

dossier 12619 - PFD

09h00

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à installer une pompe à chaleur et un écran acoustique en toiture de l'aile du bâtiment de l'école « Paradis des enfants », Avenue Commandant Lothaire 36A, Avenue des Volontaires 110 - 118.

1. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par la commune d'Etterbeek, pour installer une pompe à chaleur (PAC) et un écran acoustique en toiture de l'aile du bâtiment de l'école « Paradis des enfants » situé 110 Avenue des Volontaires à Etterbeek;
2. Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
3. Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/02/2026 au 16/02/2026 pour le motif suivant : dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU) : Titre I, article 6: toiture (éléments techniques) ; qu'une lettre de réclamations et d'observations a été introduite ;
4. Considérant que les remarques du voisin, résidant avenue Commandant Lothaire, concernent :
 - la demande d'informations complémentaires sur les horaires d'utilisation de l'équipement (fonctionnement de nuit, week-ends et jours fériés) ;
 - l'absence, dans l'analyse acoustique, d'éléments concernant la propagation des ondes sonores vers le parc ;
 - l'inquiétude quant à une possible réverbération du bruit vers les habitations de l'avenue Commandant Lothaire ;
 - la proposition d'étudier l'agrandissement du retour du panneau acoustique en direction de l'avenue Baron Castro, le logement étant situé à moins de 100 mètres de la PAC, avec une estimation d'atténuation sonore entre 45 et 50 dB ;
 - la suggestion d'envisager une protection acoustique supplémentaire côté parc, par exemple en augmentant la hauteur du panneau ;
5. Considérant que la demande déroge au titre I article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce que concerne la toiture (les éléments techniques) ; que la PAC et l'écran acoustique seront placés sur le toit plat derrière la cabanon ascenseur existant;
6. Considérant que le choix de ce lieu vise à minimiser l'impact visuel depuis l'avenue des Volontaires ;
7. Considérant qu'à l'arrière du bâtiment se trouvent la cour de récréation de l'école primaire et le nouveau bâtiment de l'école primaire et maternelle (aucune habitation dans cette zone) ;
8. Considérant que l'installation et la nouvelle paroi acoustique seront quasi imperceptibles de l'espace public ;
9. Considérant dès lors que la dérogation au Titre I, article 6 du règlement régional d'urbanisme est acceptable ;
10. Considérant que la demande vise plus précisément à placer une seule unité de la pompe à chaleur (PAC) air/eau monobloc de 150kW de puissance nominale sur une des terrasses techniques du bâtiment principal à l'arrière du cabanon ascenseur existant; que le modèle AquaSnap 30RQ 160 R A de la marque Carrier qui a été retenu, présente un niveau de puissance sonore très élevée sans l'option de réduction de bruit (i.e. 92dB) ; que celle-ci aura un impact sonore direct chez les riverains les plus proches, les résidents du dernier étage des logement situés respectivement au 108 et 106 Avenue de Volontaires (10,5 -16,5m de distance) et les résidents en face et légèrement en contre-bas vis-à-vis de la toiture situés au dernier étage au 195 et 199 Avenues de Volontaires (36-37m de distance);
11. Vu l'étude acoustique, une étude de bruit généré par les équipements techniques en toiture de l'école Paradis d.d. 13/10/2025 ; que les calculs réalisés montrent que sans traitement acoustique le bruit de l'équipement envisagé ne permet pas d'être conforme aux normes d'acoustiques en vigueur ; que la mise en place d'un écran acoustique permet d'atteindre un niveau de bruit particulier qui respecte la valeur limite réglementaire aux droits de riverains les plus proches ;

dossier 12619 - PFD

12. Considérant que les valeurs prévisionnelles obtenues sont basées sur une puissance acoustique globale de 85dB(A) ce qui implique que l'unité de pompe à chaleur soit commandée avec l'option de réduction de bruit 15LS ;
13. Considérant que l'écran acoustique doit dépasser la hauteur culminante de l'équipement de minimum 1m20 (la hauteur définitive doit être plus élevée si la PAC est installé sur un support qui la rehausse) ;
14. Considérant que l'écran acoustique à prévoir sera composé de panneaux sandwich d'épaisseur minimale de 80mm avec tôle acier 8/10ème du côté extérieur puis une épaisseur minimale de 80mm de laine minérale haute densité (70kg/m3) et tôle perforée 8/10ème côté équipement ; que l'écran devra présenter la performance acoustique suivante : indice d'affaiblissement $R_w \geq 20$ dB ;
15. Considérant qu'un nouvel écran acoustique en tôle perforée ton gris-beige est prévu en façade arrière ;
16. Considérant qu'afin de limiter les transmissions du bruit par les voies solidiennes, le nouvel équipement est entièrement désolidarisé du sol, sans contact rigide direct entre la PAC et la terrasse technique et installé sur un système de désolidarisation adapté ;
17. Considérant que les horaires de fonctionnement de l'équipement correspondent à une version élargie des horaires de l'école ; que l'unité de PAC en question va être mise à l'arrêt entre 22h et 7h du matin tous les jours de la semaine et le we ;
18. Considérant qu'il existe une distance suffisante entre les façade arrières des habitations et la PAC et l'intérieur de l'ilot ; que les nouveaux bâtiments scolaires, les cours de récréations et les jardins s'interposent entre les deux ; que, selon l'étude acoustique, aucun nuisance sonore ne peut être perçue sur cette distance ;
19. Considérant que la réglementation acoustique doit être respectée en tous temps afin de ne causer aucune nuisance sonore ni aux voisins ni aux occupants des bâtiments scolaires ; que, le cas échéant, des mesures acoustiques supplémentaires devront être prises ;
20. Considérant que le choix de (PAC) est une demande de Bruxelles Environnement : que lors de la rénovation d'une production de chaleur, il est demandé de produire de l'énergie autrement que par l'énergie fossile ; que dans la mesure du possible, 60% de la consommation en chauffage du bâtiment doit être faite par du renouvelable ;
21. Considérant que la PAC sera utilisée pour la production de chauffage uniquement et dans les conditions de température extérieure favorables à l'utilisation d'une PAC avec un bon Coefficient de Performance (COP) (entre 5°C et 18°C extérieur) ; qu'en dessous de 5°C le COP de la PAC diminue fortement dans ce cas ce sont les chaudières gaz à condensation qui prennent le relais ; que cette installation est une installation de type hybride (chaudières et PAC) ;
22. Considérant que les pompes à chaleur contribuent de manière significative à la réduction des émissions de CO₂ et à une empreinte écologique plus faible ;
23. Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

dossier 12619 - PFD

AVIS FAVORABLE sous réserve de respecter la réglementation acoustique en tout temps afin de ne causer aucune nuisance sonore ni aux voisins ni aux enfants des bâtiments scolaires ; que, le cas échéant, des mesures acoustiques supplémentaires devront être prises.

La dérogation au Titre I, article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

dossier 12608 - PFD
09h40

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à transformer une maison unifamiliale et de la diviser en 3 unités de logements ainsi que de modifier et mettre en conformité des modifications sur le volume bâti en façade arrière (annexes) et en toiture (lucarne), Chaussée St-Pierre 88.

