

dossier PFD 12690
09h00

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à remplacer le châssis d'une porte d'un bâtiment inscrit à l'inventaire du patrimoine, Boulevard Saint-Michel 97.

Considérant :

1. que le bien concerné se trouve en zones d'habitation ainsi qu'en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. que la demande vise à remplacer le châssis d'une porte d'un bâtiment inscrit à l'inventaire du patrimoine ;
3. que le bâtiment concerné est repris à l'inventaire légale du patrimoine architectural, qu'il s'agit d'une maison de style Art Déco construite d'après une demande de permis de bâtir de 1923, selon des plans de l'arch. Julien De Ridder ; qu'elle est actuellement occupée par l'ambassade de la République populaire du Mozambique ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'art. 207§1.4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) en ce que le bien est inscrit à l'inventaire légal des monuments; ainsi qu'en application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en ce que le projet modifie les caractéristiques urbanistiques visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
5. qu'en situation existante de fait, la porte diffère de celle présentée sur les derniers plans autorisés (1953) et visible sur les photos d'archive ; qu'à l'origine il s'agit d'une porte en bois présentant un motif en grille orthogonale ; qu'actuellement il s'agit d'une porte composée d'un châssis en acier laqué noir et d'une grille en fer forgé sur un vitrage imprimé de type océanique ;
6. que d'après les informations disponibles, le remplacement de la porte a probablement été effectué entre 1953 (dernier permis montrant la façade) et 1991 (photos de la porte actuelle) ou lors de l'exécution des travaux en 1953 ;
7. que le châssis actuel montre des signes de vieillissement ; qu'il est prévu de le remplacer par un châssis d'apparence similaire en bois ; que la grille en fer forgé actuelle sera conservée et fixée sur le nouveau cadre afin de maintenir l'aspect visuel de la porte actuelle ;
8. que la porte proposée est qualitative et s'intègre à l'architecture Art Déco du bâtiment ;
9. que la demande ne déroge pas au RRU ni à un règlement d'urbanisme communal ;
10. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ; que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en ;
11. que pendant la commission de concertation le demandeur a précisé que la nouvelle porte va s'inspirer de la porte existante ;

dossier PFD 12690

AVIS FAVORABLE

**dossier 12671
09h25****2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à installer deux caissons de stores de protection solaire motorisés devant les portes-fenêtres en façade avant (1er étage droit) d'un immeuble à appartements, Rue des Ménapiens 29.**

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
3. que le bien se situe en zone de protection d'un ensemble de six maisons classées (24 au 36), de style éclectique, construites d'après la demande de bâtir de 1909 sur les plans de l'arch. Georges Cochaux-Ségard ; que cet ensemble se situe de l'autre côté de la rue ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du CoBAT (Zone de protection d'un bien classé - actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
5. que la demande vise à installer deux caissons de stores de protection solaire motorisés devant les portes-fenêtres en façade avant (1er étage droit) d'un immeuble à appartements ;
6. que les caissons ont 10cm de hauteur et 9cm de profondeur ; que selon les détails joints au dossier, le caisson est inscrit dans le recul de la batée des fenêtres ; qu'il ne dépasse pas le cadre de la menuiserie et n'empiète donc pas sur la surface vitrée ;
7. que les caissons ainsi que les châssis sont en aluminium ton gris-beige (RAL 7006) ;
8. que les châssis en question se trouvent derrière le balcon, ce qui les rend très peu visibles depuis la rue ;
9. que la façade est en brique de parement ton beige ; que les balcons sont en béton architectonique ton beige et les garde-corps en aluminium de même couleur que les menuiseries ; que le soubassement est en pierre bleue ; que ces matériaux sont existants et pas modifiés ;
10. que la demande est conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
11. que l'impact est infime et ne nuit pas à l'harmonie de la façade, vu qu'ils sont peu visibles, de même couleur et matériau que les châssis et intégrés dans le recul de la baie ; que cette modification minimale ne porte pas atteinte à la perspective sur et depuis les maisons classées ;
12. que dès lors, l'avis de la CRMS n'a pas été demandé ;
13. que dans le cas où des adaptations techniques viennent à modifier l'aspect prévu dans le détail fourni, il conviendra de les faire valider au préalable via l'obtention d'un permis modificatif ;
14. qu'il conviendra de respecter les caractéristiques de ces caissons pour l'ensemble de la façade, le cas échéant ; qu'un permis sera tout de même requis ;
15. qu'il conviendrait de tenter de régulariser le placements d'aérateurs visibles sur les châssis de la façade avant, qui ne sont pas conformes à la situation de droit ou de revenir au dessin d'origine ;
16. 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 12491 – ART 191

