

dossier 12527
09h00

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à reconstruire et rénover le niveau sous toiture (7ème étage - greniers) d'un immeuble de logement (diminution de volume), rue Belliard 197.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine : imposant immeuble à appartements de style Beaux-Arts ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 du Cobat (bien à l'inventaire) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification de façade en Zichée) ;
5. que la demande vise à reconstruire et rénover le niveau sous toiture (7ème étage - greniers) d'un immeuble de logement (diminution de volume) ;
6. que le bien se situe également sur le territoire de la Ville de Bruxelles (façade avant) ;
7. qu'en situation de droit, le bien comporte:
 - au niveau des sous-sols : Locaux techniques, locaux de stockage et une conciergerie ;
 - au niveau du rez-de-chaussée : 2 appartements 2 chambres
 - au niveau du 1^{er} étage : bureaux ;
 - au niveau du 2^{ème} au 4^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres par étage ;
 - au niveau du 5^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres ;
 - au niveau du 5^{ème} au 6^{ème} étage : 1 appartement duplex de 2 chambres ;
8. que la demande concerne la reconstruction et rénovation de la toiture et du 7^{ème} étage suite à un incendie ;
9. que les travaux prévoient :
 - la reconstruction des corniches à l'identique ;
 - le maintien de la finition extérieure des brisis ;
 - la modification de la partie « plate » de la toiture : la pente sera moins importante ;
 - la suppression du terrasson pour une pente correspondant au revêtement en EPDM ;
10. que les œils-de-bœuf du 7^e étage sont remplacés par des fenêtres de toit rectangulaires (Velux) de couleur anthracite ;
11. que ces modifications, situées en hauteur, ne sont pas visibles depuis l'espace public et n'ont dès lors aucun impact sur l'aspect patrimonial ni sur la qualité esthétique du bien ;
12. que le demandeur indique que les niveaux inférieurs ont également subi des dégradations, mais que les interventions envisagées à ces étages ne sont pas d'ordre structurel et ne nécessitent pas de permis d'urbanisme ;
13. que vu l'intérêt patrimonial du bien, il y a lieu, pour les travaux projetés aux différents étages, de respecter les recommandations suivantes :
 - les éléments patrimoniaux des espaces intérieurs doivent être conservés et, dans la mesure du possible, mis en valeur (tels que cheminées, plafonds moulurés, menuiseries, lambris, doubles portes intérieures, etc.) ;
 - le vestibule, le hall d'entrée et les zones de circulation doivent être préservés tant dans leur structure que dans leurs finitions (cage d'escalier, ascenseur remarquable, etc.) ;
 - toute intervention en façade, y compris sur les châssis, garde-corps, stores ou peintures, doit être réalisée de manière à maintenir la cohérence architecturale de l'ensemble.

dossier 12527

14. que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
15. qu'il convient de s'assurer que les travaux sont effectivement dispensés de PEB ;
16. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 23/10/2025 ;

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.

BE - excusé

dossier 12491
09h25

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le placement d'une enseigne lumineuse en zone de recul, avenue de Tervueren 95.

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 le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est situé dans la zone de protection d'un bien classé : hôtel de maître éclectique, situé au 64 avenue de Tervueren ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine de la région de Bruxelles-Capitale : maison de style éclectique construite suivant demande de permis de bâtir de 1904 ;
4. que le bien est situé en zone interdite en matière d'enseignes, selon le RRU (Règlement régional d'urbanisme) ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble rez + 2 étages et toitures à versant ; qu'il comporte, selon permis de 2018 et 2019 :
 - au sous-sol et rez : un équipement (cabinet médical) ;
 - du 1^{er} au 3^{ème} étage : un triplex 4 chambres ;
6. que l'immeuble dispose d'un double garage côté rue des Bataves ;
7. que l'entrée du cabinet se fait dans la zone de recul, au centre du bow window ;
8. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) et de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
9. que la demande vise à régulariser le placement d'une enseigne lumineuse en zone de recul ;
10. que le totem placé présente une hauteur de 2.50m et un largeur de 0.90m ; qu'il est aluminium gris avec découpes et led ; qu'il comporte 2 faces ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre VI, article 39§1 (enseigne posée au sol en zone interdite) ;
12. que cet article prévoit qu'une enseigne posée au sol ne peut être autorisée que dans les conditions suivantes :
 - 1^o il n'y a pas d'autre moyen de signaler l'activité, notamment parce que l'immeuble est en retrait ou non visible depuis la voie publique ;
 - 2^o ne pas dépasser un dispositif par immeuble ;
 - 3^o être scellée ou posée dans l'espace privé sans saillie sur l'espace public ;
 - 4^o avoir une surface totale cumulée pour l'immeuble, toutes activités confondues, maximale d'1 m² par 10 m de façade,
 - avec une hauteur maximum de 3 m.
13. qu'il apparaît possible de placer une enseigne en façade de l'immeuble qui est fortement visible depuis l'espace public ; qu'il s'agit en outre d'un équipement médical et non d'un commerce, qui par essence a moins besoin de publicité ;
14. que la surface de l'enseigne est de 4.5m², en comptabilisant les deux faces pour une façade de moins de 10m ;
15. que la dérogation est importante et n'est pas acceptable ;
16. que l'enseigne proposée ne s'accorde pas à la zone et au cadre architectural ; que l'avenue de Tervueren est une perspective majeure en région bruxelloise qu'il convient de préserver ;
17. qu'en outre, en zone interdite, la publicité lumineuse ne peut être que parallèle à la façade et réalisée qu'au moyen de lettres ou de signes découpés (article 36) ; que ce n'est pas le cas en l'occurrence ;