1. Considérant que le bien se situe en zone mixte ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (Zichée) selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
2. Considérant que la demande a pour objet de transformer une maison unifamiliale et de la diviser en 3 unités de logements ainsi que de modifier et mettre en conformité des modifications sur le volume bâti en façade arrière (annexes) et en toiture (lucarne) ;
3. Considérant que la demande s'inscrit dans le cadre d'une prise en gestion publique de la commune d'Etterbeek sur le bien ; que les quatre logements présents de fait au sein de l'immeuble ont été déclarés insalubres par arrêté du Bourgmestre ;
4. Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot
 - Application de l'article 188/7 du CoBAT concernant les dérogations visées dans l'article 126§11 : Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, portant sur les caractéristiques des constructions et de leurs abords :
 - Article 4 : Profondeur de la construction
 - Article 6 : Hauteur de la construction
5. Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants : Application de la prescription particulières 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : Modification visible depuis les espaces publics ;
6. Considérant qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+2T présentant une superficie de 285.32m² (emprise au sol 86.02m²) ;
7. Considérant qu'en situation existante de fait, le bien a été divisé en 4 unités de logements ; que toutes ces unités sont dans un état d'insalubrité manifeste et ont été déclarées inhabitables par différents arrêtés du Bourgmestre de la Commune d'Etterbeek ;
8. Considérant que le projet prévoit de diviser la maison afin d'y aménager 3 logements, répartis comme suit :
 - un appartement 2 chambres en duplex au rez-de-chaussée et 1er étage arrière, bénéficiant de l'accès au jardin ;
 - un studio au 1er étage avant ;
 - un appartement 2 chambres en duplex au 2ème étage et dans le premier niveau de combles ;
9. Considérant que la densité du bien est portée de 1 à 3 unités ; que les espaces communs sont aménagés de manière à prévoir une cave privative pour chaque unité ainsi que des espaces de rangement pour les vélos ou poussettes ;
10. Considérant qu'ils convient de placer un local de rangement à l'entresol et d'agrandir le local vélos en conséquence ;
11. Considérant que le projet ne prévoit pas le maintien d'un grand logement de minimum 3 chambres à destination d'une famille ; que les unités projetées sont de tailles moyennes (2 chambres) ainsi qu'un studio, ce qui correspond toutefois à deux typologies recherchées ; qu'un logement de 2 chambres bénéficie également d'un jardin ; que cela permet de contribuer à une offre diversifiée de logements ;
12. Considérant que dans les faits le bien était divisé en 4 logements ; qu'une division en 3 est en meilleure adéquation avec la superficie disponible et permet de réaliser des aménagements

dossier 12608 - PFD

conformes aux normes d'habitabilité du RRU sans augmentation du volume existant au-delà des modifications ponctuelles ;

13. Considérant que le projet prévoit certaines modifications et mise en conformité de modification du volume bâti :
 - Au rez-de-chaussée, la modification du volume faisant la connexion entre l'annexe à l'arrière et le volume principal
 - Au deuxième étage, la mise en conformité d'une annexe de 2.81m de largeur sur 2.20m de profondeur, ce volume est accolé à la limite mitoyenne avec le numéro 90 (non construit le long du mitoyen) et présente un recul de 2.64m depuis la limite mitoyenne avec le numéro 86 ;
 - La mise en conformité et agrandissement d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
14. Considérant que le projet prévoit également la pose d'une isolation en façade arrière et sur le pignon en attente du côté du voisin de droite ;
15. Considérant que l'emprise au sol de la construction est augmentée de 3,16m² en situation projetée ; que cela est dû à la modification du volume faisant la liaison entre l'annexe et le volume principal au rez-de-chaussée ; que cela permet d'améliorer la circulation entre les différents espaces du logement et de créer un accès au jardin depuis les espaces de vie ; que cette modification est conforme aux prescriptions du titre I du RRU et que son impact sur l'intérieur d'îlot est minime, qu'elle est donc acceptable ;
16. Considérant que la demande comporte les dérogations suivantes :
 - Dérogations au règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Article 4 du Titre I : profondeur de la construction (annexe 2ème étage + isolation)
 - Articles 6 du Titre I : hauteur de la construction (annexe 2ème étage + isolation)
 - Article 10 du Titre II : éclairage naturel
 - Dérogations au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le Square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire (RZAC) :
 - Article 13 : hauteur sous plafond
 - Article 24 : éclairage des locaux sous toiture
17. Considérant qu'au deuxième étage, un petit volume annexe de 2.20m de profondeur sur 2.81m de large non présent sur les plans de droit est à régulariser, que ce volume est construit à la mitoyenneté avec la parcelle voisine de droite (90), non bâtie à cet endroit et présente un recul de 2.64m (soit moins de 3m) avec la limite mitoyenne du voisin de gauche (86) ;
18. Considérant que ce volume déroge donc au Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, articles 4 et 6 en ce que le bâtiment existant dépasse déjà de plus de 3m le voisin le moins profond étant le numéro 90 non bâti le long de ce mitoyen ; que la profondeur est augmentée de 2.20m, qu'il dépasse également de 2.20m le voisin de gauche qui a sa façade principale alignée avec le bâtiment existant à ce niveau ;
19. Considérant que les éléments ajoutés au dossier indiquent que ce volume est présent depuis de nombreuses années ; que les dérogations sont notamment induites par la disposition particulière de la parcelle voisine (90) qui n'est pas bâtie le long de ce mitoyen, ainsi qu'au recul insuffisant avec le voisin de gauche (86) ; que toutefois ce recul est de 2.64m ce qui est proche des 3m prescrits par le RRU ;
20. Considérant que ce volume annexe est de taille réduite et a peu d'impact sur la situation urbanistique de l'intérieur d'îlot au regard des dimensions et de la multiplicité des différentes annexes existantes de droit sur la parcelle concernée par le projet et sur les parcelles voisines ; qu'en ce sens les dérogations peuvent être considérées comme limitées et donc acceptables ;
21. Considérant que l'isolation rehausse de 12 cm le niveau de la toiture et épaissit d'environ 16 cm la façade arrière, que la surépaisseur de l'isolation entraîne des dérogations à l'article 4 et à l'article 6 ; que l'isolation permet d'augmenter la performance énergétique de la maison, que l'impact de la surépaisseur sur les voisins est négligeable ; que les dérogations sont minimales et donc acceptables ;

