

dossier 12573

09h00

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la modification du châssis du rez gauche et la fermeture de la terrasse en façade arrière, Place du Roi Vainqueur 27.

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 l'immeuble est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois : immeuble moderniste d'après-guerre ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 § 3 du COBAT (bien à l'inventaire) et de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 36 logements et des parkings ;
5. que la demande vise à régulariser la modification du châssis du rez gauche et la fermeture de la terrasse en façade arrière ;
6. que dans la situation de droit, l'appartement du rez-de-chaussée concerné par la demande comprend le séjour côté rue, la salle-de-bain et un WC séparé dans la partie centrale, la cuisine et les deux chambres à l'arrière ;
7. que la cuisine de 6.8m² donne sur une terrasse de 2.7m² ; que la surface de la cuisine est restreinte pour un appartement 2 chambres ;
8. que dans les faits, la terrasse a été refermée par la pose d'un châssis en PVC ; que la baie d'origine entre la cuisine et la terrasse a été supprimée ;
9. que la fermeture de la terrasse permet d'agrandir la cuisine qui mesure ainsi 8.12m² et qui bénéficie d'un éclairage direct ;
10. que cette modification est conforme aux règlements en vigueur ;
11. qu'en façade avant, le châssis d'origine qui est divisé en 5 parties égales, est un châssis en aluminium de ton gris, simple vitrage ;
12. que le châssis actuel a été modifié ; qu'il respecte la division d'origine mais qu'il est en PVC de ton blanc, double vitrage ;
13. que le seuil en pierre bleue est inchangé ;
14. que l'ensemble de l'immeuble est homogène et a procédé au remplacement des châssis en 2011 ;
15. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 27 novembre 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 relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
18. 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.) ;
19. que le projet concernant une unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;

dossier 12573

20. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

AVIS FAVORABLE

dossier 12563

09h25

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les travaux non conformes au permis 8479 (2011) en ce qui concerne la position de l'escalier intérieur du duplex supérieur (+3/+4) et la profondeur de la terrasse au 4ème étage, Rue Commandant Ponthier 82.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que le permis d'urbanisme PU8479, notifié le 27/06/2011, tendant à rehausser d'un étage un immeuble à appartement comportant 4 logements afin d'agrandir le logement du dernier niveau ;
4. que la situation de droit de l'immeuble comporte quatre logements : 3 appartements 1 chambre par étage, au rez, 1^{er} et 2^e étage, et 1 duplex au 3^e et 4^e étages ;
5. que seul le duplex supérieur est concerné par la présente demande ; que le permis 8479 prévoyait un escalier situé dans le séjour pour relier les deux niveaux de ce logement ; que la profondeur de la terrasse était limitée par un bac à plantes afin de limiter les vues vers l'intérieur de l'îlot ;
6. que la demande vise à régulariser les travaux non conformes au permis 8479 (2011) en ce qui concerne la position de l'escalier intérieur du duplex supérieur (+3/+4) et la profondeur de la terrasse au 4^e étage ;
7. que l'accès au duplex reste inchangé ;
8. que l'escalier est déplacé en lieu et place de la buanderie initialement prévue ; que la buanderie est déplacée au 2^e niveau du duplex, attenante au wc et à la salle de bain qui sont légèrement modifiés ;
9. que l'ensemble de ces modifications augmentent les superficies du séjour et de la chambre d'appoint ; qu'ils atteignent respectivement 25,86 m² et 23,75 m² ;
10. qu'en façade arrière, au second niveau du duplex, les baies des deux chambres (principale et d'appoint) sont modifiées ; que des châssis en bois ton blanc y sont intégrés ;
11. que le bac à plantes présent dans les plans du permis de 2011, d'une profondeur de 1,29m sur toute la largeur de la terrasse est supprimé et de ce fait la profondeur de la terrasse est augmentée ; que la nouvelle surface compte 13 m² ;
12. que cette terrasse est délimitée à l'arrière par un garde-corps en aluminium d'une hauteur de 1,10m ;
13. que le nouveau garde-corps dépasse en profondeur le voisin le plus haut et plus profond de 3,55m ; que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que la position du garde-corps proche de l'alignement génère des vues plongeantes vers l'îlot ; que de ce fait les dérogations ne sont pas acceptables ;
14. qu'il convient de prévoir un recul d'au moins 1m depuis le nu de la façade arrière afin de limiter les vues plongeantes, soit en reculant le garde-corps, soit en prévoyant un bac à plantes ;
15. que moyennant cette modification, les éventuelles dérogations restantes sont acceptables ;
16. que le long du mitoyen de droite, un brise-vue en plexiglas de 1,80 m (mesure relevée sur l'élévation arrière) est placé sur quasi toute la longueur du mur mitoyen (4.25m selon les plans) qui est environ 15 cm plus haut que le niveau de la terrasse ;
17. que cette rehausse n'est pas conforme au Code Civil en ce qui concerne sa nature ; qu'il convient de limiter la rehausse à la profondeur de la terrasse (avec recul de 1m) et de se