dossier 12491

18. qu'il convient de prévoir une enseigne en façade de l'immeuble ou en zone de recul et conforme aux prescriptions du RRU ; que vu la situation du bien en zone de protection, ce placement est soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
19. que l'avis de la commission royale des Monuments et Sites et l'avis de Bruxelles Mobilité ont été demandés en date du 6/11/2025 et pas encore reçus à ce jour ;

AVIS DEFAVORABLE .

BE - excusé

dossier 12491
09h45

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à remplacer les châssis en façade avant (appartement central) au 4e étage d'un immeuble, Avenue de Tervueren 16.

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 ou d'embellissement (Zichée), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien se situe à l'angle de l'avenue de Tervueren et de la rue des Tongres; qu'il a été construit en 1954 par l'architecte R. Stekke et qu'il figure à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la région de Bruxelles Capitale;
3. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en application de l'article 207 du Cobat (bien à l'inventaire) et de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé Parc du Cinquantenaire (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
6. que la demande vise à remplacer les châssis en façade avant (appartement central) au 4e étage d'un immeuble ;
7. qu'il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+5 comprenant 14 logements et un bureau (agence bancaire) au rez-de-chaussée; que seul l'appartement du 4e étage est concerné par la demande;
8. que les châssis actuels sont d'origine, en acier avec du simple vitrage; que ces châssis sont anciens et peu performants d'un point de vue énergétique;
9. que la demande vise à les remplacer par des nouveaux châssis en aluminium de teinte RAL 9016 (blanc signalisation) mat à l'intérieur, et RAL 9010 brillant (blanc) à l'extérieur, avec du double vitrage;
10. que les divisions sont légèrement adaptées;
11. que les châssis des rez-de-chaussée, premier et deuxième étages ont déjà été modifiés à l'angle, et qu'ils ne respectent pas le dessin d'origine (épaisseur des profilés);
12. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) : article 21 (menuiseries): que cet article stipule que : "*La menuiserie en aluminium de ton naturel est interdite. Les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois.*"
13. qu'il convient dès lors de revoir les profilés des nouveaux châssis et de prévoir des profilés fins, afin qu'ils soient les plus similaires possible à ceux d'origine, en acier et de la même teinte ;
14. que par conséquent, la dérogation est refusée ;
15. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 25 juillet 2025 , du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
16. 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 ;
17. 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 dossier technique;

dossier 12491

18. 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.);
19. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple dispensée de l'intervention d'un architecte – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek;
20. l'avis de la CRMS qui indique que:
 - suite à la mise en œuvre des nouveaux châssis au rez-de-chaussée, premier et deuxième étage, l'esthétique et la cohérence architecturale de la façade (reflet des vitrages, épaisseur excessive des profils...) ont déjà été altérées en particulier dans la travée d'angle;
 - qu'elle regrette une telle évolution ayant entraîné une perte notable de la valeur patrimoniale- de l'immeuble;
 - que la CRMS continue à plaider pour la conservation et la restauration des châssis d'origine, moyennant une amélioration de leur performance énergétique;
 - si un remplacement devait être autorisé, elle demande que les nouveaux châssis se rapprochant au maximum de ceux d'origine (profilés fins en acier);
 - que la visibilité du cadre peut être réduite en le masquant derrière la battée;
21. que la modification des châssis aux étages inférieurs n'a fait l'objet d'aucune autorisation ; qu'il pourrait convenir de proposer un remplacement homogène des châssis de cet immeuble ;
22. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
23. que les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de revoir les profilés des nouveaux châssis et de prévoir des profilés fins, afin qu'ils soient les plus similaires possible à ceux d'origine, en acier et de la même teinte.

