installations en zone d'équipement) du PRAS ;
3. que dans la situation de droit, la parcelle comporte plusieurs immeubles (du n°39 au n°41) s'étendant depuis l'avenue des Casernes vers l'intérieur d'îlot, de gabarits variables et comportant :
 - au sous-sol : 35 emplacements de parking ;
 - au rez : 4 commerces, une surface de bureaux et une salle communautaire liée aux logements ;
 - du 1^{er} au 6^{ème} étages (n°39, en partie avant) : 29 studios et 12 appartements 1 chambre ;
 - du 1^{er} au 4^{ème} étages (n°41, en partie centrale) : 64 studios ;
4. qu'une partie des logements est gérée par l'asbl les Trois Pommiers, agence immobilière sociale ; que cette asbl est le demandeur de permis via sa société immobilière ; qu'il convient de détailler ce point ;
5. que la demande concerne la partie arrière, comportant un accès au parking au sous-sol ainsi que les bureaux au rez ; que les sous-sols ne sont pas la propriété du demandeur ;
6. que ces immeubles bordent le site des Jardins de la Chasse, actuellement en cours de réhabilitation ; qu'il est prévu d'aménager une nouvelle voirie sur la partie droite de la parcelle et parallèlement à celle-ci ; que son mitoyen droit devient ainsi une façade à rue ;
7. que ce quartier a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme ; qu'il est prévu de construire des immeubles R+4 et R+5 de part et d'autre de la nouvelle rue ;
8. que la demande vise à démolir un bâtiment (bureaux) et un escalier extérieur, construire un immeuble de 5 niveaux (16 logements encadrés et un espace d'accueil pour 8 enfants), une annexe (local vélos et compteurs), un escalier et une cage d'ascenseur extérieurs ainsi que réaménager la salle communautaire ;
9. que la demande comporte une note détaillant la démolition du rez-de-chaussée ;
10. que le bâti existant ne présente pas de caractère architectural remarquable ; que le programme prévu et la rehausse de 4 niveaux pourraient induire des incompatibilités avec les propriétés du bâti existant ;
11. qu'il convient de préciser de manière plus détaillée les éléments existants, démolis et projetés dans la demande ;
12. que la demande prévoit la construction d'un nouveau volume de gabarit R+4 étages ; que ce nouveau volume présente une longueur d'environ 30m, une profondeur de 12,6m et une hauteur de 16,6m ;
13. qu'il est plus haut et plus profond que les constructions voisines, et déroge ainsi aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) titre I, article 4 (profondeur), article 5 (hauteur de façade) et article 6 (hauteur – toiture) ;
14. que la construction dépasse également les ¾ de la profondeur de la parcelle ;