dossier 12563

conformer au Code Civil soit en prévoyant une rehausse en maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur, soit en actant un accord avec le voisin de droite sur la nature de la rehausse ;

18. que les façades ne sont pas modifiées, à l'exception du châssis de la terrasse en façade arrière ;

19. que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I :

- Article 4 (profondeur) : garde-corps ;
- Article 6 (hauteur) : garde-corps ;

20. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/01/2026 au 02/02/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

21. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 19/01/2026 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir un recul d'au moins 1m depuis le nu de la façade arrière afin de limiter les vues plongeantes, en déplaçant le garde-corps ou plaçant un bac à plantes ;
2. de limiter la rehausse à la profondeur de la terrasse (avec recul de 1m) et de se conformer au Code Civil soit en prévoyant une rehausse en maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur, soit en actant un accord avec le voisin de droite sur la nature de la rehausse ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

dossier 12239

09h50

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à remplacer les châssis et isoler les façades et toitures plates d'un immeuble de logements et parkings, Mont du Cinquantenaire 1-3.

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 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) ;
4. qu'il s'agit d'un immeuble R+7 avec 2 niveaux en sous-sol, composé comme suit :
 - sous-sol -2 : caves ;
 - sous-sol -1 : 5 garages et locaux techniques ;
 - rez-de-chaussée : 2 studios et 1 appartement 1 chambre ;
 - étages 1, 2, 3 et 4, chacun : 2 studios et 1 appartement 2 chambres ;
 - étages 5 et 6, chacun : 1 appartement 2 chambres ;
 - étage 7 : 2 studios
5. que les trois derniers niveaux s'implantent en retrait des façades des niveaux inférieurs ;
6. que la situation existante de fait diffère de celle autorisée ; qu'il s'agit, entre autres, d'éléments en façade (menuiseries extérieures, balcons) et d'un couloir accessible depuis la chaussée, au niveau du rez-de-chaussée ; que la façade est adaptée en fonction ;
7. que dans les faits la répartition des 6^e et 7^e étages ne correspond pas à la situation de droit ; qu'ils comptent chacun 1 studio et un appartement 1 chambre ; qu'il convient soit de prouver que la modification date d'avant 1993, soit de régulariser la situation ultérieurement via l'obtention d'un permis d'urbanisme ; qu'il convient d'indiquer en plan que ces aménagements ne font pas partie de la demande ;
8. que la demande vise à remplacer les châssis et isoler les façades et toitures plates d'un immeuble de logements et parkings ;
9. que la demande prévoit de :
 - Remplacer les châssis existants par des châssis en aluminium ton blanc ;
 - Isoler l'ensemble des façades et la toiture plate ;
 - Ajouter des balcons à la façade côté Mont du Cinquantenaire, à tous les étages à partir du 1^{er} ;
 - Renouveler les garde-corps ;
10. 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 qui concerne les châssis dont le dessin n'est pas exactement identique au dessin des châssis en aluminium d'origine ; que cependant cela ne dépare pas la façade et est en accord avec le caractère architectural du bâtiment et que la dérogation est donc acceptable ;
11. que la façade latérale, orientée vers le Mont du Cinquantenaire, est rythmée par de nouveaux balcons s'étendant du premier au septième étage ; qu'ils présentent une superficie identique de 2,25 m² ; que leur revêtement de sol n'est pas spécifié ;
12. qu'au 5^{ème} étage, la terrasse de 61,26 m², accessible depuis le logement deux chambres est existante ; qu'à ce même niveau, la façade présente un ressaut en saillie de 0,90 m par rapport au nu de la façade sur une largeur de 3,40 m ;
13. que les balcons existants aux étages 6 et 7 ont une profondeur de 0,74 m de sur 6,25 m de largeur ; que leur superficie est de 3,80 m² (surface utile) ;