09h50 - 1^{ère} commission de concertation le 18/11/2025

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

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
3. que le bien se situe à l'angle de l'avenue de Tervueren et de la rue des Tongres; qu'il a été construit en 1954 par l'architecte R. Stekke et qu'il figure à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la région de Bruxelles Capitale;
4. 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) ;
5. que le bien est situé en zone de protection du parc du cinquantenaire qui est classé ;
6. que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en application de l'article 207 du Cobat (bien à l'inventaire) et de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé Parc du Cinquantenaire (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
7. que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
8. que la demande **initiale** vise à remplacer les châssis en façade avant (appartement central) au 4^e étage d'un immeuble ;
9. qu'il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+5 comprenant 14 logements et un bureau (agence bancaire) au rez-de-chaussée; que seul l'appartement du 4^e étage est concerné par la demande;
10. que les châssis actuels sont d'origine, en acier avec du simple vitrage; que ces châssis sont anciens et peu performants d'un point de vue énergétique;
11. que la demande vise à les remplacer par des nouveaux châssis en aluminium de teinte RAL 9016 (blanc signalisation) mat à l'intérieur, et RAL 9010 brillant (blanc) à l'extérieur, avec du double vitrage;
12. que les divisions sont légèrement adaptées;
13. que les châssis des rez-de-chaussée, premier et deuxième étages ont déjà été modifiés à l'angle, et qu'ils ne respectent pas le dessin d'origine (épaisseur des profilés);
14. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) : article 21 (menuiseries): que cet article stipule que : " La menuiserie en aluminium de ton naturel est interdite. Les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois."
15. qu'il convient dès lors de revoir les profilés des nouveaux châssis et de prévoir des profilés fins, afin qu'ils soient les plus similaires possible à ceux d'origine, en acier et de la même teinte ;
16. que par conséquent, la dérogation est refusée ;
17. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 25 juillet 2025 , du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

dossier 12491 – ART 191

18. 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 ;
19. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris dossier technique;
20. 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.);
21. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple dispensée de l'intervention d'un architecte – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek;
22. l'avis de la CRMS qui indique:
 - suite à la mise en œuvre des nouveaux châssis au rez-de-chaussée, premier et deuxième étage, l'esthétique et la cohérence architecturale de la façade (reflet des vitrages, épaisseur excessive des profils...) ont déjà été altérées en particulier dans la travée d'angle;
 - qu'elle regrette une telle évolution ayant entraîné une perte notable de la valeur patrimoniale- de l'immeuble;
 - que la CRMS continue à plaider pour la conservation et la restauration des châssis d'origine, moyennant une amélioration de leur performance énergétique;
 - que si un remplacement devait être autorisé, elle demande que les nouveaux châssis se rapprochant au maximum de ceux d'origine (profilés fins en acier);
 - que la visibilité du cadre peut être réduite en le masquant derrière la battée;
23. que la modification des châssis aux étages inférieurs n'a fait l'objet d'aucune autorisation ; qu'il pourrait convenir de proposer un remplacement homogène des châssis de cet immeuble ;
24. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
25. que les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- 26. qu'en sa séance du 18/11/2025, la commission de concertation a émise sur la demande un avis FAVORABLE SOUS CONDITIONS (UNANIME) de revoir les profilés des nouveaux châssis et de prévoir des profilés fins, afin qu'ils soient les plus similaires possible à ceux d'origine, en acier et de la même teinte.**
- 27. qu'en application de l'article 191 du Cobat, des plans modificatifs ont été introduits le 15/12/2025 ;**
28. que la demande actuelle est inchangée ;
29. que dans les faits, les châssis ont déjà été remplacés par des nouveaux châssis en aluminium de teinte RAL 9016 (blanc signalisation) mat à l'intérieur, et RAL 9010 brillant (blanc) à l'extérieur, avec du double vitrage;
30. que les divisions d'origine ont été maintenues ;
31. que la CRMS dans son nouvel avis reçu le 20/03/2026, réitère sa position ; que lorsque les châssis d'origine ne peuvent être conservés / restaurés ou améliorés, les nouveaux châssis devraient se rapprocher au maximum du modèle d'origine (profilés fins en acier) de manière à préserver l'esthétique générale de l'immeuble ; une approche globale de la façade devrait être faite afin de retrouver à terme la cohérence de la façade d'origine ;
32. que néanmoins, le remplacement des châssis vise à atteindre les exigences liées à la performance énergétique des bâtiments ;

