

dossier 12713

09h00

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover et isoler la façade avant, Avenue d'Auderghem 66.

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) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
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. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 2.5.2° du PRAS en zone d'habitation (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) ;
6. que le permis d'urbanisme n° 12289 visant à rehausser l'immeuble afin d'aménager un 3ème logement sous combles, construire une lucarne (versant arrière), une annexe (entre rez et 1er), et placer des garde-corps ainsi que régulariser la modification des châssis aux étages à été octroyé le 24/11/2025 ; que celui-ci n'a pas encore été mis en oeuvre ;
7. qu'une demande de permis d'urbanisme visant à régulariser le changement d'affectation du sous-sol de commerce en logement (appartement une chambre) et la construction d'une extension à ce niveau ainsi que remplacer le châssis avant est en cours d'instruction ;
8. que la demande vise à rénover et isoler la façade avant ;
9. que la façade avant est actuellement revêtue de briques jaunes avec un soubassement en pierre bleue ; qu'elle est vétuste et montre des fissures ;
10. qu'il est prévu d'isoler la façade avant à partir du 1^{er} étage avec 14cm de laine de roche ; qu'il est prévu de couvrir l'entièreté de la façade avec un enduit à la chaux talochée de ton crème (RAL n°9001) hormis les bandeaux et le soubassement de pierre bleue ;
11. que la corniche existante est remplacée par une corniche similaire en bois (type néo-classique) peinte de ton crème (RAL n°9001) ;
12. que les bandeaux en pierre bleue sont remplacés à l'identique ;
13. que les encadrements de baies sont moulées à la chaux ;
14. que des caissons ornementaux entre les bandeaux de pierre bleue ainsi que des refends horizontaux au niveau du rez-de-chaussée sont moulés à la chaux ;
15. que les informations concernant les menuiseries ne sont pas reprises en légende ; qu'il convient de reprendre les informations du permis n°12289 concernant les menuiseries aux étages ;
16. que concernant les menuiseries au rez-de-chaussée et sous-sol, il convient d'apporter des précisions ;
17. que les menuiseries actuelles au rez-de-chaussée et sous-sol ne sont pas conformes à la situation de droit en terme de divisions et proportions et de matériau (PVC) ;
18. que les divisions et proportions actuelles sont régularisables ; que cependant, le PVC ne peut pas être autorisé ; qu'il convient de proposer des châssis en bois ;
19. qu'un rendu de la façade avant a été remis lors de la séance ;

dossier 12713

20. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 21 avril 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
21. 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 ;
22. 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 ;
23. 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.) ;
24. que le projet concernant 5 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
25. que la demande est conforme aux règlements urbanistiques en vigueur ;
26. l'avis favorable sous réserve de Bruxelles Mobilité, daté du 05/06/2026 ;
27. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 12/06/2026 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de préciser le matériaux des menuiseries en légende ;**
2. **de se conformer à l'avis de Bruxelles Mobilité ;**
3. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

dossier 12660

09h25

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à modifier le revêtement de la façade du commerce et placer une tente solaire, Place Saint-Antoine 41.

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 et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale (avenue Victor Jacobs) ;
3. 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)) ;
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. que la demande vise à modifier le revêtement de la façade du commerce et placer une tente solaire ;
6. qu'il prévu de poser un revêtement de carrelages verticaux en céramique vert foncé sur les pilastres et l'allège encadrant la vitrine jusqu'à 2,70m de hauteur ;
7. qu'une demande de permis « enseigne » a été introduite en parallèle à celle-ci concernant l'enseigne perpendiculaire à la façade (référence ENS3242) ;
8. qu'il est prévu d'installer une tente solaire à enrouleur fixé au dessus de la vitrine et de la même largeur que celle-ci ; que le textile est de ton vert foncé en harmonie avec les carrelages et le lettrage est blanc ;
9. Considérant que la tente solaire présente une hauteur minimale de 3,35m et une profondeur de 3,50m, quand elle est ouverte ;
10. que les teintes prévues sont sobres et s'accordent avec l'architecture de la place ;
11. L'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites daté du 24/08/2026 indiquant : « Le projet n'a pas d'impact négatif sur les perspectives depuis et vers l'église Saint-Antoine. Elles n'appellent pas de remarques d'ordre patrimonial. En ce qui concerne l'enseigne et la tente solaire, la CRMS demande de respecter de manière stricte les dispositions du règlement régional d'urbanisme.»
12. 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 12591

09h50 – CR

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à isoler et modifier le revêtement du 5ème et du 6ème étage et isoler les pignons, Avenue du Onze Novembre 2.