dossier 12239

14. que l'ensemble des garde-corps sont en verre ; que leur hauteur est de 1,10 m ;
15. qu'aucune information n'est fournie en ce qui concerne la reprise des eaux de ces balcons ; qu'il convient de le détailler ;
16. que la porte donnant sur le couloir, accessible depuis la chaussée Saint-Pierre, est en aluminium ton blanc ;
17. que la porte d'entrée en aluminium ton noir, accessible depuis le mont du cinquantenaire, n'est pas remplacée ; qu'il en est de même pour les portes de garage en métal jaune ;
18. que le soubassement est en pierre bleue ; que le revêtement juste au-dessus est en pierre naturelle ton jaune ; que les seuils sont en aluminium ton blanc ; que les couvre-murs sont en pierre bleue ;
19. que les façades et la toiture plate des niveaux en retrait sont isolées ; que deux tons d'enduit de finition sont appliqués sur l'isolant : gris foncé pour les étages 5, 6 et 7, et gris clair pour le reste ; que les références exactes de ces couleurs ne sont pas mentionnées ;
20. qu'il convient de végétaliser les toitures plates si techniquement possible ou au moins de prévoir un revêtement clair ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 16 (peintures des façades) ; que l'enduit n'est présente pas les qualités esthétique et de durabilité requises pour ce type d'immeuble ; que cela nuit au caractère de la façade ; que la dérogation n'est donc pas acceptable ; qu'il convient de prévoir un revêtement qualitatif et pérenne par exemple briquettes, céramique ou pierre ;
22. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 24 octobre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ; 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 ;
23. qu'il s'agit d'une demande de régularisation sans intention d'effectuer les travaux requis afin de répondre à l'exigence ventilation ; qu'il convient cependant de respecter les procédures PEB en ce qui concerne la « Déclaration PEB » ;
24. 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 ;
25. qu'un conseiller PEB a été désigné - mais non requis - par le demandeur, afin de suivre la procédure PEB, en ce compris la partie travaux ; que la demande ne prévoit pas le remplacement des installations techniques (ventilation-chauffage-...) ;
26. 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.) ;
27. que la proposition PEB relative à la demande concerne 21 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 ;
28. que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
 - Article 16 : revêtement des façades ;
 - Article 21 : menuiseries ;
29. que l'ajout des balcons améliore la qualité des logements ; que moyennant les modifications demandées, la demande est en accord avec le cadre bâti environnant et améliore la performance énergétique du bien ;
30. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 09/02/2026 ;

dossier 12239

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de détailler la reprise des eaux des balcons ;
2. de prévoir un revêtement qualitatif et pérenne pour les étages (briques, pierre ou céramique par exemple);
3. d'indiquer clairement en plan que les aménagements des 6^e et 7^e étages ne font pas partie de la demande ;
4. de végétaliser les toitures plates si techniquement possible ou au moins de prévoir un revêtement clair ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au RZAC, article 21 (menuiseries), est acceptée.