dossier 12468

15. que le nouveau volume s'accorde cependant aux gabarits des immeubles de la parcelle et des immeubles existants et prévus du site des Jardins de la Chasse ;
16. que l'immeuble est construit à 1.90m du fond de parcelle ; que cette distance est très faible ;
17. que la plupart des baies des logements s'ouvrent vers le fond de parcelle et donc la parcelle voisine ;
18. que bien que strictement conformes au code civil, les vues vers la parcelle voisine sont importantes et ne sont pas acceptables ;
19. que le projet prévoit les aménagements suivants :
 - au rez : locaux communs et techniques, espace d'accueil pour enfants, un appartement 1 chambre, un appartement 2 chambres ;
 - du 1^{er} au 3^{ème} étage : deux appartements 2 chambres, un studio, un appartement 1 chambre adapté PMR à chaque niveau ;
 - au 4^{ème} étage : deux appartements 3 chambres ;
20. que les logements sont encadrés et destinés à des personnes ayant un revenu modéré, en légère difficulté de santé physique, mentale et/ou sociale ;
21. que les accès sont différenciés des autres parties du bien réparties sur la parcelle ;
22. qu'une rampe donne accès à la nouvelle construction ; que 10 emplacements vélos sont prévus le long de cette rampe ;
23. que l'aménagement de cette rampe déroge aux prescriptions du RRU, titre IV, article 5 (rampe), en ce que sa longueur dépasse 10m ; que les aménagements (mains-courantes, portails, aires de repos, etc.) ne sont pas détaillés ; qu'il convient de le faire (en plan et en coupe) en veillant au respect du titre IV du RRU ;
24. que le rez comporte le nouveau volume construit, ainsi que deux volumes annexes, l'un en surplomb de l'entrée du parking, comportant un local vélos de 30m², l'autre en prolongation du volume existant, comportant un local poubelles de 13m² et 16 caves privatives (1 par logement) ;
25. que la salle communautaire et la cour semblent réaménagées, dans le bâtiment existant maintenu ; que cependant les documents graphiques ne les détaillent que partiellement ; qu'il convient de préciser ce point de la demande et de compléter les documents graphiques en ce sens ;
26. que le nouveau volume principal comporte un local technique, un local poussettes pour les logements, un local de nettoyage, un appartement 2 chambres, un appartement 1 chambre et un espace d'accueil pour 8 enfants ;
27. qu'aucun emplacement vélo ne semble prévu pour l'espace d'accueil pour enfants ; qu'il convient de prévoir un local vélos pour le personnel, ainsi que pour les visiteurs, et de détailler le calcul de la capacité prévue ;
28. qu'aucun emplacement de parking (voiture) n'est prévu pour les logements, ni pour l'équipement ;
29. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre VIII, article 6 (emplacements de parcage) ; que le bien est bien desservi en transport en communs et qu'un parking existe sous l'immeuble ;
30. que la dérogation semble acceptable ; qu'il conviendrait cependant de détailler les éventuels emplacements prévus pour les nouveaux logements et l'équipement au sous-sol, en ce compris les emplacements PMR ;
31. qu'il pourrait également convenir d'augmenter la capacité du local vélos pour les logements et de prévoir 2m² par vélo et un vélo par chambre ;
32. que les étages sont accessibles depuis un ascenseur et une cage d'escaliers, ainsi qu'une coursive, tous extérieurs ;

dossier 12468

33. que du 1^{er} au 3^{ème} étage, le nouveau volume comprend, à chaque étage, deux logements 2 chambres sur les extrémités, un logement 1 chambre adapté PMR et un studio en partie centrale;
34. que le 4^{ème} étage est divisé en deux volumes, comportant chacun un appartement 3 chambres ; que l'espace central est aménagé en terrasse partagée ;
35. que chaque logement dispose d'un espace extérieur privatif ; qu'au rez et au 4^{ème} étage, les limites entre les espaces extérieurs privés et communs sont peu détaillées ; qu'il convient de préciser ce point ;
36. que dans l'ensemble, le projet tend à diversifier le type de logements disponibles pour l'ALS, en prévoyant des logements de grande taille ;
37. que la légende des matériaux n'est pas détaillée dans les élévations ; qu'il convient d'adapter les documents graphiques en conséquence ;
38. que les façades semblent prévues en brique de parement ton beige / gris moyen, et les volumes du dernier étage réalisés en zinc ton cuivré ; que les châssis, garde-corps sont en aluminium ton cuivré ;
39. que les toitures plates sont végétalisées ; qu'il convient également de le détailler en plan ;
40. que des panneaux photovoltaïques sont prévus sur la toiture plate du 4^{ème} étage ;
41. que la façade de droite est traitée comme un pignon aveugle ; qu'elle va cependant se trouver à front de rue ; que ce traitement n'est pas acceptable ;
42. qu'en outre le certificat d'urbanisme prévoit la construction d'un immeuble sur la parcelle voisine ; que la partie droite de la façade arrière risque dès lors de se retrouver face à un immeuble ;
43. qu'il conviendrait de revoir le projet en tenant compte du fait que la façade de droite est une façade à rue et que cette rue est amenée à être bordée de construction tel que le prévoit le certificat d'urbanisme ;
44. qu'il convient également de veiller à limiter les vues vers la parcelle arrière soit en revoyant les percements, soit en augmentant le recul en fond de parcelle ;
45. que l'intégration d'une citerne d'eaux pluviales de 26m³ est prévue et représentée en coupe ; que les plans ne précisent pas son emplacement ni l'usage qu'il en sera fait ; qu'il convient de le faire et de prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
46. que les matérialités des aménagements extérieurs et les modifications du sol ne sont pas détaillés ; qu'il convient de le faire en veillant à maintenir une zone de pleine terre et plantée afin de se conformer aux prescriptions du RRU, titre I, article 13 (surface perméable) ;
47. que la parcelle est située en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol ; qu'il convient de préciser les éventuelles excavations prévues (égouttage, équipements techniques), et le cas échéant, de réaliser une étude de reconnaissance de l'état du sol (RES) ;
48. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 02 juillet 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
49. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
50. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
51. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
52. 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.);