BE - excusé

dossier 12503
10h05

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale : lucarne en façade arrière et chambre sous combles, Rue Général Capiaumont 21.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 § 3 du CoBAT (bien inscrit à l'inventaire) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale : lucarne en façade arrière et chambre sous combles ;
6. que cette maison a été construite selon un permis de 1909 ; que ce permis concernait également la construction de la maison mitoyenne (jumelée) située au n° 23 ;
7. qu'elle comprend cinq niveaux (rez-de-jardin aux combles) ; que les niveaux sont aménagés comme suit :
 - Sous-sol : 3 caves + compteurs
 - Rez-de-chaussée : séjour + cuisine ;
 - 1er étage : chambre + salle de bain + wc séparé ;
 - 2e étage : salon + bureau ;
 - Combles : chambre ;
8. que la toiture présente deux versants asymétriques comportant chacun une fenêtre de toit ;
9. que le versant arrière comprend une lucarne qui abrite la salle de bain ; que cette lucarne semble exister depuis au moins 2004 selon les photos aériennes ;
10. que la façade et les joues sont recouvertes d'un cimentage ton blanc ; qu'elle comporte un châssis en pvc ton blanc ;
11. que selon les photos jointes à la demande, la corniche est en bois peint en blanc ; que les plans comprennent une erreur à ce sujet ; qu'il convient de préciser le matériau et la teinte de celle-ci dans la légende ;
12. que la chambre sous combles est accessible via un escalier droit, placé contre la cloison dans une pièce à double fonction (couloir et zone de rangement) ;
13. qu'il semble que le jardin a été imperméabilisé ; qu'il convient dans le respect du RRU de veiller à ce que 50% de la surface non bâtie soit plantée, en pleine terre, le bien étant en zone d'aléas d'inondation ;
14. que la demande est conforme aux règlements en vigueur ;
15. qu'en façade avant, les châssis au rez-de-jardin et au bel-étage ont été remplacés sans permis d'urbanisme ; que le maître d'ouvrage s'engage à revenir à la configuration d'origine et a fourni une élévation en attestant ;
16. que si une citerne de récolte des eaux pluviales est présente, il convient de la réhabiliter et d'y raccorder les machines et les wc ;
17. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 12503

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de préciser le matériau et la teinte de la corniche dans la légende ;
2. de prévoir 50% de la surface non-bâtie en pleine terre et plantée ;
3. de réhabiliter la citerne si elle existe et d'y raccorder les machines et wc.

BE - excusé

dossier 12488
10h30

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à remplacer partiellement les châssis en façade avant d'un immeuble à appartements, Place du Roi Vainqueur 8.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au Règlement Communal pour les constructions à ériger Place du Roi Vainqueur ;
3. que l'ensemble de la place est par ailleurs inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale et fait partie d'un ensemble d'immeubles entourant la Place du Roi Vainqueur ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS et de l'article 207 du Cobat (bien à l'inventaire) ;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'un immeuble de logements de gabarit R+6 (6^{ème} étage en retrait) avec un niveau au sous-sol, avec garage ;
6. le permis d'urbanisme (12084) notifié le 24/06/2024 et en cours d'exécution, tendant à isoler la façade arrière et remplacer les châssis (visibles depuis l'espace public) d'un immeuble de logements avec parkings ; que ce permis ne concerne que la façade arrière ;
7. que la demande vise à remplacer partiellement les châssis en façade avant d'un immeuble à appartements ;
8. que les immeubles autour de la Place du Roi Vainqueur sont répartis symétriquement en six groupes, présentant extérieurement des façades similaires en briques jaunes, percées de larges baies horizontales et pourvues de loggias aux angles ; que cette homogénéité des façades a été imposée par l'administration communale suite au concours remporté par l'architecte Paul POSNO ;
9. que dans la situation de fait, certains éléments diffèrent de la situation de droit, en façade avant :
 - façade du soubassement (sous-sol et rez) ainsi que de l'étage en retrait réalisée en pierre bleue ;
 - ajout de ferronneries devant les châssis du sous-sol et la porte d'entrée ;
 - suppression des garde-corps extérieurs au rez et ajout d'une traverse horizontale dans les châssis de ce niveau ;
10. que ces modifications semblent dater de la construction et s'accordent avec l'architecture du bien et de l'ensemble des immeubles entourant la Place du Roi Vainqueur ; que concernant le matériau de façade de l'étage en retrait, il convient de compléter la légende dans les documents graphiques ;
11. que la plupart des châssis en façade avant et la porte de garage ont en outre été remplacés par des éléments en PVC sans autorisation préalable ; que certaines divisions ont été modifiées ;
12. que pour le rez gauche, un permis d'urbanisme a été octroyé (PU4427) ;
13. que la demande vise à remplacer les châssis des unités suivantes :
 - le 1^{er} étage, côté droit ;
 - le 3^{ème} étage, côtés gauche et droit ;
 - le 4^{ème} étage, côté gauche ;
 - le 5^{ème} étage, côtés gauche et droit ;
 - le 6^{ème} étage, côté gauche ;