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 (triples en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
3. que le bien se trouve dans la zone de protection d'un bien classé : maison art nouveau sise au 141 avenue de la Chasse ;
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 isoler et modifier le revêtement du 5ème et du 6ème étage et isoler les pignons ;
6. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que l'isolation dépasse les bâtiments mitoyens ;
7. que la performance énergétique du bâtiment est améliorée ;
8. que les dérogations sont acceptables ;
9. que l'isolation en façade est en EPS de 14cm d'épaisseur, revêtu de carrés de céramique mate de ton jaune ; qu'il convient de préciser le n° RAL des céramiques ; ainsi que le matériau de la corniche, en respectant les matériaux d'origine ;
10. qu'il convient de corriger les élévations projetées qui ne reprennent pas l'épaisseur de l'isolant ;
11. que d'après les plans, il est prévu d'isoler les pignons et le cabanon d'ascenseur avec un isolant en fibre de bois de 16cm et couvert d'un bardage fibro-ciment ;
12. que la légende des élévations montrent un bardage en ardoises rectangulaires de teinte grise ;
13. qu'il convient de clarifier la situation, coordonner les documents et préciser le n°RAL du revêtement choisi ;
14. qu'en séance il a été précisé que la toiture plate sera refaite et qu'un revêtement étanche de couleur blanche sera utilisée ;
15. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 10 décembre 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
16. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
17. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;

dossier 12591

18. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);

19. que le projet concernant 3 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;

20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I :

- article 4 (profondeur) : isolation ;
- article 6 (hauteur) : isolation ;

21. l'avis de Bruxelles Mobilité demandé en date du 30/07/2026 ;

22. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 30/07/2026 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de corriger les élévations en reprenant l'épaisseur de l'isolation ajoutée ;
2. de clarifier les revêtements (façade et toiture) et les numéros RAL des teintes ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

dossier 12702

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à modifier le permis 11680 en ce qui concerne le réaménagement des espaces intérieurs de deux appartements au 7e étage gauche et modifier l'aspect extérieur (façades, châssis, garde-corps, terrasses et poser deux pergolas côté rue et deux pompes à chaleur en toiture), Avenue de Tervueren 32.

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), le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) et 2.5.2 (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation) du PRAS ;
4. qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble mixte composé de commerce, bureaux, parkings et logements (Galerie du Cinquantenaire) ;
5. que la demande concerne le côté gauche du dernier étage de l'immeuble côté Tervueren, composé de deux appartements autorisés selon le permis portant la référence communale 11680, octroyé en 2023 ;
6. que la demande vise à modifier le permis 11680 en ce qui concerne le réaménagement des espaces intérieurs de deux appartements au 7e étage gauche et modifier l'aspect extérieur (façades, châssis, garde-corps, terrasses et poser deux pergolas côté rue et deux pompes à chaleur en toiture) ;
7. que le hall commun est diminué ; que le local technique de l'ascenseur est modifié ainsi que les locaux de rangement pour les appartements ; que ces derniers sont accessibles directement depuis les logements et plus via le hall commun ;
8. que la baie de secours depuis le hall commun vers l'extérieur est élargie et compte une double ouverture désormais ;
9. que pour l'appartement une chambre (à gauche) la salle de douche et la buanderie sont réaménagées ; que la baie donnant accès à la terrasse a été agrandie avec un retour en façade latérale ;
10. que la hauteur des allèges des châssis de la façade postérieure est abaissée à 60cm ; que des garde-corps sont placés devant pour atteindre une hauteur de 1,20m afin de les sécuriser ;
11. que dans l'appartement de droite les modifications intérieures concernent principalement le hall d'entrée de l'appartement, ainsi que les sanitaires et le hall de nuit ;
12. que la largeur des terrasses est également augmentée ; que celle de gauche est élargie jusqu'au coin et passe de 3,76m à 5,82m ; que le recul depuis l'axe mitoyen est de 2,64m et la terrasse est donc conforme au Code Civil ; que le bac à plantes de l'extrémité droite est conservé afin de limiter les vues vers la terrasse de droite ;
13. que la terrasse de droite est élargie de 50cm et passe de 9,33m à 9,83m ; que le bac à plantes de l'extrémité droite est également conservé ;
14. que la profondeur des terrasses (3,24m) et le recul depuis la façade avant (2,50m) sont conservés ;
15. que le garde-corps en verre délimitant les terrasses se prolonge devant le recul entre les deux surfaces occupées ; que la toiture plate du côté gauche est verdurisée, mais pas celle de

dossier 12702

- droite ; que cette situation a été autorisée en l'état lors de la précédente demande qui autorisait les terrasses ;
16. qu'il pourrait convenir de prévoir des mesures pouvant atténuer l'impact des garde-corps transparents pour la survie des oiseaux ;
17. que les garde-corps des terrasses dépassent les deux voisins en hauteur et en profondeur ; que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
18. que ces éléments ne sont pas visibles depuis la rue ; que les dérogations sont minimales, ne déparent pas la façade et sont donc acceptables ;
19. que deux pergolas sont installées, une sur chaque terrasse ; qu'elles sont identiques et les dimensions sont de 3m de profondeur sur 5m de largeur ;
20. qu'il s'agit de pergolas bioclimatiques d'une hauteur totale de 2,80m ; que la hauteur sous lamelles est de 2,60m ; que la pergola de gauche a un retrait de 2,64m par rapport à l'axe mitoyen de gauche ; qu'entre les deux pergolas, il y a 7,05m de distance ; qu'un recul de 2,80m est conservé par rapport au nu de la façade avant ;
21. que les plans indiquent que les pergolas sont en aluminium ton blanc cassé, de même couleur que la façade ;
22. que les pergolas dépassent les deux voisins en hauteur et en profondeur ; que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
23. que l'étage en question est en retrait et ces éléments sont très peu visibles depuis la rue ; qu'il s'agit en outre d'un volume creux qui ne dépare pas la façade ; que la dérogation est acceptable ;
24. que deux pompes à chaleur (PAC) sont installées au-dessus de la toiture plate ; que les dimensions ne sont pas spécifiées, mais selon le dessin elles ont 70x97x34cm ; qu'elles se trouvent à 9,88m de la limite mitoyenne de gauche, à 29,86m de l'axe droit et à 16,55m de la limite parcellaire côté rue ;
25. qu'elles dépassent les deux voisins en hauteur et dérogent donc aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'elles ne sont pas visibles depuis la rue, vu la hauteur du bâtiment ; que les dérogations sont limitées et donc acceptables ;
26. qu'il convient néanmoins de prévoir des caissons acoustiques et esthétiques afin de limiter les nuisances sonores dans l'îlot et de les détailler en plan ; que les dérogations qui en découlent sont minimales et donc acceptables ; qu'il convient de se conformer aux règlements environnementaux en vigueur ;
27. que 41 panneaux solaires sont installés sur la toiture plate ; qu'ils sont inscrits dans le volume des murs acrotères et ne sont donc pas visibles depuis l'espace public ;
28. que les façades du 7^e étage sont recouvertes d'un crépi sur isolant ton blanc cassé ; que les garde-corps sont en verre ; que les seuils sont en aluminium en façade arrière et en pierre bleue en façade avant ;
29. que les châssis sont en PVC ton brun foncé à l'exception de deux châssis, celui du coin gauche et celui sortant vers la terrasse depuis l'appartement 2 chambres, qui sont en aluminium ton brun foncé ; qu'il convient de prévoir un seul matériau et couleur pour tous les châssis ;
30. que la façade des étages inférieurs est inchangée et ne fait pas partie de la demande ;
31. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 09 avril 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
32. 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 12702