dossier 12468

53. que la proposition PEB relative à la demande concernant 18 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en construction neuve nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
54. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : bâtiment principal et annexes, limite arrière de construction ;
 - article 5 (hauteur de façade) : bâtiment principal ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : bâtiment principal et annexes ;
55. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre IV :
 - article 5 (caractéristiques de la rampe) : rampe d'accès ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre VIII :
 - article 6 (emplacements de parcage) : non prévus ;
57. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 20/10/2025 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur l'opposition à ce projet ;
58. que le projet doit être revu en profondeur afin de tenir compte du développement de ce quartier ;
59. que pour le reste, le logement est compatible avec la zone d'équipement ;
60. qu'étant donné qu'il s'agit de logement encadré, le projet est dispensé du paiement de charges d'urbanisme ; qu'il convient de s'assurer de répondre aux conditions de l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme ;
61. l'avis sans objection de la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité daté du 18/09/2025 ;
62. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 24/09/2025 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12427

12h05

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la division d'une maison en 2 logements, la construction d'annexes, les aménagements intérieurs et la modification des menuiseries en façade avant, Rue Nothomb 15.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+ toiture et un niveau au sous-sol, avec garage ;
4. que la demande vise à régulariser la division de cette maison en 2 logements, la construction d'annexes, les aménagements intérieurs et la modification des menuiseries en façade avant ;
5. que du sous-sol au 1^{er} étage, une annexe est construite contre le mitoyen gauche ; que cette annexe semblait présente au sous-sol en 1966, selon les plans d'archives disponibles ;
6. que du sous-sol au rez, la construction a été prolongée dans l'alignement de cette annexe, sur une largeur d'environ 3m, une profondeur de 4m et une hauteur de 6m ;
7. que ces volumes dérogent aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), en ce qu'ils dépassent de 4,8m le profil du mitoyen gauche, le moins profond, et en ce que la parcelle est bâtie sur plus des $\frac{3}{4}$ de sa profondeur (environ 14m au lieu des 12,3m autorisés) ;
8. qu'il est difficile de dater précisément la construction de ces volumes dans la configuration actuelle, mais qu'ils semblent présents depuis de nombreuses années, et au moins depuis 1996 ; qu'ils n'ont pas fait l'objet de plaintes ;
9. qu'en ce sens, les dérogations semblent acceptables ;
10. que le projet prévoit les aménagements suivants :
 - sous-sol : caves et accès à la cour ;
 - rez : appartement 1 chambre ;
 - 1^{er} étage et combles : triplex 2 chambres ;
11. que la dénomination des niveaux ne correspond pas à la configuration du bien (sous-sol, rez, étage, combles inférieurs et supérieurs) ; qu'il convient de les renommer dans les documents graphiques pour plus de clarté ;
12. que le hall d'entrée est conservé ; qu'il présente des moulures et décors intéressants qui sont conservés ;
13. que le sous-sol comporte 4 caves communicantes ; que celles-ci semblent comprendre 2 accès (un depuis l'entrée à rue et un depuis la cage d'escalier) ; que l'accès depuis la cage d'escalier, ainsi que l'éventuelle présence d'une porte entre le rez et l'escalier menant vers le sous-sol ne semblent pas détaillés ; que les plans ne représentent ni local vélos, ni local d'entretien, ni local compteurs et que les caves ne sont pas attribuées ;
14. que ces aménagements dérogent aux prescriptions du RRU, titre II, article 17 (local vélos) et article 18 (local entretien) ; qu'il semble aisé d'aménager ces locaux ; qu'il conviendrait de le faire ;
15. qu'au rez, le logement comprend une chambre à l'avant, un séjour avec salle à manger dans la partie centrale et arrière (nouvelle annexe) du logement, une cuisine (communicante avec le séjour) et une salle de douche dans l'annexe existante, côté gauche ;
16. que ces aménagements dérogent aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) en ce que la chambre et le séjour disposent respectivement d'une superficie nette éclairante de 2,87m² (au lieu des 3,13m² requis) et 3,22m² (au lieu des 6,29m² requis) ;