dossier 12488

14. que seuls les châssis du rez gauche et la porte d'entrée sont maintenus en acier peint en blanc ;
15. qu'initialement le Règlement de la place du Roi Vainqueur imposait du métal ; qu'il a été modifié le 13 mai 1986 et prévoit ceci : « pour les châssis de fenêtre et les portes des balcons, le métal, le bois ou une matière plastique (modèle à agréer par le Collège), à condition que l'aspect général extérieur des immeubles reste inchangé » ;
16. qu'un retour à la situation de droit (métal) ne semble pas réalisable, pour des raisons techniques et énergétiques ; que l'usage du PVC a été autorisé pour le rez droit ; que dans l'ensemble, les nouveaux châssis et la porte de garage respectent l'architecture du bien d'origine ;
17. que cependant, les divisions ne sont pas identiques entre les différents étages ; que cela modifie l'aspect de la façade ; que certains châssis ne sont pas remplacés et ne s'accordent pas avec les nouvelles divisions proposées ; que cela concerne, en particulier :
 - le 2^{ème} étage gauche, dont les châssis comportent une traverse inférieure ;
 - le 1^{er} étage droit et le 6^{ème} étage, dont la répartition des ouvrants diffère des autres étages ;
 - le rez gauche, dont les divisions diffèrent du rez droit et de la situation de droit (PU de 1953) ;
18. que ce n'est pas acceptable ;
19. qu'il convient de revoir les divisions de l'ensemble des châssis afin de prévoir une homogénéité de la façade à rue ; qu'un changement de l'ensemble des châssis en façade avant est souhaitable ; qu'à défaut, les châssis non remplacés devront l'être conformément au permis obtenu, au plus tard lors du prochain changement, en veillant à utiliser des profilés identiques ;
20. qu'il convient d'adapter les documents graphiques en ce sens, et d'y préciser la matérialité des châssis ;
21. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 21/07/2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
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 relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
24. 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.) ;
25. qu'un conseiller PEB, non requis, a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
26. que le projet concernant 7 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
27. que, moyennant les adaptations demandées, les modifications proposées améliorent le confort et l'habitabilité des logements sans nuire à l'architecture du bien ;
28. 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 12488

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir les divisions de l'ensemble des châssis afin de prévoir une homogénéité de la façade à rue, de compléter la légende des matériaux (revêtement de façade, menuiseries extérieures) et d'adapter les documents graphiques en ce sens ;
2. de remplacer les châssis non concernés par la demande actuelle conformément au permis obtenu, au plus tard lors du prochain changement, en veillant à utiliser des profilés identiques.

BE - excusé

dossier 12357
10h55

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à mettre en conformité la division des châssis, l'absence de certains balcons et les aménagements du parking, Square de Léopoldville 13.

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 ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
3. que le bien comporte, en situation de droit :
 - au sous-sol : parking couvert et caves ;
 - au rez : parking couvert, un studio, un appartement 1 chambre, trois appartements 2 chambres ;
 - du 1^{er} au 6^{ème} étage : deux appartements 1 chambre et trois appartements 2 chambres à chaque étage ;
4. qu'en situation de fait, les modifications suivantes semblent avoir été apportées au bien :
 - modification du volume et cloisonnement du parking ;
 - modifications des divisions des châssis, des portes d'entrée et portes de garage en façade avant ;
 - suppression de certains balcons en façade avant ;
 - modification de certains matériaux de façade ;
5. que la demande ne concerne pas les aménagements intérieurs des unités de logement ;
6. que la demande vise à mettre en conformité la division des châssis, l'absence de certains balcons et les aménagements du parking ;
7. qu'au sous-sol, la construction s'étend sur l'ensemble de la parcelle ; qu'un jardin d'environ 15m² était prévu dans les plans d'origine ; qu'il n'a pas été réalisé ; que la partie parking a été cloisonnée et comporte 11 box de garage ;
8. que certains aménagements des caves ont été modifiés, notamment en ce qui concerne les locaux techniques ; que ces modifications sont mineures et que le nombre de caves individuelles est inchangé (35, soit une par logement) ; qu'un local vélos de 17m² a été aménagé contre la rampe d'accès au parking ;
9. qu'au rez, l'emprise du parking a été agrandie, et comporte 9 emplacements de parking ; que l'espace extérieur, initialement prévu d'environ 150m², est réduit à environ 115m² ; que des accès aux espaces de cour ont été ajoutés ; qu'ils ne semblent pas tous représentés dans les documents graphiques ;
10. que l'accès au parking du rez et la matérialité des cloisons et éléments structurels ne sont pas détaillés dans les documents graphiques ; qu'il convient de le faire ;
11. qu'il semble s'agir d'une structure métallique avec parois et toiture en revêtement de type tôle ondulée translucide ; que les plans d'origine prévoyaient des murs en maçonnerie pleine et éléments vitrés ; que seul le mur en fond de parcelle (mur mitoyen) semble réalisé en maçonnerie, avec colonnes en béton ;
12. que les modifications semblent dater de la construction ; que l'espace de cour initialement prévu était difficilement accessible depuis les parties communes ;
13. qu'en ce sens, les modifications volumétriques sont acceptables ;
14. que la suppression du jardin réduit cependant la perméabilité du site ; que l'espace extérieur semble couvert de dalles à joints ouverts ; que cela permet de garder un caractère semi-

dossier 12357

perméable sur cette surface ; qu'il convient de le préciser dans les documents graphiques, et de préciser le cas échéant si certaines zones sont privatives ;