dossier 12608 - PFD

22. Considérant que le projet prévoit également d'isoler le pignon donnant sur la parcelle voisine (numéro 90), non construite le long de ce mitoyen ; que l'isolation projetée est en débord sur la parcelle voisine du numéro 90 ; que les permis d'urbanisme sont octroyés sous réserve du droit des tiers ; qu'afin de se conformer au Code Civil, il conviendra au demandeur d'acter une servitude de débord avec le voisin avant le démarrage des travaux ;
23. Considérant que la pièce de vie au rez-de-chaussée présente une superficie de 34.7m² pour une surface éclairante de 3.3m² en façade avant et de 0.92m² en façade arrière, ainsi qu'une coupole de 0.64m² ; que l'ensemble des surfaces éclairantes correspond à une surface au sol conforme de 28.78m² selon les prescriptions du RRU, ce qui déroge donc à l'article 10 du Titre II du RRU ;
24. Considérant que le projet améliore les conditions d'éclairage de ces pièces par rapport à la situation existante par l'ajout d'une coupole à l'arrière ; que la superficie conforme ainsi éclairée correspond à la superficie minimum requise par le RRU pour un espace de vie intégrant la cuisine ; que la dérogation est dès lors acceptable ;
25. Considérant que la chambre 2 de l'appartement inférieur dispose d'une surface nette éclairante de 1.55m² pour une superficie de 11.75m² et déroge également au titre II article 10 du RRU ; que la fenêtre de cette pièce est existante et que la dérogation ne nuit pas à l'habitabilité du bien en ce qu'il s'agit de la chambre secondaire, qu'elle est donc acceptable ;
26. Considérant que la chambre 1 de l'appartement du haut dispose d'une surface nette éclairante de 2.10m² pour une superficie de 14.20m² ; que toutefois cela ne constitue pas une dérogation à l'article 10 du titre II du RRU en ce que la destination de cette pièce n'est pas modifiée par rapport à la situation autorisée et la fenêtre est existante ;
27. Considérant que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le Square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire, article 13, pour l'appartement du bas en ce que la hauteur sous plafond de l'arrière-cuisine au rez-de-chaussée est de 2.59m au lieu de 2.80m ; que la hauteur sous plafond de la chambre 2 et le couloir adjacent est de 2.53m au lieu de 2.60m ;
28. Considérant que ces espaces sont existants ; qu'il s'agit de pièces aménagées dans les annexes autorisées ; que par ailleurs ces hauteurs sous plafond répondent aux exigences du RRU en matière d'habitabilité et ne nuisent donc pas à l'habitabilité du bien ; que les dérogations sont dès lors acceptables ;
29. Considérant que l'appartement du haut déroge également à l'article 13 du RZAC au niveau de la lucarne arrière, que la hauteur sous plafond est de 2.36m au lieu de 2.60m ; que cette hauteur est fixée par la position de la panne intermédiaire existante ; qu'il s'agit d'une dérogation très ponctuelle et que celle-ci ne nuit pas à l'habitabilité du séjour ;
30. Considérant que la largeur de la lucarne projetée en façade arrière est supérieure au 1/3 de la largeur totale de la toiture ; que toutefois l'élargissement de cette lucarne permet d'améliorer l'habitabilité de la pièce de vie située sous la toiture et que la lucarne n'est pas visible depuis l'espace public ; que la dérogation est dès lors acceptable ;
31. Considérant qu'afin d'améliorer la gestion des eaux ; qu'il convient de végétaliser la toiture plate ;
32. Considérant que les châssis en façade avant sont remplacés par du bois peint en gris anthracite ; qu'il convient de prévoir une porte d'entrée en bois, s'inspirant de la porte d'origine ;
33. Considérant que les aménagements projetés sont qualitatifs et améliorent l'habitabilité du bien ;
34. Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2026 au 16/02/2026 a donné lieu à deux lettres d'observation ou demandes à être entendu lors de la commission de concertation ;
35. Considérant que les observations portent sur :
 - la rehausse de la toiture qui risque de prendre de la lumière ;
 - l'état d'abandon du jardin ;

dossier 12608 - PFD

- l'utilisation comme terrasse de la plateforme ;
- l'isolation acoustique du mitoyen ;

36. Considérant que le Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a remis en date du 13/01/2026 un avis favorable sous conditions sur la demande (réf. CP.2026.0014/1), que ces conditions n'impliquent pas de modifications sur les plans d'architecture ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de végétaliser la toiture plate ;
2. de placer un local de rangement dans la petite annexe de l'entresol et d'agrandir le local vélos en conséquence ;
3. de prévoir une porte d'entrée en bois s'inspirant de la porte d'origine ;
4. d'acter une servitude de débord avec les voisins concernant l'isolation du pignon vers la parcelle du n°90 avant démarrage des travaux.
5. de se conformer aux conditions reprises dans l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU).

Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU peuvent être accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les dérogations à l'article 10 du titre II du RRU peuvent être accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.
Les dérogations aux articles 13 et 24 du RZAC peuvent être accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

dossier 12561
10h05

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale (façade avant, aménagements intérieurs), démolir la véranda et le volume non autorisé, reconstruire une annexe et réaménager un jardin à l'arrière, Rue Lieutenant Lippens 3.

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 le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : Cité-Jardin du Foyer Etterbeekois, construite en 1922 ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §3 du CoBAT (inventaire du patrimoine immobilier) et de de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture ;
6. que la construction d'une annexe a été autorisée en 1961 ; que celle-ci comprenait une véranda et un wc séparé ;
7. qu'en situation de fait, des modifications ont été apportées au bien sans autorisation préalable, notamment :
 - une annexe a été construite contre le mitoyen droit ;
 - le jardin a été transformé en cour ;
 - les aménagements intérieurs ont été modifiés ;
 - la façade à rue a été modifiée ;
8. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale (façade avant, aménagements intérieurs), démolir la véranda et le volume non autorisé, reconstruire une annexe et réaménager un jardin à l'arrière ;
9. que la demande vise à démolir les annexes existantes et à construire une nouvelle annexe ; qu'elle s'étend sur une largeur de 5,12m et une profondeur de 2,56m ; qu'elle présente une hauteur de 3,06m ;
10. que l'annexe existante autorisée est peu qualitative et entrave l'accès du séjour vers le jardin ; que son remplacement par un volume dans le prolongement du séjour permet d'agrandir celui-ci et de le lier au jardin ;
11. qu'une terrasse d'une profondeur de 0,6m est aménagée dans le prolongement de l'annexe, sur toute la largeur de la parcelle ; que le reste du jardin est planté en pleine terre ; que cela améliore la perméabilité de la parcelle ;
12. que la demande ne détaille pas les murs séparatifs prévus contre les mitoyens, en bordure de terrasse ; qu'il convient de rétablir la haie d'origine ou de prévoir de la maçonnerie pleine d'une épaisseur minimale de 28cm, afin de se conformer au Règlement sur les Bâtisses, ou d'obtenir un accord des voisins concernés et de l'acter avant le début des travaux ;
13. que la façade avant comporte un revêtement en brique de parement rouge avec partie supérieure de la toiture à pignon en crépis blanc cassé ; que les châssis et la porte d'entrée sont en bois de teinte naturelle avec seuil en pierre bleue ; que le soubassement est peint en gris ;
14. que certains matériaux ne sont pas précisés (fenêtre de toit, corniche, caisson à volet, etc.) ; qu'il convient de le faire ;
15. que la corniche est réalisée en bois et peinte en blanc ;