dossier 12427

17. que ces dérogations sont importantes et ne sont pas acceptables en l'état ;
18. que la demande déroge également aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc), en ce que celui-ci ne dispose pas d'un sas le séparant du séjour ;
19. que l'appartement ne dispose ni d'un hall d'entrée, ni d'espace de rangement ; que la salle de douche est très petite ;
20. qu'en outre, la chambre est disposée côté rue au rez ; que cela ne lui permet pas de disposer de l'intimité requise pour ce type de local ; qu'elle comporte un accès direct vers le hall d'entrée commun, ce qui n'est pas qualitatif ;
21. que ce logement ne présente pas les qualités d'habitabilité requises ;
22. que la demande déroge également aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond), en ce que la hauteur sous plafond de la chambre et du séjour (2,44m) est inférieure au minimum requis ;
23. que des faux-plafonds ont été installés au rez et au 1^{er} étage ; que ceux-ci entravent les baies des châssis en façade avant ; que ce n'est pas qualitatif ; qu'en outre, le bien possède encore des moulures d'origine sur les plafonds visibles ; que le plancher structural d'origine n'est pas représenté ;
24. qu'il convient de supprimer ces faux-plafonds, afin de se conformer aux prescriptions du RRU, titre II, article 4, et de rétablir si possible les plafonds avec leurs décors d'origine ;
25. qu'au 1^{er} étage et sous combles, un triplex est aménagé ; que le 1^{er} étage comporte un séjour avec cuisine traversant, une salle de bain et un wc séparé au niveau du palier ; que les combles inférieurs comportent 2 chambres ; qu'un escalier est placé dans une pièce en façade afin de donner accès aux combles supérieurs ;
26. que l'affectation de cet espace sous les combles supérieurs n'est pas précisée ; que la hauteur sous plafond ne permet pas d'y aménager un local habitable ; que ce local peut être affecté à du rangement ; qu'il conviendrait de le préciser en plan ;
27. que l'aménagement du séjour déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que celui-ci dispose d'une superficie nette éclairante de 6,92m² au lieu des 7,52m² requis ;
28. que l'aménagement des chambres sous combles déroge aux prescriptions du RRU, titre II, articles 3 (superficie minimale) et article 10 (éclairage) en ce qu'aucune chambre ne dispose de la superficie minimale requise de 14m² (13,01m² et 12,75m²), ni de la superficie nette éclairante requise (0,42m² de superficie éclairante en toiture au lieu des 1,08m² et 1,06m² requis) ; que ce n'est pas acceptable ;
29. que l'aménagement du wc sur le palier déroge en outre aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc), en ce que celui-ci présente une profondeur de 1,1m au lieu des 1,2m requis ; qu'il s'agit de l'unique wc de ce logement ; que sa porte s'ouvre en outre vers l'intérieur, ce qui en réduit la praticabilité ;
30. que la cage d'escaliers n'est pas privatisée pour le logement des étages supérieurs ; que la note explicative mentionne le placement d'une porte ; que celle-ci n'est pas représentée dans les documents graphiques ; qu'il conviendrait de prévoir des circulations internes privatives pour chaque logement ;
31. que le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension à destination de familles sur le territoire communal ; que la division proposée ne correspond pas à ce principe ;
32. qu'il conviendrait de prévoir un logement de minimum 3 chambres dans le bien, et de privilégier son accès au jardin, quitte à maintenir une maison unifamiliale ;
33. que la façade avant est en briques de teinte claire, avec bandeaux de briques vertes, éléments de décoration, soubassement et balcon en pierre bleue ; que les garde-corps sont en ferronnerie peinte en noire ; que l'ensemble est qualitatif ;