15. que la superficie allouée au parcage de voitures a été augmentée ; qu'afin d'améliorer l'accessibilité pour la mobilité douce, il conviendrait d'intégrer des emplacements vélos supplémentaires et de prévoir 1 emplacement par logement et 2m² par emplacement, préférablement au rez-de-chaussée (informations disponibles sur le site de Bruxelles Environnement) ;
16. que la matérialité de la toiture et des parois ne semble pas qualitative ; qu'il conviendrait de proposer des matériaux plus pérennes et d'envisager une végétalisation des toitures ;
17. qu'en façade avant, certaines matérialités diffèrent de la situation de droit ; que le soubassement est réalisé partiellement en pierre reconstituée et en moellons ; que les cadres entourant les châssis et balcons aux étages sont recouverts d'aluminium ; que les châssis sont partiellement en bois et en PVC, de teinte marron foncé, et que certaines divisions ont été modifiées ; que les parties inférieures des ensembles de châssis sont en panneaux pleins en bois de teinte blanche ; que le dessin des portes d'entrée et de garage est modifié ;
18. que côté Square de Léopoldville, les travées de balcons de gauche et de droite ont été supprimées ; que le bien ne comporte plus de balcon en surplomb de la rue, côté gauche ; que côté droit, le séjour a été agrandi ;
19. que dans l'ensemble, les modifications semblent dater de la construction et s'accordent avec l'architecture du bien ; que l'alternance de bois et de PVC est peu perceptible et ne dénature pas la composition de façade ; qu'il convient cependant de maintenir du bois pour les portes d'entrée ;
20. que cependant les ensembles de portes de garage contrastent avec le reste des menuiseries par leur teinte et ne s'intègrent pas dans la composition de façade ; que leur matérialité n'est pas précisée ;
21. qu'il conviendrait, au plus tard lors du prochain changement, de prévoir ces ensembles (en ce compris les grilles en partie supérieure) en métal ou bois, dans la teinte brun foncé des châssis, et de le représenter dans les documents graphiques ;
22. qu'en façade arrière, les divisions de châssis ont été modifiées ; que dans l'ensemble, elles sont similaires d'étage à étage et rendent l'ensemble homogène ; que cependant certains châssis ne respectent pas la logique de divisions du reste de étage ; que les bâtiments autour du Square de Léopoldville sont de gabarit élevé par rapport au contexte environnant ; que leurs façades arrières sont particulièrement visibles ;
23. qu'il pourrait convenir d'harmoniser les divisions des châssis en façade arrière, au plus tard lors du prochain changement, et d'adapter les plans en conséquence ;
24. qu'il convient également d'obtenir un permis d'environnement afin de régulariser le parking, celui-ci comportant plus de 10 emplacements ;
25. qu'une demande de permis d'environnement PE1842 relative à l'exploitation d'un parking de 20 emplacements est en cours d'analyse ; qu'il conviendra également de se conformer aux conditions de ce permis, s'il est octroyé, et d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme si ces conditions induisent des modifications d'aménagement qui seraient soumises à permis d'urbanisme ;
26. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 06 mars 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
27. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
28. que les châssis font l'objet d'une demande de régularisation, lesquels ont été remplacés entre 2009 et 2014 ; que l'exigence ventilation restant d'application, des aérateurs intégrés aux châssis correspondant aux locaux secs sont à prévoir dans un futur changement des châssis ;

dossier 12357

29. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
30. que la proposition PEB relative à la demande concernant 22 Unités 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 ;
31. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 16/10/2025 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'intégrer des emplacements vélos supplémentaires et de prévoir si possible 1 emplacement par logement et 2m² par emplacement, préférablement au rez-de-chaussée ;
2. de prévoir, au plus tard lors de leur remplacement, les ensembles des portes de garage (en ce compris les grilles en partie supérieure) en métal ou en bois dans les teintes des châssis et d'harmoniser les divisions des châssis en façade arrière, et de le représenter dans les documents graphiques ;
3. de prévoir pour les toitures et parois des garages des matériaux plus pérennes et d'envisager une végétalisation des toitures ;
4. de préciser certains éléments dans les documents graphiques (matérialités, accès des espaces extérieurs, etc.) ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

BE - excusé

dossier 12310 – ART 191
11h25

7. 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, ajouter une mosaïque en façade avant 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 – ART 191

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 ;
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 1er étage et une au 2e 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 2e 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 – ART 191

32. qu'une 3e 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 2e 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 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 ;
46. 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 ;
- 47. qu'en sa séance du 22/04/2025, la commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable unanime sous réserves :**

dossier 12310 – ART 191

- **d'offrir des espaces communs en suffisance, de prévoir un local vélo et un espace de rangement pour le logement supérieur ;**
- **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 ;**
- **de connecter le séjour au jardin ;**
- **de détailler les pompes à chaleur en plan et d'en fournir les fiches techniques ;**
- **de prévoir des caissons acoustiques et esthétiques pour les pompes à chaleur ;**
- **de se conformer aux normes en matière de bruits de voisinage et d'obtenir les autorisations environnementales requises ;**
- **de préciser la couleur du garde-corps en façade avant ;**
- **de supprimer les grilles placées devant les fenêtres au rez ;**
- **de prévoir une porte en bois s'inspirant de la porte d'origine et de la détailler en plan ;**
- **de se conformer à l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

48. que suite à cet avis et à l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins daté du 23/04/2025, des plans modificatifs ont été introduits en date du 16/06/2025, en application de l'article 191 du CoBAT ;