33. 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 ;
34. 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.);
35. que le projet concernant 3 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 :
 - article 4 (profondeur) : terrasses, pergolas et PAC ;
 - article 6 (hauteur) : terrasses, pergolas et PAC ;
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2026 au 29/06/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
38. que les modifications intérieures sont minimales et ne nuisent pas à la l'habitabilité des appartements ; que dans l'essence les logements restent très similaires à la situation autorisée précédemment et sont qualitatifs ; qu'ils répondent aux normes d'habitabilité ;
39. que les modifications des terrasses sont limitées ; que les pergolas sont peu visibles et ont peu d'impact sur la perspective du bâtiment depuis l'espace public ;
40. que pour promouvoir la mobilité douce et l'usage de divers types de vélos, Bruxelles Environnement encourage l'utilisation de « U » inversé plutôt que des pinces-roues pour les parking vélos ;
41. qu'afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il conviendra de mettre en œuvre des finitions végétales ou à minima de couleur claire (albédo élevé) sur l'ensemble des toitures plates, au plus tard lors des prochains remplacements ;
42. l'avis sans remarques de Bruxelles-Mobilité, daté du 09/06/2026 ;
43. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 04/08/2026 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir des caissons acoustiques et esthétiques afin de limiter les nuisances sonores dans l'îlot et de les détailler en plan ;
2. de prévoir un seul matériau et couleur pour tous les châssis ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

dossier 12688

10h40

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la transformation d'un commerce en logement (rez-de-chaussée), l'extension du logement existant au 2ème étage en duplex (vers le 3ème étage), l'ajout d'une annexe dans la cour arrière et le remplacement des châssis en façade avant, Rue Gérard 46.

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. qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble mixte, avec un commerce au rez et 2 logements (un par étage) ;
5. que dans les faits le commerce a été aménagé en logement, la cour a été recouverte avec une toiture plate, un logement a été aménagé dans les combles et les châssis en façade avant ont été modifiés ;
6. que la demande vise à régulariser la transformation d'un commerce en logement (rez-de-chaussée), l'extension du logement existant au 2ème étage en duplex (vers le 3ème étage), l'ajout d'une annexe dans la cour arrière et le remplacement des châssis en façade avant ;
7. qu'au sous-sol un local poubelle est aménagé dans le local comportant les compteurs de gaz et d'eau ; que les compteurs d'électricité sont dans le hall de l'escalier ; que le wc présent est conservé ;
8. qu'en outre 4 caves sont aménagées, dont 3 liées ; qu'il convient de prévoir 3 caves séparées, une pour chaque appartement ;
9. que selon la note explicative la citerne existante n'est pas réhabilitée car dû à son âge la structure est vétuste et présente des risques de fuite ; que les travaux pour la remettre en l'état et la raccorder seraient conséquents et coûteux ;
10. qu'au rez-de-chaussée un local vélo est aménagé derrière la cage d'escalier ; que 5 crochets y sont placés, permettant ainsi le rangement de 5 vélos suspendus ;
11. que l'appartement compte un séjour, une cuisine, une chambre et une salle de bain ; que le local vélos et une partie de la salle de bain correspondent à l'ancienne cour recouverte ;
12. que ce changement d'affectation est acceptable au vu du caractère principalement résidentiel du quartier ;
13. que l'appartement du 1^{er} étage est composé d'un hall d'entrée, wc attenant, séjour, cuisine ainsi qu'une chambre et une salle de bain ; que la porte existante entre les deux locaux composant le séjour est supprimée, ainsi qu'une partie de la cloison entre le séjour et la cuisine afin de relier les espaces ;
14. qu'au niveau de l'entresol entre le 1^{er} et le 2^e étages le local de rangement est conservé, à l'usage commun ; que la porte d'entrée de l'appartement du dessus est placée au même niveau, juste après la porte du débarras, qui est déplacée ; que la porte d'entrée, selon le dessin, a 74cm de largeur ; que le palier semble mesurer 73cm de largeur et par conséquent la porte ne semble pas pouvoir s'ouvrir complètement ;