dossier 12427

34. que les menuiseries extérieures, en ce compris la porte d'entrée, ont cependant été remplacées sans autorisation préalable, par des châssis en PVC ;
35. que ces modifications ne s'intègrent pas dans la composition de la façade ; qu'il convient de prévoir, au plus tard lors du prochain changement, de nouvelles menuiseries extérieures s'accordant avec l'architecture originelle du bien, en respectant les cintrages d'origine, et de prévoir une porte d'entrée moulurée en bois ;
36. que la porte de garage est en bois peint en blanc, et comprend 3 divisions, avec partie supérieure vitrée ;
37. que la corniche a été emballée dans un caisson en PVC ; qu'une corniche en bois était initialement présente ; qu'il conviendrait de démonter ce caisson, afin de restaurer ou remplacer la corniche d'origine ;
38. que la façade arrière est recouverte d'un crépi ton blanc ; que les menuiseries sont en pvc blanc ;
39. que la toiture principale est en ardoises, ton gris foncé ; que les toitures plates sont revêtues d'une membrane synthétique ;
40. qu'il pourrait convenir, si techniquement possible, de végétaliser les toitures plates, afin d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle et de limiter l'effet d'îlot de chaleur ; que si ce n'était pas possible, il convient de prévoir un revêtement de teinte claire ;
41. que les plans ne précisent pas l'éventuelle présence d'une citerne ; qu'il convient de détailler ce point ; que si une citerne est présente et qu'elle est fonctionnelle, il convient d'y prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
42. que la cour est pavée et présente une superficie de 10m² ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 13 (perméabilité) ; qu'afin d'améliorer la perméabilité des sols, et de compenser l'imperméabilisation liée à l'emprise des annexes, il pourrait convenir de prévoir cet espace planté en pleine terre, au moins sur la moitié de sa surface ;
43. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 14 mai 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
44. 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 ;
45. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
46. 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.) ;
47. 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 ;
48. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : annexes et limite arrière de construction ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : annexes ;
 - article 13 (surface perméable) : cour ;
49. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 3 (normes minimales de superficie) : chambres combles ;
 - article 4 (hauteur sous plafond) : chambre, salle à manger et cuisine rez ;
 - article 8 (wc) : rez et entresol ;
 - article 10 (éclairage naturel) : chambre et séjour rez, séjour +1, chambres combles ;
 - article 17 (local vélos) : non prévu ;
 - article 18 (local entretien) : non prévu ;

dossier 12427

50. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 20/10/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
51. que les logements proposés ne présentent pas les qualités d'habitabilité requises et sont en dérogation à de nombreuses prescriptions du RRU ;
52. que la densité proposée est trop importante pour cet immeuble, qui en outre ne dispose pas de locaux communs en suffisance ;
53. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 26/09/2025 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12460