dossier 12491 – ART 191

33. que la note explicative fournit un comparatif technique entre le châssis en acier simple vitrage d'origine et un châssis en aluminium double vitrage isolant, tel qu'il a été posé dans les faits ;
34. que la conclusion est que le châssis d'origine en acier simple vitrage ou de profilés aussi fins que ceux d'origine ne permet pas de répondre aux exigences techniques et énergétiques actuelles ;
35. que les anciens systèmes de châssis ne permettent ni l'intégration correcte des vitrage isolants performants, ni l'obtention des niveaux requis en matière d'étanchéité, d'isolation thermique et acoustique ;
36. que le placement des châssis aluminium à rupture de pont thermique constitue un choix technique qui garantit la conformité aux normes énergétiques en vigueur, la durabilité et la pérennité de l'ouvrage et une amélioration réelle des performances énergétiques et PEB en vigueur ;
37. qu'au vu des points cités ci-dessus, les nouveaux châssis semblent cohérent , que les divisions et les proportions d'origine sont maintenues, et que par conséquent, les châssis peuvent être acceptés ;

AVIS FAVORABLE

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

dossier 12406 – ART 126

10h20 – 1ere commission de concertation le 23/09/2025

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir la baie de garage et modifier la baie du rez ainsi que régulariser le remplacement de la porte d'entrée et des châssis au 2ème étage en façade avant d'une maison unifamiliale, rue du Cornet 100.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
3. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. que la demande **initiale** vise à agrandir la baie de garage et modifier la baie du rez ainsi que régulariser le remplacement de la porte d'entrée et des châssis au 2ème étage en façade avant d'une maison unifamiliale ;
6. qu'il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2+toiture à versant datant du début du XXe siècle ; que le garage a été créé selon le plan daté de 1962 ;
7. que la baie actuelle du garage fait 156 cm de hauteur sur 199 cm de largeur ; que ces cotes sont quasi identiques à celles du plan d'origine qui sont de 160x200 ;
8. que le projet prévoit d'augmenter la hauteur de 17 cm et la largeur de 34 cm ;
9. que le garage est en pente ; que son inclinaison est inchangée ; que néanmoins, la hauteur entre le niveau fini de la pente et le commencement de la dalle du rez-de-chaussée légèrement coupée, passe de 149 cm à 153 cm ;
10. qu'il est également prévu de supprimer une partie de la dalle du rez-de-chaussée le long de la façade qui est d'environ 12 cm afin de créer une nouvelle ossature porteuse avec isolant ; qu'au rez cette structure est une assise devant la baie ;
11. que le caisson de la nouvelle porte de garage enroulable en aluminium ton gris anthracite est placé derrière le seuil en pierre bleue remplacé à l'identique ;
12. que la hauteur de la baie au rez-de-chaussée est dès lors réduite à 247 cm, mesure prise entre le haut du seuil et le bas de l'encadrement de la baie ; qu'un panneau en pierre bleue ton gris de 59 cm de hauteur est placé sur toute la largeur sous la baie ;
13. qu'un nouveau châssis à trois divisions avec imposte en bois peint en blanc est placé ; qu'il serait préférable de prévoir un châssis à 2 ouvrants et imposte afin de s'accorder aux châssis des étages ;
14. que l'ancienne porte d'entrée à double vantaux du bâtiment a été remplacée par une porte moulurée avec un bouton de porte en métal au centre ; qu'elle est en bois ton vert foncé et est composée d'un seul vantail avec une partie fixe à sa droite ;
15. que les châssis en bois ton blanc au 2e étage ont été remplacés par des châssis de mêmes matériau et teinte ; qu'à l'origine, ces châssis avec imposte étaient à deux divisions pour celui à gauche et à trois divisions pour celui à droite ;
16. qu'en situation de fait, ils n'incluent plus d'imposte et que celui à droite ne comporte plus que deux divisions ; qu'en outre, ce dernier comprend une partie pleine dans le bas comme le

dossier 12406 – ART 126

démontre la photo 3 figurant dans les éléments du dossier ; que les plans des situations de fait et projeté sont donc erronés sur ce point ;