dossier 12688

15. qu'il convient de prévoir une entrée plus confortable pour le duplex, quitte à déplacer l'entrée au palier inférieur et privatiser le débarras situé à l'entresol ;
16. qu'au deuxième et troisième étages est aménagé le duplex ; que l'étage inférieur est composé d'un hall d'entrée, wc attenant, séjour, cuisine ainsi qu'une chambre et une salle de bain ; que la porte existante entre les deux locaux compostant le séjour est supprimée, ainsi qu'une partie de la cloison entre le séjour et la cuisine afin de relier les espaces, à l'image de l'appartement 1 chambre du 1^{er} étage ;
17. qu'entre le sas du wc et le salon il n'y a pas de porte ; que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 2, article 8 (wc) ; qu'il convient d'y mettre une porte afin de supprimer la dérogation ;
18. qu'au niveau de la mansarde la porte du palier supérieur est supprimée ; que la baie entre les deux pièces de gauche est bouchée ; que le cloisonnement est modifié afin de répartir les locaux ;
19. qu'à ce niveau sont aménagés deux chambres, deux salles d'eau et un dressing ainsi qu'un wc séparé ; que le dressing est accessible via la chambre 2, en passant par la salle de bain ;
20. que la hauteur sous plafond des deux chambres et de la salle de douche côté rue Gérard varie de 2,40m à 2,46m, soit 14 à 20cm de moins que la hauteur réglementaire ; 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 13 (hauteur sous plafond) ;
21. que néanmoins la demande est conforme au RRU en ce qui concerne la hauteur de pièces sous le plafond ; que la dérogation ne nuit pas à l'habitabilité des pièces et est donc acceptable ;
22. que les châssis en façade avant ont été modifiés en ce qui concerne les impostes ; qu'en situation de droit il y avaient des petits bois verticaux ; que les petits bois ont été supprimés des menuiseries aux étages ; que ces modifications datent de 1989 ;
23. que cependant les châssis du rez ont été remplacés entre 2019 et 2022 ; que les petits bois ont été conservés mais la forme et la division des anciennes vitrines proches de l'angle ont été modifiées afin de mieux s'adapter à la nouvelle affectation ; que les vitres sont recouvertes de pellicules opaques afin d'empêcher les vues depuis la rue ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries) ; que les châssis du rez s'accordent cependant mieux à un logement ; que cela ne dénature pas le caractère de la façade et la dérogation est acceptable ;
25. que la façade avant est revêtue de briques ton rouge nuancé ; que les linteaux aux étages sont en briques sur chant ton beige-rouge ; que les décors, les seuils, le soubassement et les marches sont en pierre bleue ;
26. que les linteaux au rez sont métalliques peints ton gris ; que les châssis aux étages sont en bois ton marron ; qu'au rez les châssis sont en bois, mais peints ton noir, y compris la porte d'entrée ; qu'il convient de prévoir la même couleur pour la totalité des châssis ;
27. que la corniche est en bois ton marron ; que la toiture est en tuiles de type pottelberg ton rouge ;
28. que la façade arrière est recouverte d'un cimentage ton gris ; que les seuils sont en pierre bleue et les châssis sont en PVC ton blanc ;
29. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 31 mars 2026 du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
30. 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 12688

31. 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 ;
32. 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.);
33. que le projet concernant deux Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
34. que la demande déroge aux prescription du règlement régional d'urbanisme, titre 2 :
 - article 8 (wc) : 2^e étage ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire :
 - article 13 (hauteur sous plafond) : 3^e étage ;
 - article 21 (menuiseries) façade avant – étages ;
36. que moyennant les modifications demandées, le projet est qualitatif ;
37. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 30/07/2026 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir 3 caves séparées, une par appartement ;
2. de prévoir une entrée plus confortable pour le duplex, quitte à déplacer l'entrée au palier inférieur et privatiser le débarras situé à l'entresol ;
3. de mettre une porte entre le sas wc du 2^e étage et le salon afin de supprimer toute dérogation ;
4. de prévoir la même couleur pour la totalité des châssis ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RZAC, article 13 (hauteur sous plafond) et article 21 (menuiseries), sont acceptées.

dossier 12727

11h05

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rehausser les garde-corps en façade avant d'un immeuble d'angle, Boulevard Louis Schmidt 22.

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, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, et espace structurant ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à rehausser les garde-corps en façade avant d'un immeuble d'angle ;
5. qu'il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+8 comprenant principalement du logement et un équipement au 3^e étage ;
6. que la demande ne concerne que la rehausse des garde-corps des balcons du niveau R+1 jusqu'au niveau R+8 (penthouse) ;
7. que ces garde-corps sont présents sur deux façades ; la façade donnant sur le Boulevard Louis Schmidt et celle donnant sur l'avenue Le Marinel ;
8. qu'il s'agit d'une rehausse pour mise en conformité des normes de sécurité actuelles ;
9. que les garde-corps actuels sont composés d'une partie inférieure en béton plein, et d'une partie supérieure en métal noir ;
10. que la hauteur totale de ce garde-corps est de 1m ;
11. que la demande vise à ajouter une lisse supérieure, similaire à l'existant, en métal noir ;
12. que les fixations de la nouvelle lisse seront en métal similaire afin d'être le plus discret possible ;
13. que cette nouvelle lisse supérieure a un diamètre de 5cm et un espace de 15cm par rapport à la lisse existante, ce qui fait un total de 20 cm de rehausse ; que cette hauteur de 1m20 est conforme aux prescriptions en vigueur ;
14. que cette rehausse du garde-corps s'intègre bien à l'architecture du bâtiment et permet d'en conserver son caractère d'origine ;
15. 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 12250

11h30

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'affectation d'activités productives (biens immatériels) en grand commerce spécialisé et activité productive artisanale, régulariser la modification d'une porte réalisée du côté de la ruelle sud, reconstruire la toiture de la Maison du Bois, Avenue des Volontaires 2.