dossier 12479

10h15

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une lucarne arrière et l'aménagement d'un studio au niveau des combles, ainsi qu'une baie en façade avant, Avenue Jules Malou 57.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que l'immeuble est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : maison de style éclectique de trois niveaux et deux travées, construite suivant une demande de permis de bâtir de 1910 ;
3. que le bien est situé dans la zone de protection d'un monument classé : Eglise Saint-Antoine de Padoue ;
4. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE) et en application des articles 207 (bien à l'inventaire) et 237 du Cobat (Zone de protection) ;
6. que l'immeuble dispose d'un sous-sol légèrement enterré et d'un rez surélevé ; qu'il dispose également d'un second sous-sol partiel ; que cette nomenclature est celle du permis d'origine ; qu'il convient dans un souci de cohérence de la conserver et d'adapter les documents en conséquence ;
7. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 2 logements et un bureau répartis comme suit :
 - sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage (bâtiment arrière) : bureau
 - 1^{er} étage (bâtiment avant) : 1 appartement 1 chambre
 - 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre ;
8. que la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne arrière et l'aménagement d'un studio au niveau des combles, ainsi qu'une baie en façade avant ;
9. que la demande ne concerne que les combles (3^{ème} et 4^{ème} étages) et la façade avant au rez-de-chaussée ;
10. qu'au niveau des combles, une lucarne jacobine (toiture à deux pans) a été construite entre 1987 et 1996 d'après les photos aériennes ; que celle-ci s'étend sur 3,55m de profondeur, 3,34m de large et 2,66m de hauteur ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre I, article 6 (lucarne) en ce que la lucarne dépasse ponctuellement le profil de toiture de plus de 2m ; que le dépassement est minime et le volume date des années 1990 ; que l'impact sur les bâtiments mitoyens est limité ;
12. que la dérogation est acceptable ;
13. que la lucarne donne accès à la toiture plate qui a été aménagée en terrasse ;
14. que la terrasse s'étend sur 3,31m de profondeur et 3,14m de large contre le mitoyen de droite ; qu'elle est en retrait de 2,7m de largeur par rapport au mitoyen de gauche et de 1,75m de profondeur par rapport à la façade arrière des étages inférieurs ; qu'elle est en contrebas par rapport aux toitures plates des deux bâtiments mitoyens, limitant ainsi son impact sur les voisins ;
15. que cependant la terrasse n'est pas conforme au code civil en ce que le sol de la terrasse est à 1,60m de hauteur de la toiture du mitoyen de droite ; qu'une palissade de 1,90m est installée pour compléter les 30cm de hauteur manquants ; que celle-ci ne peut pas remplacer un mur mitoyen en maçonnerie pleine ;
16. qu'il convient soit d'obtenir un accord du voisin en ce qui concerne la nature de la rehausse et de l'acter, soit de rehausser le mur mitoyen de droite de 30cm en maçonnerie pleine ;

dossier 12479

17. que dans ces conditions, la régularisation de la terrasse est acceptable ;
18. qu'au 3^{ème} étage (combles), le dernier pallier de la cage d'escalier commune donne accès à l'entrée du logement ;
19. que le studio comporte un espace de vie de 35m² donnant accès à la terrasse arrière ; qu'un WC séparé et une salle de bain sont aménagés à l'avant ;
20. qu'une mezzanine ouverte sur l'espace de vie a été construite au centre de la pièce ; que la hauteur sous mezzanine est de 2,30m ; qu'elle présente une superficie de 10m² ; que la hauteur sous comble à partir du sol de la mezzanine est de maximum 2,00m ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre II, article 5 (mezzanine) en ce que la somme des surfaces de plancher multipliée par 2.50m est supérieure au volume de la pièce ;
22. que la dérogation n'est pas acceptable en ce qui concerne une pièce de vie sous combles ;
23. que ce petit logement augmente fortement la densité sur la parcelle ;
24. que le plan communal de développement prévoit de privilégier le maintien et la création de logements de grande dimension sur le territoire d'Etterbeek ; que cette ancienne maison unifamiliale ne comporte pas de logement à destination d'une famille ;
25. qu'il conviendrait de ne pas augmenter le nombre d'unités et de lier le deuxième étage aux combles afin d'aménager un appartement de ce type bénéficiant d'un espace extérieur ;
26. qu'au sous-sol inférieur, la cave existante a été compartimentée en trois caves privatives, un local poubelle et un local compteur ; que la cave 1 ne dispose pas de porte ; qu'il conviendrait de corriger le plan ;
27. qu'aucun local vélo n'est disponible pour le logement créé ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 17 ; que cela n'est pas acceptable si une nouvelle unité est créée ;
28. qu'en façade avant, la baie du sous-sol à droite de la façade a été agrandie et dépasse à présent le sous-bassement en pierre bleue original ; que le châssis comporte une porte menant au bureau ; qu'il est en aluminium vert foncé ; que le vitrage est miroir ;
29. que le 20/01/2026, la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) a remis un avis défavorable concernant l'agrandissement de la baie en façade avant ; que cet avis stipule : *« Cette intervention a entraîné la surélévation de la baie d'origine, au détriment du bandeau en pierre entre le soubassement et le bel-étage, ainsi que de l'allège de la baie du bel-étage. Cette modification porte atteinte à la composition de la façade et à sa valeur architecturale intrinsèque. »*