dossier 12561

16. que le caisson à volets est réalisé en bois mouluré ; qu'en ce sens, il s'intègre dans le dessin des menuiseries extérieures et la composition de façade ;
17. que le soubassement a été peint en gris ; qu'il semble réalisé en pierre naturelle ; qu'il convient de prévoir de le décaper afin de rétablir la pierre d'origine, et de le représenter dans les documents graphiques ;
18. que la demande ne détaille pas les descentes d'eau présentes en façade avant ; qu'il convient de le faire et de les prévoir en zinc avec dauphin en fonte de minimum 2m, afin de se conformer au Règlement sur les Bâtisses ; qu'en cas de rejet vers les descentes d'eau des façades voisines, il convient d'obtenir l'accord formel des voisins concernés ;
19. que la toiture du volume principal est en tuiles de terre cuite ; qu'elle comporte 2 cheminées ;
20. qu'en façade arrière du volume principal, les matériaux sont identiques à ceux de la façade avant ; que les dimensions des baies du 1^{er} étage sont réduites par rapport à la situation de droit ; qu'elles s'intègrent dans l'architecture du bien ;
21. que la nouvelle annexe est revêtue d'un bardage en bois avec châssis en bois de teinte naturelle ; que la réalisation s'accorde au caractère architectural de la cité jardin ; que la façade arrière est en partie visible depuis l'espace public ;
22. que la demande ne détaille pas la matérialité de la descente d'eau ; qu'il convient de le faire ; que si d'autres équipements sont présents, il convient de les représenter et d'en détailler la matérialité ;
23. que la toiture plate comporte deux fenêtres de toit de grande dimension (2m x 0,6m) ; que son revêtement n'est pas précisé ; qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de la végétaliser ;
24. qu'une citerne est présente sous le jardin ; qu'il convient de détailler ce point ; et si techniquement possible, d'y prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
25. que le projet ne détaille pas les aménagements des étages ; que le rez comporte uniquement le séjour ;
26. qu'il convient de s'assurer que ceux-ci disposent d'une salle de bains et d'un wc, ainsi que de chambres tendant au respect des règlements en vigueur ;
27. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 10 novembre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
28. 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 ;
29. 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 ;
30. 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.) ;
31. 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 ;
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2026 au 16/02/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
33. que moyennant les adaptations demandées, la demande respecte l'architecture du bien et améliore son confort ;

dossier 12561

34. 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) ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de rétablir les haies d'origine le long des limites mitoyennes ;
2. de prévoir, en façade à rue, le décapage du soubassement afin de rétablir la pierre d'origine et de l'indiquer en plan ;
3. de revoir le caractère architectural de l'annexe et son matériau en particulier afin de l'intégrer à l'architecture de la cité jardin ;
4. de végétaliser la toiture plate de la nouvelle annexe ;
5. de détailler la présence de la citerne et d'y prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
6. de préciser certains éléments et matérialités dans les documents graphiques (fenêtres de toit, corniche, caisson à volet, descentes d'eau) ;
7. de détailler l'aménagement des étages afin de s'assurer que le bien dispose d'une salle de bains et d'un wc, ainsi que d'un éclairage suffisant pour les chambres.

dossier 12568

10h30 - DD

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rehausser l'immeuble avant d'un niveau afin de passer de quatre à cinq logements, Avenue Hansen-Soulie 30.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) et 2.5.2 (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation) du PRAS ;
3. que le bien comporte, en situation de droit :
 - au sous-sol : caves privatives, locaux communs et techniques et locaux annexes du commerce (dépôt et vestiaires) ;
 - au rez : commerce ;
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages : deux appartements 1 chambre à chaque étage ;
4. que le rez donne accès à un entrepôt situé sur une parcelle arrière et lié au commerce (location de parking : garage et atelier) ;
5. qu'en situation de fait, les modifications suivantes semblent avoir été apportées au bien :
 - modification des menuiseries (porte d'entrée et portes de garage) au rez ;
 - transformation des deux logements du 1^{er} étage en un appartement 2 chambres ;
 - modification de la structure et la toiture de l'entrepôt (parcelle arrière) ;
6. que la demande ne concerne ni le commerce, ni les logements des étages ; qu'il convient cependant d'intégrer la demande de régularisation des menuiseries extérieure du rez dans la demande ;
7. que la modification semble dater de nombreuses années et ne dénature pas l'architecture d'origine du bien ; qu'en ce sens, elle est acceptable ;
8. que la demande vise à rehausser l'immeuble avant d'un niveau afin de passer de quatre à cinq logements ;
9. qu'en toiture, le nouveau volume s'implante en retrait d'environ 2,9m de la rive de la toiture existante et s'aligne au profil mitoyen gauche (toiture à versants) ; qu'il le dépasse légèrement en partie avant ;
10. qu'en façade à rue, le nouveau volume comporte une façade droite sur une hauteur d'environ 3,2m, surmontée d'une toiture à versants sur une hauteur d'environ 1,3m ;
11. que le versant arrière de la toiture comporte une lucarne de 9,7m de largeur et d'une hauteur d'environ 3,5m ;
12. que la façade arrière du volume existant est par ailleurs prolongée sur une hauteur d'environ 2,2m et une profondeur de 2,3m en son centre, afin d'intégrer la prolongation de la cage d'escalier ; que les documents graphiques ne sont pas clairs à ce sujet, l'élévation arrière présentant le maintien de la corniche existante ;
13. qu'une terrasse de 21,9m² est aménagée en façade avant, et deux terrasses de 5,6m² et 7,2m² en façade arrière ; que la terrasse en façade avant est en retrait de 1m par rapport à la toiture existante, et d'environ 0,4m par rapport à l'alignement à rue ; qu'elle semble présenter des vues importantes vers la rue et les immeubles voisins, selon les documents graphiques de la note explicative ;
14. que la construction de ce volume nécessite en outre la rehausse du mur mitoyen droit, sur une hauteur allant jusqu'à 3,9m et une profondeur d'environ 7,45m (environ 15m²) ; que la demande ne précise pas la profondeur du profil mitoyen droit ni le traitement du nouveau pignon ;
15. que le nouveau volume et les terrasses dérogent aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant légèrement plus hauts et

dossier 12568

plus profonds que le mitoyen gauche, le plus haut, en partie avant, et le faîte étant plus de 3m plus haut que le mitoyen droit, le plus bas ; que la nouvelle construction dépasse en outre les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