49. que la demande vise à présent 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, ajouter une mosaïque en façade avant et régulariser l'installation d'une pompe à chaleur au rez ainsi que l'aménagement d'une terrasse au 1er étage ;

50. que dans l'ensemble les plans répondent aux réserves émises ;

51. que le nouveau projet est soumis à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) car des modifications sont apportées en façade avant ;

52. que dans le hall d'entrée le local vélo est agrandi et fermé ; que ce local est destiné au rangement de vélos pour l'appartement des étages ; que pour le duplex inférieur le rangement des vélos est prévu au sous-sol, dans le local rangement ;

53. que la chambre 1 est agrandie de 3,70m² ;

54. qu'à l'arrière la porte du hall de nuit est déplacée afin de donner un accès direct depuis le living vers le jardin et la porte adaptée en fonction ;

55. que la surface éclairante de la pièce de vie est de 8.3m² au lieu des 13.6m² réglementaires pour une surface habitable de 68m², soit 5.3m² de moins ; que cela déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que la modification apportée diminue la dérogation et améliore l'habitabilité de la pièce de vie ; que la dérogation est donc acceptable ;

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

57. que selon la note explicative les pompes à chaleur ne sont plus aux normes et seront donc démontées ; que les installations de chauffage au gaz naturel seront remises en état et la chaudière remplacée ;

58. qu'en façade avant il a été précisé que le garde-corps de la fenêtre de la travée de droite est en fer forgé ton vert-gris ;

59. qu'il est spécifié en plan que les grilles existantes devant les châssis du rez seront démontées ;

60. que la porte d'entrée existante est remplacée par une porte en bois moulurée, peinte en vert-gris ; que la porte proposée est qualitative en accord avec le cadre bâti environnant ;

dossier 12310 – ART 191

61. que l'ancienne niche d'avis de la banque, présente sur le côté droit de la loggia et encastrée dans le mur, à côté de la porte d'entrée, n'a plus lieu d'exister et ne s'accorde plus à l'affectation de logement ;
62. qu'afin de proposer une solution pour ce problème et d'améliorer l'esthétique de la façade, le demandeur propose de remplacer la surface de la niche avec un panneau décoratif de mosaïque en carreaux de céramique émaillés ; que le bandeau existant en pierre de France est conservé ; que les dimensions du panneau sont de 97cm de hauteur sur 157cm de largeur ;
63. que le dessin proposé s'inspire d'exemples de mosaïques trouvés dans d'autres maison bruxelloises ; que la proposition améliore la qualité esthétique de la façade ;
64. qu'il a été précisé en séance que la mosaïque utilisera les mêmes couleurs que le vitrail qui a servi d'inspiration afin de bien s'accorder au cadre bâti ;
65. 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 ;
66. 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 ;
67. 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;
68. 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 ;
69. 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.);
70. 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 ;
71. 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 ;
72. 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 ;
73. 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) ;
74. que la demande permet la création d'un logement vaste et confortable, avec accès au jardin ;
75. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
76. 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 ;

dossier 12310 – ART 191

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de supprimer les grilles placées devant les fenêtres au rez ;
2. 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 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

BE - excusé

dossier 12214 - REPORT
11h50**8. 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.**

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 (travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot) du PRAS ;
3. qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble mixte comprenant un commerce et un logement (studio) à l'étage, à l'avant du bâtiment ;
4. que l'entrée vers le logement se fait via un hall privé à droite de la façade avant ;
5. que le compartimentage du sous-sol est modifié par rapport à la situation de droit ;
6. que la façade a été également modifiée en ce qui concerne la vitrine ;
7. que l'usage de l'étage arrière n'est pas spécifié ni en situation de droit ni en situation projetée ; que cela ne fait cependant pas partie de la demande actuelle ;
8. que la **demande initiale** visait à régulariser la modification de la vitrine d'un commerce et placer une extraction de hotte en intérieur d'îlot (commerce traiteur à emporter) ;
9. que l'usage de la cave est exclusivement lié au commerce ; que dans le hall comportant l'escalier vers la cave son aménagés un local poubelles et un local technique ;
10. que derrière cet espace, le long du mitoyen de droite sont créées les toilettes pour la clientèle : deux toilettes femme, deux homme (+ un urinoir), ainsi qu'une toilette PMR ; qu'un sas lie ces 3 locaux sanitaires ; que la porte vers le sas a une largeur de 80cm ; qu'afin de permettre l'accessibilité aux PMR il convient de prévoir des dimensions suffisantes pour la circulation ainsi que pour la porte d'accès ; que le nombre de sanitaires peut être diminué ;
11. que la salle de réception, à gauche, a une surface d'environ 170m² ; qu'un comptoir se trouve au centre, le long du mitoyen de gauche ; que la totalité de cette surface est accessible aux clients ;
12. qu'au fond il y a un deuxième comptoir accessible aux clients ; que derrière les sanitaires une surface appelée zone d'attente comporte 8 tables et environ 17 places assises ;
13. que cette disposition ainsi que le nombre de sanitaires paraissent excessifs pour un commerce traiteur sans consommation sur place, où le temps de présence des clients est réduit ; que la disposition actuelle s'apparente à un commerce de petite restauration avec consommation sur place ; qu'il conviendrait de clarifier la demande sur ce point ;
14. qu'il conviendrait de ne pas aménager de zone d'attente avec des tables et de réduire la zone accessible aux clients afin de s'accorder à l'utilisation du commerce selon l'objet de la demande, ou d'inclure la consommation sur place à la demande ;
15. qu'à l'arrière, du côté droit, sont aménagés la cuisine et le stock contre le mitoyen du fond ;
16. qu'à gauche du stock une chambre froide est créée ; qu'à gauche, entre la cuisine et le comptoir du fond se trouve un local pour le lavage de la vaisselle ;
17. que la cour à l'arrière est conservée ;
18. que le type de préparation prévu, selon la note explicative, comporte des friture/grill/rôtisserie/gaufre ; que ces types de cuisson produisent des odeurs importantes ; qu'il convient de préciser les cuissons prévues et les mesures prises pour éviter les nuisances ;
19. qu'un conduit d'évacuation est placé afin d'extraire les fumées de cuisson ; que la sortie se trouve en façade arrière dans la cour, depuis le niveau du plafond du rez ; que le conduit dépasse le niveau supérieur de la corniche arrière de 1m ; que son diamètre est de 35cm ;