Par ailleurs, les dimensions de la baie et la typologie du nouveau châssis « postmoderne » introduisent une rupture dans l'alignement qui constitue le cadre bâti immédiat de l'église Saint-Antoine et qui est composé de maisons éclectiques ayant généralement conservé leur composition et leurs détails architecturaux d'origine (ouvertures, portes d'entrée, grilles de jours de cave, vitraux, etc.). L'intervention faisant l'objet de la demande de régularisation porte atteinte à la cohérence de ce front bâti et a, de ce fait, un impact négatif sur les perspectives vers et depuis le monument classé. » ;
30. qu'aucun permis d'urbanisme n'autorise explicitement la création de cette porte d'entrée ; qu'aucune élévation de celle-ci n'est disponible dans les archives ;
31. qu'il convient de remettre la baie en pristin état et de prévoir une division de châssis dans l'esprit du reste de la façade ;
32. que la CRMS a par ailleurs remis un avis favorable concernant la lucarne arrière ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
 - Titre 1, article 6 (lucarne) : combles ;
 - Titre 2, article 5 (mezzanine) : combles ;
 - Titre 2, article 17 (local vélos) : absent ;

dossier 12479

34. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/01/2026 au 2/02/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
35. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 22/01/2026, imposant notamment l'ajout d'une fenêtre en façade avant au sein du studio des combles ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12480

10h45

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une lucarne arrière, l'aménagement d'un studio et d'une terrasse au niveau des combles, Avenue Jules Malou 59.

Considérant :

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

dossier 12480

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

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12536

11h10

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à un immeuble commercial avec logement lié (vitrine, tente solaire, châssis au 1^{er} étage et l'annexe au rez), rehausser l'immeuble d'un niveau ainsi qu'isoler la façade arrière et la toiture, Chaussée de Wavre 766.

Considérant :

1. que la demande est située au est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) des blocs 539 et 591 approuvé par A.R. du 26 septembre 1969 ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) et 2.5.2 (modification des caractéristiques urbanistiques) du PRAS ;
4. que le bien comporte, en situation de droit, un commerce avec logement lié ;
5. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées au bien :
 - construction d'une annexe (remise) au rez ;
 - suppression des lucarnes en façade avant ;
 - modification du revêtement de façade au rez et des menuiseries extérieures (vitrine et suppression du cintrage des châssis du 1^{er} étage), placement d'une tente solaire en façade avant ;
 - modification de l'aménagement du logement lié aux étages ;
6. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à un immeuble commercial avec logement lié (vitrine, tente solaire, châssis au 1^{er} étage et l'annexe au rez), rehausser l'immeuble d'un niveau ainsi qu'isoler la façade arrière et la toiture ;
7. que la plupart de ces modifications semblent dater d'avant 2000 ;
8. qu'au rez, la demande vise à régulariser la construction d'une réserve et d'une remise, sur une profondeur d'environ 8m et sur toute la largeur de la parcelle (soit environ 4,6m) ;
9. que le rez est ainsi construit sur une profondeur de 22,6m ; que la partie non bâtie est aménagée en jardin planté en pleine terre ;
10. qu'un escalier de 3 marches est construit au centre de la parcelle, sur une largeur d'environ 1,5m et une profondeur de 0,9m ; qu'il permet de lier le niveau de l'annexe au jardin ;
11. que la profondeur de construction déroge à l'article C1 (alignements arrières – chaussée de Wavre) du PPAS des blocs 539 et 591 en ce que celui-ci prévoit une profondeur maximale de construction de 15m ;
12. que cependant la parcelle est très profonde (44m) ; que les volumes mitoyens droit et gauche sont plus profonds et plus hauts que la nouvelle construction ; que celle-ci date de nombreuses années et ne semble pas avoir fait l'objet de plaintes du voisinage ;
13. que cet espace est accessoire et nécessaire à la fonction de commerce du rez ; que l'agrandissement du commerce est compatible et participe à l'activité de la zone de liseré commercial ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
14. que cependant la construction est précaire ; qu'il convient soit de démolir cette annexe ; soit de reconstruire en matériaux pérennes ;
15. qu'en toiture, la demande vise à supprimer la corniche et la toiture à versants existantes et à rehausser la façade sur une hauteur d'environ 5m en créant deux nouveaux étages ;
16. que la façade avant est isolée par l'intérieur sur les deux nouveaux étages ; que la façade arrière est isolée par l'extérieur du 1^{er} étage (existant) au 3^{ème} étage ;