Considérant :

1. que le bien se situe en zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol ;
2. que le bien fait partie du site de l'ancien arsenal du Charroi, repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural, qu'il s'agit d'un ensemble de bâtiments de type caserne construits entre 1901 et 1930 ;
3. qu'il s'agit d'une demande de permis mixte en ce qu'elle nécessite un permis d'environnement de classe 1B, que la demande initiale avait pour objet, en urbanisme, de changer l'affectation des lieux, régulariser la modification d'une porte réalisée du côté de la ruelle sud, créer 3 emplacements de stationnement le long du bâtiment sur la parcelle de la Maison du Bois ; qu'en environnement elle porte sur l'exploitation de salles polyvalentes et ateliers traiteur;
4. que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - o Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - Application de la prescription particulière 4.2. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - o Grand commerce spécialisé hors liseré de noyau commercial ;
 - Application de l'art. 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - o mesures particulières de publicités dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;
 - Application de l'art. 175/15 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT):
 - o mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences;
 - Considérant que la demande initiale a également été soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :
 - Application de l'article 207 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - o bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
 - Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - o modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
5. l'avis favorable sous condition unanime de la Commission de Concertation daté du 22/04/2025;
6. que le fonctionnaire délégué a décidé d'imposer des modifications sur le projet en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire en date du 07/05/2025 ;

7. que les conditions imposées étaient les suivantes :
 - Etudier les effets cumulatifs des incidences de l'exploitation simultanée de la Chaufferie et de la Maison du Bois ainsi que le Bâtiment C et les intégrer dans le rapport d'incidence ;
 - Réaliser une étude acoustique à l'émission par un expert acousticien relative à la diffusion de son amplifié et à l'utilisation de la cour et aux nuisances associées ;
 - limiter la capacité maximale de la salle à la capacité de la blackbox dans le bâtiment de la maison du bois en cas d'utilisation de son amplifié (musique, micros, etc.) et le préciser ;
 - Remplacer les systèmes d'accroche des vélos par des systèmes permettant l'attache au minimum du cadre des vélos (parking personnel et parking visiteurs au niveau du bâtiment C);
 - Prévoir une distance de 70 cm entre les arceaux vélos et le muret pour le parking vélos visiteurs au niveau de la Maison du Bois ;
 - Réaliser un comptage des parts modales des visiteurs lors des événements et adapter en conséquence le nombre de parkings vélos pour que le site dispose de suffisamment d'emplacements vélos (20 % en plus des besoins identifiés par le comptage) ;
 - Prévoir un local de stockage spécifique avec des encuvements sous les produits dangereux ou prévoir une armoire de sécurité pour le dépôt de produits dangereux ;
 - Prévoir une zone spécifique de stockage pour les sous-produits animaux dans la Maison du Bois ;
 - Prévoir un système de stockage des bonbonnes de gaz qui soit stable et clairement délimité.
 - Supprimer les emplacements de parkings, même temporaires, dans les allées/ruelles du site;
 - Mettre en place les mesures nécessaires pour respecter l'avis du SIAMU émis en date du 17/12/2024 chez Urban (référence : T.1982.0421/83) et en date du 20/12/2024 chez Bruxelles Environnement (référence : Cl.1982.0421/84) ;
 - Se conformer à l'avis d'Access And Go et adapter les plans en conséquence.
8. que le projet modifié a été introduit en date du 02/12/2025 et complété en date du 21/05/2026, que l'accusé de réception complet du projet modifié porte la date du 19/06/2026 ;
9. que l'objet de la demande modifiée concerne toujours, en urbanisme, le changement d'affectation des lieux, la régularisation de la modification d'une porte réalisée du côté de la ruelle sud ; qu'en environnement elle porte toujours sur l'exploitation de salles polyvalentes et ateliers traiteur ;
10. que l'objet de la demande modifiée ne comprend plus la création des 3 emplacements de stationnement le long du bâtiment sur la parcelle de la maison du Bois;
11. que l'objet de la demande modifiée comprend désormais la reconstruction de la toiture de la Maison du Bois ; qu'en effet cette toiture a été presque entièrement démolie lors d'un incendie survenu au cours de la présente instruction, que le projet prévoit sa reconstruction et sa modernisation, que la charpente sera modernisée, que les modifications par rapport à la situation d'origine seront principalement perceptibles depuis l'intérieur, que la perception de la toiture depuis l'extérieure sera sensiblement identique à celle d'origine ;
12. que l'article 191 §5 prévoit que, lorsque les modifications apportées au projet ne remplissent pas les conditions visées à l'art. 191 §4, à savoir, lorsqu'elles affectent l'objet de la demande, ne peuvent pas être considérées comme accessoires ou ne visent pas à répondre aux objections suscitées par le projet initial, la demande modifiée est soumise à de nouveaux actes d'instruction que l'autorité délivrante détermine ;