12h30

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la démolition de l'arrière bâtiment et construire une maison unifamiliale 3 chambres, Rue de la Tourelle 21.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'îlot) ;
3. qu'en situation de droit, la parcelle comprend un bâtiment avant de gabarit R+1 + combles et un bâtiment arrière de gabarit R+1+toiture à versants, répartis comme suit :
bâtiment avant :
 - rez-de-chaussée : bureau
 - 1er étage : 1 appartement 2 chambres
 - combles : 1 appartement 1 chambrebâtiment arrière :
 - rez-de-chaussée + 1er étage : bureau
4. qu'un permis d'urbanisme visant à agrandir, rehausser et rénover un immeuble ainsi qu'un arrière-bâtiment afin d'y aménager 4 logements a été notifié le 12/04/2022 (PU n°11216); que les travaux ont été entamés ;
5. que cependant, contrairement à ce qui était prévu dans ce permis, le bâtiment arrière a été complètement démoli ; que le demandeur indique que cela est lié à des problèmes de stabilité ; qu'une note de stabilité datée au 15/04/2025 est jointe à la présente demande, justifiant la démolition ;
6. que suite à une plainte de voisins, les travaux ont été interrompus par la commune ;
7. que la demande vise dès lors à régulariser la démolition de l'arrière bâtiment et construire une maison unifamiliale 3 chambres ;
8. que la demande ne concerne que le bâtiment arrière ;
9. qu'il est prévu de reconstruire le bâtiment en fond de parcelle identique à la rénovation prévue dans le permis d'urbanisme n°11216 ;
10. que cependant ces arrières bâtiments n'ont pas été conçus comme des logements et résultent d'une évolution sur plusieurs années ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ;
12. que la reconstruction dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle ; qu'elle dépasse en outre en hauteur et profondeur le voisin le moins haut et profond (gauche) de plus de 3 m sans dépasser le plus haut et profond ;
13. que ces dérogations sont importantes et ne sont pas acceptables s'agissant d'un bâtiment neuf ;
14. qu'il ne paraît pas justifié de les reconstruire à l'identique ; qu'un nouveau projet, sans dépasser les gabarits anciens, pourrait offrir une meilleure qualité d'habitation et une meilleure intégration dans l'îlot ; qu'il convient d'augmenter la surface de pleine terre sur la parcelle ;
15. que la 1ère verrière et la cage d'escalier démolies sont remplacées par un passage à ciel ouvert ; que le revêtement du passage est en brique sur chant perméable ; que l'espace à l'arrière est un petit jardin/patio de 7m² en pleine terre ; qu'une citerne d'eaux pluviales est prévue sous celui-ci ;
16. qu'au rez-de-chaussée, le hall d'entrée dessert 3 chambres de 11,5m², 12,14m² et 16,6m² avec salle de bain attenante, ainsi qu'une salle de douche, un local WC et une buanderie ;

dossier 12460

17. qu'au 1^{er} étage, un espace de séjour de 54m² avec cuisine est aménagé ; qu'une terrasse de 9m² est aménagée au 1^{er} étage arrière ; qu'un retrait de 0,7m du bord la toiture plate est établi afin de se conformer au code civil ;
18. que le nouveau bâtiment est construit en maçonnerie de béton, isolé sur 18cm par l'extérieur et revêtu de plaquettes de briques de ton beige gris ; que les nouveaux châssis sont en aluminium de ton gris foncé ;
19. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 25 juin 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
20. que la demande est soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
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 ; qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
22. qu'il est de la responsabilité du déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
23. Considérant que la proposition PEB relative à la demande concerne 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en rénovation assimilée à du neuf nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
24. qu'il semble que des éléments soient également à régulariser en ce qui concerne les travaux en cours à l'avant ; qu'il convient le cas échéant d'introduire une demande de permis d'urbanisme au plus vite ;
25. que la demande déroge au RRU, titre I :
 - article 4 (profondeur) : arrière bâtiment et limite arrière de construction ;
 - article 6 (hauteur) : arrière bâtiment ;
26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 20/10/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
27. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.