dossier 12214 - REPORT

20. que vu la faible hauteur les odeurs peuvent rester confinées et nuire à l'intérieur de l'îlot ;
21. que de ce fait il conviendrait de faire déboucher le conduit le long du mitoyen de droite, contre le corps de cheminé existant, à une hauteur de 1m à partir du niveau du faite du n°72 ;
22. que l'emplacement et les fiches techniques des équipements techniques tels que le moteur de l'extraction de la hotte ainsi que le moteur de la chambre froide ne sont pas précisés et qu'il convient de le faire ;
23. que l'horaire de fonctionnement du commerce n'est pas précisé ; qu'il convient de spécifier les heures d'ouverture ainsi que les heures d'exploitation de la cuisine, ainsi que d'indiquer si des services de livraison sont prévus ;
24. qu'en façade avant la vitrine a été modifiée ; que selon les plans du permis de 2010, visant à transformer le rez-de-chaussée commercial, il était prévu une vitrine fixe à gauche et une deuxième vitrine au centre, avec une partie fixe et une porte battante automatique à droite ;
25. qu'actuellement la vitrine au centre est divisée en deux parties égales avec la partie droite coulissant derrière la partie fixe à gauche ; que ces châssis sont conservés ; qu'ils sont en aluminium ton gris ;
26. qu'au-dessus de la vitrine un panneau en PVC ton foncé est placé sur une largeur de 8m depuis l'axe mitoyen de gauche ; que la couleur exacte n'est pas spécifiée et qu'il convient de le faire ; qu'au-dessus de ce panneau un lettrage en LED sera placé ;
27. qu'à droite et à gauche des vitrines, dans l'alignement du panneau PVC de l'enseigne, la façade est peinte en gris ; que le restant de la façade est en briques peintes ton blanc ;
28. que le soubassement est en pierre bleue ; que les châssis à l'étage ainsi que la porte d'entrée sont en bois peint ton vert sapin ;
29. que le matériau de la toiture n'est pas spécifié et qu'il convient de le faire ;
30. que le matériau des corniches n'est pas spécifié mais selon les photos du dossier, tant à l'avant quant à l'arrière, elles semblent être en bois ton naturel ;
31. qu'à l'arrière la façade est revêtue d'un cimentage ton gris ;
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 a donné lieu à 3 lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles proviennent des voisins et portent sur :
 - les potentielles nuisances sonores en ce qui concerne les moteurs des chambres froides et d'extraction de la hotte ;
 - la faible hauteur du conduit d'extraction de la hotte ainsi que son emplacement, et des nuisances olfactives potentielles ;
 - l'augmentation de la circulation en voirie (doubles files/problèmes de stationnement) ;
 - le mauvais entretien des lieux / épidémie de rats ;
 - le besoin de travaux d'assainissement et désamiantage ;
 - l'intérêt d'ouvrir un nouveau commerce d'aliments prêts à la consommation dans le quartier ;
- 33. qu'en sa séance du 20/05/2025, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 34. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 03/09/2025, en application de l'article 126 du Cobat ;**
35. que l'objet de la **demande actuelle** est inchangé ;
36. que le rez-de-chaussée est réaménagé ; que la zone accessible aux clients est réduite de 46m² et totalise à présent 123,5m² ; que les tables ont été supprimées ; qu'au même endroit des frigos à boisson sont placés ;
37. que le comptoir est prolongé sur toute la profondeur de la salle de vente du commerce ;
38. que les sanitaires ont été réduits à 3 : un PMR, un masculin et un féminin ; que l'accès au sas est désormais adapté aux PMR également ;