16. que la hauteur du bâtiment existant correspond à celle du profil de la rue ; que la hauteur et la forme de la toiture du mitoyen gauche constituent des exceptions dans ce profil ;
17. que le nouveau volume, les terrasses et les rehausses sont de grandes dimensions et impactant pour le quartier ; qu'ils ne sont pas acceptables en l'état ;
18. qu'au sous-sol, la demande prévoit l'aménagement d'un local vélos de 23,7m² en lieu et place de l'ancienne chaufferie ; que celui-ci est uniquement dédié aux logements ; que le commerce comporte son propre local vélos ; qu'il convient de détailler les emplacements et éléments de fixation prévus ;
19. qu'une cave privative est aménagée pour le nouveau logement ;
20. qu'à partir du 2^{ème} étage, le projet prévoit la privatisation de la cage d'escaliers, prolongée d'un niveau ;
21. que le nouveau volume, au 3^{ème} étage, comporte un appartement 2 chambres ; que le séjour est traversant et organisé côté droit, tandis que les chambres se situent côté gauche ; que les zones de service du logement (cuisine, salle de douche, salle de bains et wc séparé) sont organisés au centre ;
22. que le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension à destination de familles sur le territoire communal ; que la demande ne répond pas à ce principe ;
23. que la façade avant existante est réalisée en briquettes de teinte jaune avec couvre-mur, seuils et soubassement en pierre bleue ; que les châssis sont en bois peint en blanc ; que le rez comporte de grands ensembles de portes de garage et une porte d'entrée métalliques de teinte orangée ; que des colonnes en faïence de teinte orangée ponctuent les étages et le rez ;
24. que la façade arrière existante est peinte en teinte claire, avec châssis en bois peint en blanc ; qu'elle comporte une descente d'eau contre le mitoyen droit ;
25. que le nouveau volume est prévu en bardage en bois brûlé avec toiture à versants en tuiles de teinte noire et rive métallique de teinte anthracite ; que les châssis sont en aluminium de teinte anthracite et les garde-corps métalliques, également de teinte anthracite ; que la légende de la matérialité de la prolongation de la cage d'escaliers est erronée ; qu'elle semble également réalisée en bardage en bois brûlé ;
26. que matérialités sont nombreuses et s'accordent peu avec les matériaux de la construction existante ;
27. que l'extension sera particulièrement visible depuis l'espace public ; qu'il conviendrait de prévoir un matériau unique pérenne et noble, s'accordant avec la palette de couleurs du bâti existant et s'intégrant dans le contexte architectural du quartier ;
28. qu'une descente d'eau en zinc de teinte naturelle est prévue le long du mitoyen gauche, en façade avant ;
29. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 10 (éléments en saillie en façade à rue), qui prévoit un dauphin de minimum 1m de hauteur, et aux prescriptions du Règlement Général sur les Bâtisses, article 91, qui prévoit un dauphin de minimum 2m de hauteur ;
30. que le raccord au réseau d'égouttage public n'est pas précisé ; qu'il ne peut être réalisé en voirie ;
31. qu'en façade à rue, aucune descente d'eau n'est actuellement apparente ; que l'ajout de cet élément entrave la composition de la façade, en particulier au droit de la colonne arrondie contre le mitoyen gauche au rez ; qu'il convient d'envisager d'intégrer la descente d'eau ou de la prévoir en façade arrière ;

dossier 12568

32. que les documents de la demande détaillent la végétalisation de toitures plates ; que cela n'est pas détaillé dans les documents graphiques ; qu'il semble s'agir des parties non accessibles du volume existant ; qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de végétaliser l'ensemble des toitures plates non accessibles, en ce compris celles du nouveau volume ;
33. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit, sur la parcelle arrière ; que le demandeur précise qu'elle est liée aux wc du commerce au rez ; qu'il pourrait convenir de la raccorder également aux wc des logements, étant donné sa grande capacité ;
34. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 20 novembre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
35. 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 ;
36. 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 ;
37. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
38. 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.) ;
39. que la proposition PEB relative à la demande concernant une unité PEB dont la nature des travaux tend à une unité neuve nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : nouveau volume et terrasses, profondeur de construction ;
 - article 6 (toiture) : nouveau volume et terrasses ;
 - article 10 (éléments en saillie) : descente d'eau ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Général sur les Bâtisses d'Etterbeek :
 - article 91 (écoulement des eaux pluviales) : descente d'eau ;
42. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2026 au 16/02/2026 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre émane de voisins et porte sur :
 - la matérialité de la rehausse, jugée en inadéquation avec le contexte de la rue et du quartier (art-déco tardif) et de l'immeuble, disposant déjà d'une large palette de matériaux et teintes ;
 - l'intégration peu esthétique de la descente d'eau en façade avant et la position actuelle de l'ensemble des descentes d'eau en façade arrière ;
43. qu'il convient de ne pas construire d'étage supplémentaire, ou de revoir la volumétrie et l'expression du nouveau volume afin de s'intégrer dans le profil et l'architecture de la rue et du bâtiment existant, et de limiter les dérogations au titre I du RRU ainsi que les rehausses mitoyennes ;
44. qu'il conviendrait en outre de privilégier, le cas échéant, l'extension d'un logement du 2^{ème} étage, afin de prévoir un logement de grande taille (minimum 3 chambres) sur le bien et de répondre aux principes du Plan Communal de Développement ;
45. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 15/01/2026 ;

dossier 12568

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée

dossier 12590
10h55**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage (escalier, patio et terrasse) d'un immeuble affecté en bureau et logement, Avenue de l'Yser 4.**

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) et le long d'un espace structurant par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est repris 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 se situe en zone de protection d'un bien classé, Parc et Musées du Cinquantenaire ;
4. que le bien est mitoyen avec un bien classé : ensemble de deux maisons Art nouveau ;
5. que l'immeuble est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : hôtel particulier avec éléments néo-Renaissance ;
6. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescriptions 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'ilot) ;
7. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §3 du Cobat ;
8. qu'en situation de droit, le bien est réparti comme suit :
 - rez-de-chaussée + étage 1 + étage 2 + étage 3 : bureau avec garage au rez
 - étage 4 (combles) : 1 appartement 1 chambre
9. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage (escalier, patio et terrasse) d'un immeuble affecté en bureau et logement ;
10. que les 2^{ème} , 3^{ème} , 4^{ème} étages ainsi que le sous-sol ne sont pas concernés par la demande ;
11. que le jardin est situé au niveau du 1^{er} étage ;
12. qu'au rez-de-chaussée, l'espace principal est aménagé en garage ; que celui-ci est accessible par la façade et par le hall d'entrée commun au rez ; qu'un ascenseur accessible par le garage est également aménagé contre le mitoyen de gauche ; que cette zone n'a pas été modifiée ;
13. que la zone de recul est entièrement pavée et sert de zone de stationnement ; qu'il convient de revenir à la situation de droit de 1987, en prévoyant une zone plantée et en ne stationnant pas en zone de recul ;
14. que cela permet de se conformer au RRU, titre I, article II (zone de recul), et RGB d'Etterbeek, article 25 ;
15. qu'en situation de droit, au rez arrière, un espace comportant une kitchenette, des WC et un local d'archives est aménagé ; que cet espace est uniquement accessible par un escalier depuis le 1^{er} étage ;
16. qu'en situation de droit, le 1^{er} étage comporte 2 espaces de bureau ainsi qu'une kitchenette à l'arrière surplombée d'une mezzanine ; que le bureau à l'arrière donne accès à une terrasse ; que 2 lanterneaux au niveau de la terrasse éclairent le local d'archives situé sous celle-ci ;
17. qu'en situation de fait, l'escalier liant le 1^{er} étage et le rez arrière a été supprimé ; que le volume du rez arrière contre terre et la terrasse au 1^{er} étage ont été modifiés ;
18. qu'au rez, la kitchenette et les WC ont été transformés en espace supplémentaire pour le garage ; que le local des archives a été transformé en cour anglaise ;
19. que la cour est en partie couverte par la terrasse au niveau supérieur, laissant un carré ouvert sur le patio comportant un parterre végétalisé ; qu'un escalier extérieur a été construit liant la cour

dossier 12590

du rez-de chaussée à la terrasse du 1^{er} étage (rez-de-jardin) ; que les 2 lanterneaux ont été supprimés ;