17. que le dessin du châssis au 1er étage à droite ne correspond pas non plus avec le plan de la façade daté de 1900 ; que ce châssis est à deux divisions avec imposte ;
18. que la numérotation et le titre dans le cartouche du plan relatif à la situation de fait ainsi que le dessin de la porte de garage sont inexacts sur ce point ;
19. qu'il convient de revenir à la situation de droit en ce qui concerne les impostes au 2ème étage et conserver les parties plaines dans les portes fenêtres ;
20. que la modification des menuiseries déroge aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries) en ce qu'elles ne sont pas remplacées à l'identique ;
21. qu'il convient de corriger l'ensemble des documents graphiques en ce qui concerne les châssis ;
22. que pour le reste ces menuiseries ne s'accordent pas au caractère architectural du bien ;
23. qu'hormis la porte de garage, elles sont en bois ;
24. que le volet en aluminium ne présente pas les qualités esthétiques souhaitées pour le cadre bâti environnant ; qu'il convient de placer une porte de garage s'inspirant du modèle actuel ;
25. que la dérogation n'est donc pas acceptable ;
- 26. qu'en sa séance du 23/09/2025 , la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 27. qu'en date du 18/02/2026, des plans modifiés ont été introduits en application de l'article 126 du CoBAT ;**
- 28. que l'objet de la demande n'est pas modifié ;**
29. que cependant il a été adapté afin de répondre aux réserves émises ;
30. que la porte de garage est à présent prévue en bois et comporte trois volets avec imposte vitrée ;
31. que la régularisation des châssis et de la porte est incluse dans la demande ; que le châssis du bel étage est prévu à deux divisions pour s'accorder au reste de la façade ; qu'il comporte une imposte inférieure en bois mouluré dans l'esprit du reste de la façade ;
32. qu'au 2ème étage, la faible hauteur ne permet pas de placer une imposte ;
33. que la porte d'entrée est en bois mouluré et remplace une porte en pvc placée par les précédents propriétaires ;
34. que la proposition s'accorde à présent avec l'architecture du bien et du cadre bâti ; que l'ensemble est qualitatif ;
35. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 25/04/2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
36. 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 ;
37. 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 ;
38. 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.) ;
39. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation avec l'intervention d'un architecte – (URS), le suivi de la procédure

dossier 12406 – ART 126

"Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;

40. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries) ; que la dérogation est acceptable ;
41. 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.

Les dérogations au RZAC, article 21(menuiseries), sont acceptées.

dossier 12602
10h45

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale (châssis en façade avant, annexe, baies et surface de la terrasse en façade arrière), rue du Grand-Duc 60.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. 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) ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : maison d'habitation construite selon les plans de l'architecte Jean Lerat en 1908 ;
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 en application de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture avec un niveau au sous-sol ;
6. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale (châssis en façade avant, annexe, baies et surface de la terrasse en façade arrière) ;
7. qu'en façade avant, le dessin de la porte d'entrée a été modifié ; que cela semble dater de la construction ;
8. que les menuiseries extérieures des étages ont été remplacées, entre 2009 et 2013 ; que l'imposte est supprimée dans la lucarne ; que le verre martelé coloré est supprimé au 1^{er} étage ; que la légende ne précise pas le matériau des nouveaux châssis ; qu'il s'agit de châssis PVC au 1^{er} étage et au niveau de la lucarne ; que cela dépare la composition de la façade ;
9. qu'il convient de revenir aux divisions d'origine pour la lucarne et de prévoir des menuiseries extérieures en bois sur l'ensemble de la façade ;
10. qu'en façade arrière, certaines baies ont été modifiées au sous-sol et au rez-de-chaussée ; que le balcon donnant accès au jardin a été élargi ;
11. que la volumétrie de l'annexe au sous-sol a été modifiée ; qu'elle ne comporte plus de toiture inclinée vitrée ; qu'il s'agit d'un volume avec toiture plate ;
12. que selon les photos transmises, un muret est construit en bord de toiture ; que celui-ci n'apparaît pas dans les documents graphiques ;
13. qu'il pourrait convenir de végétaliser la toiture plate et de supprimer le muret en bord de toiture, afin de limiter l'emprise du volume à régulariser et de limiter l'effet d'îlot de chaleur ; que s'il n'est techniquement pas possible de végétaliser la toiture, il convient de prévoir un revêtement de teinte claire ;
14. que moyennant les adaptations demandées, les aménagements proposés respectent l'architecture du bien et n'impactent pas négativement les parcelles voisines ;