dossier 12214 - REPORT

39. qu'à l'arrière la zone destinée à la cuisine est augmentée ; que la chambre froide est maintenue ; que le moteur destiné à son refroidissement est placé dans le local technique créé à la place du stock ;
40. qu'un autre local de stockage est créé entre la cuisine et la chambre froide ; que la cuisine mesure 40m² et la zone vaisselle, le long du mitoyen de droite, compte 26m² ;
41. que le moteur de la hotte est placé dans le faux plafond au-dessus du local de stockage ;
42. que la buse d'extraction de l'air de cuisson de la hotte circule dans le haut plafond le long du mitoyen de droite jusqu'à la hauteur du hall d'entrée du logement et remonte verticalement derrière le volume de la cheminée existante ;
43. que le conduit d'évacuation remonte jusqu'à une hauteur d'un mètre au-dessus du niveau du faite de la toiture du bâtiment voisin (n° 72) ;
44. qu'à l'arrière, dans la cour, les conduits de sortie et entrée d'air du double flux sont placés en dessous de la fenêtre du logement de l'étage ; que ces fenêtres ne sont pas représentées sur les documents graphiques mais sont bien visibles sur les photos depuis la cour ; qu'il conviendrait d'adapter la façade arrière et coupe en fonction ; que l'impact du rejet de l'air usé en proximité de ces fenêtres n'est pas pris en compte ;
45. que les horaires de fonctionnement de l'établissement sont de 11h à 20h ; que les jours d'ouverture ne sont pas détaillés et qu'il convient de le faire ; qu'il est prévu que la cuisine fonctionne de façon permanente durant les heures d'ouverture ; qu'il n'est pas prévu de proposer un service de livraison en interne ;
46. qu'il est cependant probable que des sociétés externes effectuent des livraisons (type uber, take away etc) ; qu'aucune information n'est fournie à ce sujet ; qu'il n'est pas indiqué comment ces nuisances seront gérées ;
47. qu'en façade avant, au-dessus de la vitrine un panneau en PVC ton foncé est placé sur une largeur de 8m depuis l'axe mitoyen de gauche ; que la couleur exacte n'est pas spécifiée et qu'il convient de le faire ;
48. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 30 septembre 2024, 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 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, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
51. 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.) ;
52. 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 ;
53. que la demande est conforme aux règlements urbanistiques en vigueur ;
54. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 22/10/2025 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle émane de la copropriété voisine et porte sur :
 - l'intérêt d'ouvrir un commerce de restauration de ce type (friterie, snack, pâtisserie, grill) vu la présence de nombreux établissements de ce type dans le quartier, et l'impact de ce type de nourriture pour la santé ;
 - le manque de cohérence des documents fournis en ce qui concerne les documents graphiques, la gestion des techniques ;
 - l'endroit de placement du système de double-flux ;

dossier 12214 - REPORT

- l'utilisation potentielle de la cour pour stocker du matériel et des déchets et la distance entre le local poubelle et la cuisine ;
 - le manque d'information quant aux jours de fonctionnement ainsi que les livraisons ;
 - les recommandations de la copropriété voisine en ce qui concerne : les travaux d'assainissement, le désamiantage, le traitement des nuisibles, les mesures contre les nuisances sonores et olfactives, la modification des aménagements intérieurs, l'évacuation en cas d'incendie, les mesures contre la saturation du stationnement, le respect des normes de chantier ;
 - craintes par rapport à : l'insalubrité et vétusté, les nuisances sonores et olfactives, la saturation du stationnement, la sécurité, l'impact sur la qualité de vie du voisinage ;
55. qu'en sa séance du 04/11/2025, la commission de concertation a souhaité reporter son avis afin de d'obtenir des clarifications sur les questions suivantes :
- Des détails sur les équipements techniques et le type de restauration prévus ;
 - Le niveau d'émission en dB de chaque installation technique : le moteur de la hotte, le double flux et le moteur de la chambre froide ;
 - Les mesures contre l'impact de la sortie de ventilation du double flux en façade arrière pour le logement de l'étage (fenêtres à proximité) ;
 - L'organisation prévue pour la collecte des commandes et les livraisons, en raison de l'encombrement du trottoir pour les livreurs d'application, par exemple ;
 - Les jours d'ouverture ;
 - La couleur exacte du panneau PVC, prévu comme support pour la future enseigne en façade avant ;
56. Que seule une partie des informations demandées a été fournie ; qu'il a été précisé que le niveau d'émission sonore de la hotte se situe entre 62 et 78dB ; que pour le double flux ce niveau se situe entre 26 et 30 dB ; que les autres questions sont restées sans réponse ;
57. que ces équipements techniques ont un impact négatif sur l'intérieur d'ilot ; que la demande ne présente pas suffisamment de garanties en ce qui concerne l'absence de nuisances pour le voisinage ;
58. qu'il convient de ne pas placer de hotte aussi massive et donc de ne pas proposer de friture, rôtissoires et grillades ;
59. que la demande présente de nombreuses lacunes ; que l'impact pour l'intérieur de l'ilot n'est pas négligeable ;
60. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 04/11/2025 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

BE - excusé