dossier 12250

13. que la reconstruction de la toiture constitue une modification structurelle soumise à permis d'urbanisme, que celle-ci concerne un bâtiment repris à l'inventaire du patrimoine, qu'il ne s'agit pas d'une modification pouvant être considérée comme accessoires ni visant à répondre aux objections suscitées par le projet initial ;
14. qu'il appartient dès lors au fonctionnaire délégué, en sa qualité d'autorité délivrante, de déterminer les actes d'instruction auxquels la demande modifiée doit être soumise, que le bien concerné est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale, que dès lors le projet doit être soumis à nouveau à l'avis de la Commission de Concertation en application de l'article 207 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
15. que la reconstruction de la toiture, dès lors qu'elle est réalisée sensiblement à l'identique de la toiture préexistante, ne modifie pas les caractéristiques du projet au regard de la prescription générale 0.6 du PRAS et ne crée pas de nouvelle atteinte à l'intérieur de l'îlot par rapport à la situation qui préexistait à l'incendie ; que cette reconstruction ne modifie pas davantage le programme ou la destination commerciale du projet et n'a dès lors aucune incidence sur l'application de la prescription particulière 4.2 du PRAS ; qu'elle ne modifie pas non plus la nature mixte du projet ni les éléments ayant justifié l'application de l'article 176/1 du CoBAT ;
16. enfin que la reconstruction de la toiture ne modifie pas les caractéristiques du projet ayant justifié son examen au regard de l'article 175/15 du CoBAT et du rapport d'incidences, et n'est pas de nature à engendrer de nouvelles incidences justifiant l'organisation de nouvelles mesures particulières de publicité ;
17. de ce qui précède que l'intégration de la reconstruction de la toiture à l'objet de la demande ne crée pas de nouvelles incidences pertinentes au regard des motifs de publicité déjà accomplis, que dès lors l'enquête publique et l'avis de la commission de concertation réalisés dans le cadre de la demande initiale conservent leur effet utile à l'égard des actes et travaux qui y figuraient déjà ; que les autres modifications apportées au projet respectent les conditions visées à l'article 191 §4 ;
18. que la reconstruction de la toiture est nécessaire afin de réparer les dégâts de l'incendie, que celle-ci a pour objectif de rester le plus semblable possible à la toiture d'origine, qu'elle ne modifie pas de manière significative la situation urbanistique du bâtiment ; que la nouvelle toiture est intégrée au bâtiment et ne porte pas atteinte à la valeur patrimoniale du site ;
19. qu'en vue de répondre aux conditions imposées par le fonctionnaire délégué, la version actuelle du projet comprend les modifications suivantes :
20. qu'un relevé des utilisations conjointes de la Chaufferie, du bâtiment C et de la Maison du Bois a été ajouté ; qu'il est précisé que la Chaufferie n'est pas sous le contrôle du demandeur, que toutefois le relevé indique que celle-ci n'est utilisée que conjointement au bâtiment C à de rares occasions, lorsque le demandeur est prestataire de service traiteur pour des événements organisés à la Chaufferie ; Considérant dès lors que l'imposition d'une étude des effets cumulatifs de l'utilisation conjointe des 3 bâtiments ne se justifie pas ;
21. qu'une étude acoustique a été réalisée concernant la diffusion de son amplifié, que celle-ci conclut que l'utilisation d'une sonorisation avec micro pour discours est possible à l'intérieur de la Maison du Bois sans provoquer de nuisances sonores aux bâtiments voisins ;
22. qu'il est précisé que l'utilisation de la cour pour les activités logistiques sera limitée aux horaires de jour, que les sorties des visiteurs seront effectuées via la ruelle sud afin d'éviter les rassemblements dans la cour, que ces dispositions permettent de limiter les nuisances sonores potentielles liées à l'utilisation de la cour ;
23. qu'il est également précisé que les salles sont équipées d'un système de contrôle permanent du niveau sonore ;
24. qu'un comptage des parts modales des visiteurs lors des événements a été réalisé et que le nombre d'emplacements vélo a été adapté en conséquence ;