dossier 12602

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revenir aux divisions d'origine par le châssis de la lucarne et de prévoir des menuiseries extérieures en bois pour l'ensemble de la façade avant et de le représenter dans les documents graphiques (situation projetée) ;
2. de supprimer le muret de l'annexe au sous-sol et de végétaliser la toiture plate, et de le représenter dans les documents graphiques (situation projetée) ;

dossier 12657
11h10

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover une maison unifamiliale et son arrière bâtiment (atelier lié): remplacer les châssis, isoler les façades et toitures et abattre un arbre (acer) en zone de cours et jardin, chaussée Saint-Pierre 279

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. 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) ;
3. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. qu'en situation de droit il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+ toiture à versants ; que dans les faits une verrière a été construite à l'arrière ;
6. que la demande vise à rénover une maison unifamiliale et son arrière bâtiment (atelier lié): remplacer les châssis, isoler les façades et toitures et abattre un arbre (acer) en zone de cours et jardin ;
7. qu'au sous-sol sont aménagés un local vélo ainsi qu'un local stockage côté rue, un wc derrière l'escalier ainsi qu'une buanderie et une chambre noire dans la cave du milieu ; que la cave arrière (stockage) est conservée ;
8. que l'accès à la cave arrière (stockage) depuis la chambre noire n'est pas clair en plan et qu'il convient de le corriger ;
9. qu'au rez-de-chaussée les annexes irrégulières sont démolies ; qu'une terrasse est cependant conservée ; que selon les documents graphiques il s'agit d'une dalle imperméable ; qu'il convient de démolir la dalle et de prévoir une terrasse perméable ;
10. qu'une des deux arbres présents est abattu ; que de l'arbre à un tronc mesurant plus de 20 cm de circonférence à 1,50 m du sol et qui atteint une hauteur de plus de 4 m ;
11. que cet arbre, encore jeune, est issu d'un semis spontané au sein d'un jardin semblant laissé sans entretien depuis une longue période ; la volonté de revaloriser ce jardin urbain, telle qu'exposée dans la note explicative annexée à la demande ;
12. que les conditions requises — notamment l'exiguïté de la parcelle et la nécessité de maintenir une distance minimale de deux mètres par rapport à la limite mitoyenne — ne permettent pas la replantation d'un arbre de haute tige dans des conditions assurant sa reprise et une croissance harmonieuse ; que le service de plantations de la commune d'Etterbeek recommande de planter d'un arbre fruité en palissade ;
13. que le rez compte un hall d'entrée séparé du hall de l'escalier via une porte, une cuisine en façade avant, une bibliothèque dans la pièce du milieu et le séjour à l'arrière, donnant sur le jardin ;
14. que les deux baies présentes à l'arrière sont élargies ; que celle de gauche donne accès au jardin et celle de droite conserve une allège ; qu'afin de mieux intégrer l'espace de vie au jardin, il convient d'augmenter la surface vitrée ;
15. que la façade de l'atelier en fond de parcelle est modifiée ; que la porte et fenêtre sont remplacées par une baie sur toute la largeur de l'atelier, avec une hauteur de 2,70m ;
16. que l'annexe existante à l'entresol est démolie ;