20. qu'au rez, une baie a été percée au fond du garage donnant accès à la cour ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) article 6 (limite arrière de construction) en ce que l'agrandissement du volume de la cour anglaise (anciennement local d'archives) dépasse les 15m de profondeur maximal du bâtiment ; que la modification date d'avant 2009 d'après les photos aériennes ; qu'il s'agit d'une construction enterrée qui n'a aucun impact sur les bâtiments mitoyens ;
22. que la dérogation est acceptable ;
23. que cependant, le mur de soutènement au fond de la cour n'est pas dessiné sur le plan du rez ; qu'il convient de la faire ;
24. que la façade avant n'est pas modifiée ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
 - article 6 (limite arrière de construction) : cour arrière au rez-de-chaussée ;
26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2026 au 16/02/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
27. que la modification est limitée et permet un meilleur usage des bureaux existants ;
28. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 03/02/2026 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. dessiner le mur de soutènement à l'arrière du rez en plan ;
2. de rétablir la zone de recul conformément à la situation de droit de 1987 ; que le stationnement en zone de recul n'est pas autorisé ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au RAZC article 6 (limite arrière de construction), est acceptée.

dossier 12339

11h20

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover une maison unifamiliale, construire une lucarne à l'arrière et une terrasse au 2ème étage ainsi qu'isoler, rue de l'Orme 65.

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 se situe dans le périmètre du « Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à rénover une maison unifamiliale, construire une lucarne à l'arrière et une terrasse au 2ème étage ainsi qu'isoler;
5. que dans la situation de droit, la maison est aménagée de la sorte :
 - sous-sol : caves, buanderie
 - rez-de-chaussée : salon, salle-à-manger, cuisine, véranda et WC séparé ;
 - 1^{er} étage : chambres
 - Combles : mansardes
6. que la demande vise à rénover la maison et modifier les espaces intérieurs afin d'en améliorer le confort et l'habitabilité ;
7. que le sous-sol comprend un espace compteurs, une chaufferie, un atelier, un espace rangement et une salle-de-douche ; que l'atelier arrière donne sur un escalier extérieur qui mène à la cour supérieure ; que cette situation est existante ;
8. que dans la pièce à rue, la demande vise à aménager un coin TV ;
9. que le bureau (home cinéma) dispose d'une hauteur sous plafond de 2.35m ; qu'il ne s'agit cependant pas d'une pièce habitable ; qu'il s'agit d'un espace de loisir secondaire situé au sous-sol ; que la maison dispose d'un séjour spacieux au rez-de-chaussée ; que cet espace améliore le confort de la maison et ne nuit pas à l'habitabilité de celle-ci ;
10. qu'à l'arrière, une citerne de récolte des eaux pluviales de +/- 6000L est existante ; qu'il est précisé en séance que son utilisation servira à récolter les eaux de pluie, pour l'arrosage du jardin, WC du sous-sol, machines...
11. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à supprimer la cloison entre le couloir et la salle-à-manger, et entre la cuisine et la véranda d'origine, afin de créer un espace de vie plus spacieux ; que le WC arrière est supprimé ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour au rez dont l'éclairage naturel est de 8.63m² au lieu des 12m² requis ;
13. que la pièce de vie est agrandie par la suppression des cloisons intérieures, afin d'améliorer le confort et l'habitabilité de la maison ; que les baies sont d'origine et ne sont pas modifiées ; que par conséquent, la dérogation est acceptable ;
14. que la cour arrière est accessible depuis la cuisine ; qu'une partie plantée est maintenue sur le pourtour de la cour ;
15. que la partie jardin en pleine terre a été supprimée par rapport à la situation de droit ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce qui concerne la suppression quasi-totale d'une surface de pleine terre plantée ; dérogation ajoutée par rapport à l'analyse de nova
17. qu'il convient de revoir l'aménagement de la cour et de prévoir au moins la moitié de la surface en jardin en pleine terre ;

dossier 12339

18. que le 1^{er} étage n'est pas modifié ;
19. qu'au 2^e étage, 2 chambres ont été aménagées ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 01 côté rue au 2^e étage l'éclairage naturel est de 1.43m² au lieu des 4.7m² requis ;
21. que cette dérogation est importante mais la chambre est spacieuse, et qu'il paraît compliqué d'ajouter une fenêtre de toiture inclinée de part la typologie du bâtiment ;
22. que par conséquent, la dérogation n'est pas acceptable pour la chambre 01 ;
23. qu'à cette étage, la demande vise à construire une lucarne dans le versant arrière ;
24. que cette lucarne mesure 2.13m de largeur ; qu'elle se situe dans la partie centrale du versant et qu'elle est conforme aux règlements en vigueur ;
25. que le châssis de la lucarne est une double porte-fenêtre qui donne accès à une nouvelle terrasse aménagée sur la toiture plate ;
26. que la terrasse mesure 8.7m² , qu'elle est accolée au mur mitoyen de gauche et qu'elle se trouve à 1m90 de distance de l'axe mitoyen de droite ;
27. qu'afin d'être conforme au code civil en matière de vue, la demande prévoit de rehausser le mur mitoyen de gauche, contre la terrasse ;
28. que ce mur est rehaussée de +/- 1m30 de hauteur sur 2m44 de longueur ;
29. que cette rehausse n'est pas clairement représentée sur le plan et qu'il convient de le faire ;
30. que d'autre part, la forme de la terrasse induit une rehausse conséquente du mur mitoyen ;
31. qu'il s'agit d'une terrasse donnant dans une chambre secondaire d'une maison unifamiliale, disposant déjà d'un espace extérieur ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne la terrasse et l'isolation arrière ;
33. qu'il conviendrait dès lors de limiter la profondeur de la terrasse à 1m50 de profondeur ;
34. que par conséquent, les deux dérogations ne sont pas acceptables en ce qui concerne la terrasse ;
35. que le reste de la toiture plate est végétalisé ;
36. qu'en façade arrière, la demande prévoit l'isolation de la façade avec un enduit sur isolant de ton blanc ;
37. que d'après les plans, l'isolation arrière ne semble pas dépasser sur la parcelle voisine ; qu'il est précisé en séance que l'isolation arrière s'arrête 15 cm avant l'axe mitoyen ; que la tranche de l'isolation sera traitée et une finition est prévue ;
38. que la baie du rez-de-chaussée arrière est agrandie ; que l'allège est abaissée ; que le nouveau châssis, ainsi que celui de la lucarne sont en PVC ; que les châssis existants sont en PVC ;
39. que la lucarne est en plaques type TRESPA de teinte anthracite ;
40. que la façade avant est inchangée ; que la porte d'entrée en bois est maintenue et peinte de ton anthracite ; que les châssis sont en PVC de ton blanc ;
41. qu'il conviendrait lors du prochain changement de revenir à des châssis en bois, comme c'était le cas à l'origine, et de l'indiquer dans la légende de la situation projetée, étant donné la situation du bien en Zichée et dans le périmètre du RZAC ;
42. que la corniche est en bois peint de ton anthracite ; que les lucarnes existantes de la mansarde sont en bois ; que le brisis est en ardoises, et la toiture à versants en tuiles rouges ;
43. que la descente d'eau en façade avant est en PVC, avec un dauphin en fonte de 1m de hauteur ;