dossier 12536

17. que le nouveau volume déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant 3 à 3,3m plus haut que le mitoyen droit ;
18. qu'il s'intègre cependant dans le profil bâti de la Chaussée de Wavre, et respecte les prescriptions du PPAS (13m sous corniche) ; que le profil mitoyen gauche reste 0,8m à 2,4m plus haut et environ 4,5m plus profond que ce nouveau volume ; que les nuisances envers les parcelles voisines sont ainsi limitées ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
19. que ce nouveau volume nécessite cependant une rehausse du mitoyen droit importante, sur une hauteur de 3 à 3,3m et sur une profondeur de 10,6m ; qu'elle est visible depuis l'espace public ; que les axonométries remises semblent erronées en ce qui concerne le gabarit du voisin de droite ;
20. qu'il convient d'adapter les documents graphiques (plans et axonométries), et de construire la rehausse à l'axe, en maçonnerie pleine de minimum 28cm , afin de se conformer au Règlement sur les Bâtisses ;
21. qu'il convient également de préciser le revêtement du nouveau pignon, en veillant à la continuité avec les façades et à l'intégration dans le contexte bâti ;
22. que les aménagements intérieurs sont revus ; que le projet prévoit l'organisation suivante :
 - sous-sol : cave liée au logement ;
 - rez : hall commun avec entrée vers le commerce, hall privatif du logement et accès vers le sous-sol et les étages, commerce (avec wc séparé) ;
 - 1^{er} étage : pièces de vie du logement (séjour et cuisine) et wc séparé ;
 - 2^{ème} et 3^{ème} étages : deux chambres et une salle de bains à chaque étage ;
23. que le logement est scindé du commerce, et organisé sur les niveaux supérieurs, afin de libérer tout le rez pour la surface commerciale ; que l'organisation d'un logement séparé aux étages est compatible avec la zone d'habitation ;
24. que le sous-sol est lié au logement ; qu'il comprend les compteurs de celui-ci ;
25. que les documents graphiques ne précisent pas l'emplacement des compteurs du commerce ; qu'il convient de le faire en se conformant aux normes en la matière et de permettre l'accès continu du logement et du commerce à leurs compteurs, tout en maintenant l'indépendance des unités et en prévoyant un espace d'entrée pour le logement ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) en ce que le séjour dispose d'une superficie éclairante de 5,32m² au lieu des 6,54m² requis, et la chambre arrière au 2^{ème} étage dispose d'une superficie nette éclairante de 2,08m² au 2,10m² requis ;
27. qu'en façade avant, il s'agit de baies existantes ; qu'en façade arrière, la baie du 1^{er} étage est agrandie et alignée à celle des étages ; que l'ensemble est proportionné à la composition de façade ;
28. que le séjour est de grandes dimensions et traversant ; que la chambre dispose d'une superficie suffisante et d'un éclairage qualitatif ; que la dérogation est minime pour ce local ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
29. que le logement est de grandes dimensions et dans l'ensemble qualitatif ; que cependant il ne dispose plus d'un espace extérieur, le commerce étant séparé du logement ;
30. que l'espace arrière du commerce est destiné à du stockage ; qu'en ce sens, l'usage du jardin ne lui semble pas nécessaire ; qu'il pourrait convenir de maintenir l'accès au jardin pour le logement, ou de prévoir l'aménagement d'un espace extérieur ;
31. que la façade avant est enduite et peinte en gris au rez, et couverte d'un crépis blanc aux étages ; que les caches trous de boulins sont maintenus dans la façade projetée ;
32. qu'au rez, la vitrine est modifiée ; que l'entrée est alignée au plan de la vitrine ; que les châssis et la porte d'entrée (commune au rez et au logement) sont en aluminium de teinte grise ; que l'emplacement des boîtes aux lettres n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire ;
33. que les enseignes prévues sont conformes au titre VI du RRU et dès lors dispensées de permis ;