dossier 12657

17. qu'au 1^{er} étage la chambre et la salle de bain existants sont conservés ; que la salle de bain est réaménagée et un wc y est ajouté ;
18. qu'un lanterneau est placé dans un caisson incliné, afin d'éclairer le séjour ; que le caisson a un profil triangulaire de 85cm de hauteur et est recouvert d'EPDM ;
19. qu'en outre il semble déroger aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'il dépasse les deux voisins en hauteur et en profondeur ; que ces dérogations n'ont pas été demandées ; que l'éclairage de la pièce reste possible sans le caisson ; qu'il convient de le supprimer et positionner le lanterneau dans le plan de la toiture ;
20. que la toiture en pente est isolée par l'intérieur ; que la façade arrière est isolée par l'extérieur avec 18cm de fibre de bois ; que l'isolant dépasse les deux voisins en profondeur ;
21. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'il s'agit de l'isolation, qui améliore la performance énergétique de la maison ; que l'impact est minime et ne nuit pas aux parcelles voisines ; que la dérogation est de ce fait acceptable ;
22. que la toiture plate est également isolée et une toiture végétalisée est prévue ; que la hauteur sous plafond à l'intérieur est abaissée de 10cm afin de conserver le même niveau extérieur fini ; qu'aucune rehausse mitoyenne est indiquée ;
23. que la toiture plate de l'atelier est également végétalisée et qu'aucune rehausse est nécessaire ;
24. qu'au 2^e étage sont aménagés une chambre d'amis et un atelier de peinture et couture ; que l'atelier donne accès à un petit local de rangement sous la toiture via une échelle ;
25. qu'en façade avant le châssis du rez est modifié ; qu'en situation de droit (1930) il s'agit d'une menuiserie type vitrine, avec des petits bois sur le dessus ; qu'il s'agissait d'un magasin ; que selon le permis de 1938, le magasin a été supprimé et les pièces de vie ont été aménagées à ce niveau ; que la façade de 1938 n'est pas disponible aux archives ;
26. que dans les faits il s'agit d'un châssis divisé en 3 parties, celle du milieu étant fixe, plus étroite et sans imposte ; qu'à droite et à gauche il s'agit de châssis ouvrants avec imposte ;
27. que le nouveau châssis s'inspire de la façade de 1930 et des menuiseries des autres immeubles de la Chaussée Saint-Pierre, qu'il s'agit d'un châssis à 3 divisions dans la bas, avec une partie fixe au milieu et deux ouvrants de part et d'autre, avec une imposte avec petits bois (6 carrés) ; que la nouvelle menuiserie s'accorde avec le caractère architectural de la façade ;
28. que la façade avant est revêtue de briques ton jaune ; que les modénatures, la corniche et les corps de lucarne sont en bois peint ton blanc ;
29. que les marches sont en pierre bleue naturelle ; que le soubassement, les seuils, le balcon et le bandeau horizontal sont en pierre bleue peinte ton blanc ; que cela n'est pas qualitatif ; qu'il convient de décaper les pierres bleues afin de retrouver leur teinte naturelle ;
30. que les menuiseries sont en bois peint ton blanc ; que la baie du soupirail est fermée par des briques de verre ; que la descente d'eaux pluviales est en zinc ton naturel ; que le garde-corps est en fer forgé peint ton noir ; que la toiture est en tuiles terre cuite ton rouge ;
31. que la façade arrière est recouverte d'un enduit à la chaux ton clair (sur l'isolant) ; que les châssis sont en bois ton blanc, y compris pour celui de l'atelier arrière ; que le couvre-mur du mur de la façade arrière est en zinc ton naturel ; que les seuils sont en pierre bleue ;
32. que sur les plans une citerne est indiquée, telle que présente en situation de droit ; que son usage n'est pas spécifié ; qu'il convient de préciser l'utilisation des eaux récoltées en privilégiant un usage tout au long de l'année (wc, machines,...) ;
33. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt du dossier de demande de permis d'urbanisme, le 27 février 2026 ;
34. 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 ;

dossier 12657

35. 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 ;
36. 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.) ;
37. 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 ;
38. 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 l'isolant de la façade arrière ;
39. que moyennant les modifications demandées, le projet est qualitatif et en accord avec le cadre bâti environnant ;
40. 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 corriger les plans en ce qui concerne l'accès à la cave arrière (stockage) depuis la chambre noire ;
2. de démolir la dalle dans le jardin et de prévoir une terrasse perméable ;
3. d'augmenter la surface vitrée afin de mieux intégrer l'espace de vie au jardin ;
4. de supprimer le caisson et positionner le lanterneau dans le plan de la toiture ;
5. de préciser l'utilisation des eaux récoltées en privilégiant un usage tout au long de l'année (wc, machines,...) ;
6. de décaper les pierres bleues afin de retrouver leur teinte naturelle ;

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