dossier 12339

44. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 10 (élément en saillie sur la façade) en ce qui concerne le dauphin en fonte ;
45. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur la bâtisse titre 10, article 91 (écoulement des eaux pluviales) en ce qui concerne le dauphin en fonte ; que le règlement prévoit un dauphin en fonte de 2m de hauteur ;
46. que néanmoins, les dauphins en fonte avoisinants de la rue mesurent aussi 1m de hauteur ; que cette hauteur correspond à la hauteur du soubassement ; que par conséquent, le dauphin en fonte peut-être maintenu ;
47. que le pvc ne présente pas les qualités esthétiques et de pérennité pour une descente d'eau en façade avant ; qu'il convient de la prévoir en zinc ;
48. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 14 février 2025 du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
49. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
50. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
51. qu'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.) ;
52. 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 ;
53. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - titre I, article 4 (profondeur) : terrasse et isolation
 - titre I, article 6 (hauteur) : terrasse et isolation
 - titre I, article 10 (élément en saillie sur la façade) : dauphin en fonte
 - titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) : suppression du jardin pour la cour
 - titre II, article 10 (éclairage naturel) : séjour rez + chambre
54. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse, Titre 10, article 91 (écoulement des eaux pluviales) : dauphin ;
55. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2026 au 16/02/2026 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
56. que cette lettre concerne :
 - un questionnement quant à l'isolation de la façade arrière et le retour sur le mur mitoyen
 - la descente d'eau de pluie sur la façade voisine
 - l'esthétique du retour de l'isolation
 - la terrasse du 2^e étage et le problème de vue
 - la demande d'une rehausse mitoyenne pour la terrasse du 2^e étage , afin d'éviter le problème des vues et des éventuels végétaux de la toiture plate qui pourraient se répandre sur la toiture plate voisine ;
 - la demande de l'intervention d'un géomètre chez les voisins avant le début des travaux afin d'établir un état des lieux avant travaux ;
 - la vitre en diagonale qui offre des vues vers la parcelle voisine, et la possibilité de sabler cette fenêtre ;
57. que dans l'ensemble, les travaux envisagés améliorent l'habitabilité et le confort thermique de la maison ; que moyennant les modifications demandées, les dérogations sont acceptables ;
58. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de préciser l'utilisation de la citerne de récolte des eaux pluviales et de veiller à ce que les eaux de pluie soient réutilisées pour l'arrosage du jardin, WC du sous-sol, machines ;
2. de revoir l'aménagement de la cour et de prévoir au moins la moitié de la surface en jardin planté en pleine terre ;
3. de représenter clairement la rehausse mitoyenne du 2^e étage sur le plan ;
4. de limiter la profondeur de la terrasse du 2^e étage à 1m50 et de limiter la rehausse en conséquence ;
5. d'ajouter une fenêtre de toit afin de rendre la chambre 01 au 2^{ème} étage conforme au RRU en matière d'éclairage ;
6. en façade avant, de revenir à des châssis en bois lors du prochain changement de châssis, et de l'indiquer sur les plans ;
7. de prévoir, en façade avant, une descente d'eau en zinc avec dauphin en fonte de 2m.

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

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

dossier 12544

11h45

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une extension (véranda) au rez-de-chaussée en façade arrière, les modifications intérieures (logement étendu vers le sous-sol, escalier et baies) et des châssis du rez en façade avant, rue Cardinal Lavigerie 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 ou d'embellissement (Zichée);
2. que le bien est soumis à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification de façades en Zichée) ;
3. que la demande vise à régulariser la construction d'une extension (véranda) au rez-de-chaussée en façade arrière, les modifications intérieures (logement étendu vers le sous-sol, escalier et baies) et des châssis du rez en façade avant;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+3 à toiture plate, comprenant 8 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : petites caves privatives et le local de l'ex conciergerie (côté droit)
 - Rez-de-chaussée (droit) : 1 appartement 1 chambre avec jardin
 - Sous-sol arrière gauche + rez-de-chaussée (gauche) : 1 duplex studio avec jardin
 - Etage 1 : 2 appartements 1 chambre
 - Etage 2 : 2 appartements 1 chambre
 - Etage 3 : 2 appartements 1 chambre
5. que la demande concerne l'appartement situé au rez-de-chaussée côté droit ;
6. que cet appartement comporte en situation de droit une chambre à l'avant, une salle à manger à l'arrière, une cuisine et salle-de-bain en annexe ;
7. qu'au rez-de-chaussée, une extension (véranda) a été construite entre la cuisine existante et le mur mitoyen ; que cette construction couvre la cour basse d'origine;
8. que la note explicative précise que la construction de cette extension n'a pas nécessité de rehausse du mur mitoyen ; que néanmoins, le couvre-mur a dû être revu afin d'assurer l'étanchéité ;
9. que d'autre part, les plans ne comprennent de légende des matériaux ; qu'il conviendrait de préciser les matériaux de la véranda afin de pouvoir vérifier qu'il s'agit bien d'une solution architecturale pérenne et qualitative ou de la modifier en conséquence ;
10. que l'appartement a été agrandi vers le sous-sol ;
11. qu'au sous-sol, la chambre cave a été aménagée en bureau ; que la cour basse a été refermée par la construction de la véranda ;
12. qu'un nouvel escalier menant au bureau a été installé dans la véranda ;
13. que le bureau dispose d'une hauteur sous plafond de 2.38m ; qu'il ne s'agit cependant pas d'une pièce habitable ;
14. qu'au rez-de-chaussée, la cour a été agrandie sur la quasi-totalité de la surface extérieure ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ; que la zone de cours et jardins comporte ainsi une surface perméable, plantée en pleine terre, de moins de 50% de sa surface ; qu'il s'agit d'une petite zone de plantation;
16. que cette situation n'est pas acceptable et qu'il conviendrait de revenir à au moins la moitié de la surface extérieure en pleine terre plantée ;
17. qu'il n'y a pas eu de modification au niveau du rez-de-chaussée, hormis la construction de la véranda et d'un escalier intérieur privatif qui relie le salon au bureau ;

dossier 12544

18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3§1et2 (superficie minimale) en ce qui concerne le salon ; que la surface du salon est rétrécie par la construction de l'escalier privatif ;
19. que l'aménagement proposé n'est pas qualitatif en ce qui concerne la construction d'un double escalier menant au bureau, l'un dans la véranda menant à la cour, et l'autre intérieur ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le salon ;
21. que le salon ne bénéficie plus d'un éclairage direct ni d'une ventilation naturelle de part la construction de la véranda ;
22. que cette situation n'est pas qualitative et que la demande n'améliore pas l'habitabilité du logement d'origine ;
23. qu'en façade arrière, la baie de la cuisine a été modifiée et l'allège supprimée afin de créer une porte-fenêtre permettant un accès à la cour ;
24. qu'en façade avant, les châssis ont été modifiés ; qu'ils s'inspirent cependant des profils d'origine ;
25. que le plan de la façade à rue ne comprend pas de légende de matériaux ; qu'il convient de les préciser ;
26. que selon la note explicative le châssis a été remplacé par un châssis en bois peint en blanc avec la même division que les châssis d'origine ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ; jardin transformé en cour
 - titre II, article 3§1et2 (superficie minimale) : salon
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : salon
28. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2026 au 16/02/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
29. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 19/01/2026 ;