dossier 12536

34. que cependant l'enseigne perpendiculaire est située entre les fenêtres du séjour du logement ; que cela peut nuire à son habitabilité ; qu'il convient de la supprimer ;
35. qu'une tente solaire est prévue au-dessus de la porte d'entrée commune et de la vitrine du commerce ; qu'elle dépasse légèrement la largeur de la baie et que son caisson en aluminium blanc est en saillie d'environ 25cm ; que la couleur de la toile n'est pas précisée ; qu'il convient de le faire ;
36. qu'aux étages, les châssis sont cintrés et en bois peint en blanc ; que les châssis du nouveau volume sont alignés à ceux du 1^{er} étage (existant), et comportent des garde-corps vitrés ; que des encadrements en pierre bleue similaires sont reproduits ; qu'il pourrait convenir de documenter ces points, afin de s'assurer de la continuité des traitements en façade à rue ;
37. que seuls les châssis du 1^{er} comportent une imposte ; qu'il convient d'en prévoir également aux étages, afin d'homogénéiser la façade à rue ; que les châssis arrivent à ras du plafond au 2^{ème} et 3^{ème} étage , que les baies sont très grandes pour des chambres en façade avant ; que la hauteur des allèges impose de placer un garde-corps vitré ce qui est peu qualitatif ;
38. qu'il conviendrait de diminuer la hauteur des baies afin de ne pas placer de garde-corps extérieur ;
39. que la façade arrière est revêtue d'un crépis beige ; qu'elle comporte deux descentes d'eau en zinc, contre le mitoyen gauche ;
40. que les châssis sont en bois peint en blanc avec garde-corps vitré et seuil en pierre bleue aux étages ; que l'annexe comporte une coupole et une porte vitrée en bois ; que l'escalier extérieur est en pierre-bleue avec garde-corps métallique peint en noir ;
41. que la matérialité de la façade arrière déroge à l'article D2 (façades arrières vers la plaine de jeux) du PPAS des blocs 539 et 591 en ce que celui-ci impose un revêtement en briques ;
42. que cependant l'enduit est homogène, et la façade des étages éloignée de la plaine de jeux ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
43. que les toitures plates des annexes sont couvertes d'une membrane bitumineuse à albedo élevé ; que la rive est en bois ;
44. que le revêtement de la toiture principale n'est pas précisé ; que les rives sont en aluminium ;
45. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle, de limiter l'effet d'îlot de chaleur et d'améliorer les vues depuis le logement, il pourrait convenir de végétaliser l'ensemble des toitures plates si techniquement possible ;
46. qu'une nouvelle citerne de récolte des eaux pluviales d'une capacité de 10m³ est prévue dans le jardin ; que son usage n'est pas précisé ; qu'il convient d'y prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
47. que le trop-plein de la citerne est lié à un puits d'infiltration ; qu'il y a lieu de privilégier le raccordement de la citerne à une noue d'infiltration ;
48. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur) : rehausse ;
 - article 6 (hauteur) : rehausse ;
49. que la demande déroge aux prescriptions du PPAS des blocs 539 et 591 :
 - article C1 (alignements arrières – chaussée de Wavre) : profondeur de l'annexe ;
 - article D2 (matériaux – façades arrières) ;
50. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour au 1^{er} étage, chambre 1 au 2^{ème} étage ;
51. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/01/2026 au 02/02/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
52. l'avis favorable sous réserves de Bruxelles Mobilité - Direction Gestion et Inspection, daté du 09/01/2026 ;

dossier 12536

53. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 09/01/2026 et l'avis précédent du 23/06/2025 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de démolir l'annexe au rez ou la reconstruire en matériaux pérennes ;
2. de construire la rehausse en toiture à l'axe, en maçonnerie pleine de minimum 28cm et de préciser le revêtement de la nouvelle façade latérale, en veillant à la continuité avec les façades et à l'intégration dans le contexte bâti ;
3. de préciser l'emplacement des compteurs pour le commerce et de permettre l'accès continu du logement et du commerce à leurs compteurs, tout en maintenant l'indépendance des unités et en prévoyant un espace d'entrée pour le logement ;
4. de prévoir un espace extérieur pour le logement en privilégiant le maintien de l'accès au jardin ;
5. de détailler l'emplacement des boîtes aux lettres ;
6. de supprimer l'enseigne perpendiculaire entre les baies du séjour ;
7. de documenter la composition de la façade avant, afin de s'assurer de la continuité des traitements en façade à rue ; de diminuer la hauteur des baies afin de ne pas placer de garde-corps extérieur et de prévoir des impostes ;
8. de végétaliser l'ensemble des toitures plates non accessibles ;
9. de prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien à la citerne de récolte des eaux pluviales et de lier le trop plein à une noue d'infiltration ;
10. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au PPAS des blocs 539 et 591, article C1 (alignements arrières) et article D2 (matériaux – façades arrières) sont acceptées.

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