dossier 12250

25. que l'offre de stationnement vélos semble néanmoins insuffisante au regard de la capacité d'accueil du site, qu'il y a lieu d'augmenter le nombre d'emplacements vélos pour les visiteurs à minimum 50 emplacements, afin de se conformer à la stratégie régionale de développement de mobilité douce ;
26. qu'un local de stockage spécifique et sécurisé est prévu pour les produits d'entretien ;
27. qu'il est précisé qu'une zone de stockage spécifique pour les sous-produits animaux n'est pas nécessaire en ce que l'activité de traiteur n'utilise que des produits déjà découpés et ne fait pas de boucherie, que des précisions sont par ailleurs indiquées concernant le stockage des déchets ;
28. que le stockage des bombonnes de gaz est prévu dans des racks, ce qui constitue un système de stockage stable et clairement délimité ;
29. que les emplacements de stationnement dans les ruelles sont supprimés de la demande, des panneaux d'interdiction de stationner seront placés dans les ruelles ;
30. que la demande a été adaptée selon les remarques de l'avis du SIAMU, qu'étant donné la portée des conditions et l'incendie survenu, un nouvel avis du SIAMU doit être sollicité ;
31. que les plans ont été adaptés selon les remarques formulées par l'avis d'AccessAndGo ;
32. que, moyennant une augmentation du nombre d'emplacements vélos pour les visiteurs, les précisions données et les modifications apportées au projet répondent de manière satisfaisante aux conditions imposées par le Fonctionnaire Délégué et permettent de lever les réserves émises sur le projet initial ;
33. qu'en séance, le demandeur a signalé qu'il transmettrait aux autorités délivrantes et à la commune les éléments suivants :
 - convention concernant la solution de parking hors site et engagement à trouver une alternative similaire en cas de cessation de cette convention ;
 - convention avec le bâtiment de la « chaufferie » concernant la non-simultanéité d'évènement ;
 - engagement à fournir des rapports acoustiques des relevés réalisées sur le site des mise en exploitation, afin de contrôler la conformité aux normes in situ ;
34. que les modifications apportées au projet ne peuvent être considérées comme accessoires en ce qui concerne la sécurité incendie, que dès lors un nouvel avis du Service Incendies et d'Aide Médicale Urgente a été sollicité sur la demande modifiée ; que par ailleurs il y a lieu de mettre à jour l'avis du SIAMU suite à son intervention lors de l'incendie survenu le 27/08/2025 ;
35. l'avis favorable sous conditions du Service Incendies et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles Capitale émis en date du 18/08/2026 et portant la référence PMIXTE/1982.0421/86/T/N ;
36. que les conditions reprises dans l'avis du SIAMU imposent des modifications notamment au niveau des chemins d'évacuation et du respect des normes pour les revêtements des Black Box, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de se conformer à l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale
2. d'augmenter le nombre d'emplacements vélos pour les visiteurs à 50 emplacements, en prévoyant des systèmes d'accroche permettant l'attache au minimum du cadre des vélos

dossier 12686

13h30

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à réaménager l'intérieur du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, démolir l'annexe existante et reconstruire un nouveau volume à l'arrière, rue Baron Lambert 74.

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 ;
3. que la demande vise à réaménager l'intérieur du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, démolir l'annexe existante et reconstruire un nouveau volume à l'arrière ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison de gabarit R+2+toiture à versants, aménagée de la manière suivante :
 - sous-sol : caves et buanderie
 - rez-de-chaussée : séjour, salle-à-manger, cuisine, véranda et annexe arrière qui comprend un vestiaire, un WC et un petit débarras vélos
 - 1er étage : une chambre, salle de bain, WC séparé et un bureau
 - 2e étage : 2 chambres, un dressing, une terrasse
 - Combles : une salle-de-jeux
5. que dans les faits, certaines modifications intérieurs ont été apportées ; que le bureau du 1er étage est modifié en chambre, le dressing du 2e étage est une salle-de-bain et une salle-de-douche est aménagée dans les combles ; que ces modifications sont conformes au règlement en vigueur ;
6. que le projet concerne le réaménagement du rez-de-chaussée ;
7. que la véranda existante à l'arrière, un mur porteur intérieur et l'annexe sont démolis ;
8. que la demande vise à construire une nouvelle extension sur toute la largeur de la parcelle ;
9. que la façade arrière de l'extension est construite en oblique et qu'elle est entièrement vitrée ; que le châssis et la rive sont en alu teinte gris quartz , avec un bardage en bois autour et un soubassement en pierre bleue ;
10. que cette nouvelle extension est largement ouverte sur le jardin ce qui crée un espace de vie plus ouvert et lumineux ;
11. que la toiture à versant unique est également en oblique ; qu'il s'agit d'une toiture verte extensive qui comprend un lanterneau ;
12. que cette nouvelle annexe ne nécessite aucune rehausse mitoyenne ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne l'extension arrière ;
14. que cette nouvelle construction ne concerne que le rez-de-chaussée, qu'elle ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens et qu'elle améliore l'habitabilité de la maison, sans porter préjudice aux parcelles voisines ;
15. que par conséquent, les dérogations peuvent être acceptées ;

dossier 12686

16. que l'aménagement du rez-de-chaussée est revu de la manière suivante ; que le salon situé en façade avant est transformé en espace rangement pour les vélos, ce qui permet un accès aisé depuis la rue ;
17. que la pièce centrale conserve sa fonction de circulation et de rangement ;
18. que la baie intermédiaire vers la zone arrière est élargie afin de faciliter la connexion avec la partie arrière qui comprend la pièce de vie;
19. que les modifications améliore l'habitabilité de la maison et son usage pour les occupants ;
20. que la demande ne précise pas si une citerne d'eau pluviales est existante et fonctionnelle ; qu'il est conseillé de vérifier et le cas échéant, de la remettre en état ou d'en placer une nouvelle ;
21. qu'aucune modification n'est apportée en façade avant ;
22. qu'en ce qui concerne les châssis, malgré le fait que les châssis actuels en PVC soient conformes au dernier PU délivré, il serait souhaitable de revenir à des châssis en bois lors du prochain changement de châssis ;
23. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 30 mars 2026, 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'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.);
27. 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 ;
28. que la demande déroge donc aux prescriptions RRU, titre I:
 - article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ; extension rez
 - article 6 (toiture – hauteur) : extension rez
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2026 au 29/06/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
30. 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 RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.

dossier 12457

13h55 - article 191 – 1^{er} passage en Commission le 04/11/2025

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

Considérant :