AVIS DEFAVORABLE

dossier 12542

12h10

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'utilisation d'un commerce au rez en un commerce avec consommation sur place de type café, modifier la vitrine et placer une tente solaire, Avenue des Casernes 5.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en lisière de noyau commercial, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales, entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
3. que la demande concerne uniquement le commerce existant, occupant le rez et le sous-sol ; que les étages comportent du logement, dont la répartition légale n'est pas connue avec précision ;
4. que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce au rez en un commerce avec consommation sur place de type café, modifier la vitrine et placer une tente solaire ;
5. que selon la note explicative, les heures d'ouverture sont de 7h à 2h du matin, 7j/7 ;
6. que les livraisons sont prévues du côté rue Nothomb via la porte de secours à côté de la porte d'entrée des logements ; que cette porte n'est pas clairement dessinées en plan ; qu'il conviendrait de le faire ;
7. que les cuissons sur place ne sont pas prévues ; qu'il est spécifié que les plats servis (spaghetti, omelettes, pita et snack simple) seront préparés ailleurs et seulement réchauffés sur place à l'aide d'une taque, d'un micro-ondes et d'un petit four ; que selon la note une hotte est prévue, mais que son évacuation n'est pas précisée ; qu'il convient de l'indiquer clairement en plan, en particulier les éventuels éléments techniques extérieurs ;
8. que le placement de conduits d'aération extérieurs à usage non domestique est soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
9. qu'au sous-sol deux toilettes sont aménagées, ainsi qu'un sas pour les sanitaires masculins, comportant un lavabo et un urinoir ; que deux locaux de stockage sont présents à ce niveau également ;
10. que la hauteur sous-plafond y est très faible (2.16m) ; que les aménagements des Wc sont exigus ;
11. qu'au rez-de-chaussée sont aménagés la salle de consommation avec le bar (38m²) et une cuisine à l'arrière ; qu'entre la salle et la cuisine, l'escalier d'accès au sous-sol est conservé ;
12. que sur les plans une machine bingo est placée contre la façade côté Nothomb, devant une baie ; que cela n'est pas acceptable ;
13. que la vitrine donnant sur l'avenue des Casernes est modifiée ; qu'elle comporte une porte ouvrante du côté gauche, une vitrine fixe au centre, une porte coulissante et une deuxième partie fixe à droite ;
14. que la vitrine a une hauteur de 2,47m ; qu'au-dessus une partie pleine en pierre blanche est conservée, d'une hauteur de 95cm ;
15. que les divisions de la vitrine ne semble pas tenir compte du caractère architectural du bien et ne présente pas de proportions harmonieuses ; qu'il conviendrait d'en revoir le dessin en s'inspirant des vitrines de 1922 et 1948 qui présentaient une grande qualité architecturale ; qu'il pourrait convenir de prévoir un soubassement ;
16. qu'il n'apparaît pas clairement que le commerce est accessible aux PMR ; qu'il ne dispose pas de sanitaires adaptés ; que la vitrine étant fortement modifiée, il paraît possible de rendre le commerce accessible ; qu'il conviendrait de démontrer en quoi il n'est pas possible d'aménager un sanitaire PMR ;

dossier 12542

17. qu'une tente solaire de couleur brun-rouge est placée au-dessus de la vitrine ; que déployée, elle couvre une profondeur de 3m depuis l'alignement ; que la partie plus basse a une hauteur de 2,50m ; qu'elle s'inscrit dans le prolongement de la baie ;
18. que l'enseigne parallèle à la façade, présente une saillie de 15cm et est centrée par rapport au châssis de la vitrine et ne dépasse pas les limites de la baie ; qu'elle est dès lors conforme aux règlements et dispensée de permis ;
19. que le revêtement de la façade au rez est en pierre blanche naturelle ; que la nouvelle vitrine est en aluminium ton rouge ; qu'il conviendrait de prévoir une couleur plus sobre s'accordant à l'architecture du bien et d'en préciser la teinte exacte (code RAL) ;
20. que la façade du côté Nothomb n'est pas modifiée ; que la situation de fait n'est pas conforme à la situation de droit en ce qui concerne les impostes des 3 châssis au rez-de-chaussée ; que ces impostes ne sont pas en harmonie avec la façade ; qu'il convient de respecter la situation de droit ;
21. que les éléments de la demande mentionnent l'aménagement d'une terrasse en voirie ; que la terrasse telle que décrite semble dispensée de permis ; qu'il conviendra néanmoins d'obtenir l'autorisation de l'exploiter auprès du service communal des taxes ; que le mobilier devra être rangé à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture ; qu'il pourrait convenir d'augmenter le passage libre vu les flux piétons sur le carrefour ;
22. que la terrasse ne faisant pas l'objet de la demande, il convient de la supprimer des documents ;
23. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 06 octobre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
24. 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 ;
25. 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 ;
26. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
27. 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.) ;
28. 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 ;
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2026 au 16/02/2026 a donné lieu à 13 lettres d'opposition et/ou d'observations, dont une pétition signée par 80 personnes ; qu'elles émanent des voisins, et portent sur :
 - la réalisation de travaux sans permis d'urbanisme ;
 - la concentration de cafés de ce même type dans le quartier ;
 - les nuisances sonores potentielles dû au type d'activité et les heures d'ouverture ;
 - les nuisances olfactives potentielles générés par la préparation de plats ;
 - l'installation d'une terrasse en voirie ;
 - le déséquilibre entre le nombre de cafés et le quartier résidentiel ;

dossier 12542

30. l'avis de Bruxelles – Mobilité daté du 19/02/2026 ; qu'il indique notamment que la terrasse devra être autorisée par le gestionnaire de voirie ; que la terrasse doit maintenir 2m libres, hors potelets ;
31. que la demande est conforme aux règlements urbanistiques en vigueur ;
32. que toutefois aucune mesure visant à atténuer les émissions sonores n'est prévue ; que la destination du bien ainsi que les heures d'ouverture peuvent générer des nuisances sonores importantes ; qu'il conviendrait de prévoir des aménagements visant à limiter l'impact de ce type de commerce pour le quartier environnant ;
33. qu'il n'apparaît pas clairement que ce commerce est en accord avec la zone d'habitation dans laquelle il se trouve ; qu'il conviendrait de le démontrer ;
34. que ce commerce est soumis, avant ouverture, à l'obtention d'une attestation de conformité de la cellule Horeca ;
35. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 26/01/2026 ; que celui-ci indique notamment que le sous-sol doit être séparé du rez par une porte et des parois résistantes au feu ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

AVIS DEFAVORABLE.