1. que 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 le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
3. que la demande est comprise dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) du bloc 600 approuvé par Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 novembre 1992 ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA) en ce qui concerne l'annexion d'une partie des caves communes par l'équipement ;
5. que la demande **initiale** vise à régulariser le changement d'affectation d'un commerce en équipement (cabinet médical) avec salle d'attente au sous-sol ;
6. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte :
 - au sous-sol : caves, compteurs, local vélos et poussettes et un local chaudière attenant à la cave 4 et privatif au commerce du rez ;
 - au rez-de-chaussée avant : un commerce ;
 - au rez-de-chaussée arrière et entresol : 1 appartement duplex 2 chambres avec jardin ;
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres ;
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres ;
 - au 3^{ème} et 4^{ème} étage : 1 appartement duplex 3 chambres ;
7. que les étage, le rez-de-chaussée arrière et l'entresol ne sont pas concernés par la demande et sont inchangés ; que seuls le rez-de-chaussée avant et le sous-sol sont concernés ;
8. qu'au niveau du sous-sol, la demande vise à régulariser la modification de l'utilisation du local vélos communs de 12.6m² en salle d'attente privative à l'équipement du rez ; que l'accès à ce local se fait via la cage d'escalier commune aux logements ;
9. que l'accès au local chaudière (privatif à l'équipement) est modifié ; qu'il se fait via la nouvelle salle d'attente ; que ce local comprend des sanitaires (un WC, une douche et un lavabo) ; que l'accès du local chaudière via la cave 4 est refermé ; que cet aménagement existe depuis 2013 ;
10. que le reste du sous-sol n'est pas modifié ; qu'il comprend 4 caves privatives, un local rangement commun, et un local compteurs ; que la cave 5 située à l'arrière est privative au duplex arrière du rez-de-chaussée et entresol ;
11. que par conséquent, le sous-sol ne comprend plus de local vélos ; que cette situation n'est pas acceptable pour un bâtiment comprenant 4 logements ;
12. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à régulariser le changement d'affectation du commerce de 45.6m² en équipement d'intérêt collectif et de service de santé en vue d'y installer un cabinet de psychothérapie ;

dossier 12457

13. que l'entrée se fait directement à rue mais il est précisé en séance que le hall d'entrée est également utilisé par les patients de l'équipement, que cette situation entraîne des problèmes de privacité et de sécurité ;
14. qu'une porte située dans la partie centrale de l'équipement donne accès à la cage d'escalier commune qui permet de se rendre dans la salle d'attente du sous-sol ;
15. qu'il semble que la cage d'escalier donne également accès aux étages ; qu'il convient de modifier le cloisonnement de l'escalier vers le sous-sol afin de ne pas permettre aux patients de rejoindre les étages ;
16. qu'au sous-sol, il convient de placer une porte afin d'éviter l'accès des patients aux caves communes et privatives ;
17. qu'il convient de confirmer le fait que les patients n'ont pas accès au hall des logements ;
18. que le WC, le sas et le coin kitchenette existants de droit à l'arrière du rez sont supprimés et transformé en rangement ;
19. qu'hormis ces modifications, aucuns travaux structurels ne sont requis ;
20. que le hall commun au rez-de-chaussée comprend un local vélos pouvant contenir 2 vélos ;
21. que vu la suppression du local vélos du sous-sol, ce local vélo au rez est trop exigu pour 4 logements et un équipement ;
22. qu'il convient de prévoir un local vélos au minimum de la même capacité que celui qui est supprimé au sous-sol, sans empiéter sur les parties communes ou les caves privatives des logements ;
23. qu'il convient également de fournir plus d'informations quant aux jours d'ouvertures et horaires du cabinet de psychothérapie ;
24. que les façades avant et arrière ne sont pas modifiées ;
25. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 20/10/2025 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres portent sur :
 - l'irrégularité de l'activité depuis mai 2023 ;
 - les violations des décisions de l'AG des copropriétaires de juin 2023 et février 2025 ;
 - l'exercice de l'activité en dehors des heures normales de bureau y compris le week-end ;
 - l'action en cours de la copropriété à l'encontre du demandeur devant la justice de paix d'Etterbeek ;
 - le refus de la majorité des copropriétaires de modifier l'acte de base et les statuts de la copropriété dans l'hypothèse où le permis serait accordé ;
26. un second avis favorable au projet ;
27. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
28. que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve du droit des tiers ;
29. que moyennant les modifications demandées, la suppression des m² de logement est acceptables ;
30. que le bien se situe hors du liseré de noyau commercial ; que la transformation du commerce en équipement s'accorde au cadre environnant ;
31. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 30/09/2025 ;
- 32. qu'en sa séance du 04/11/2025, la commission de concertation a émis un avis favorable sous conditions unanime sur la demande ;**
- 33. que les conditions sont les suivantes :**

dossier 12457

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

34.que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 20/05/2026, en application de l'article 191 du Cobat ;

35.que l'objet de la demande actuelle est inchangé ;

36.que la nouvelle note explicative indique que dans les faits, l'affectation du commerce du rez-de-chaussée a été modifiée en 2018 sans l'obtention préalable d'un permis, afin d'accueillir une crèche (équipement d'intérêt collectif) ;

37.que dans l'acte de base, le local vélos existant de droit au sous-sol est privatif au lot commerce du rez-de-chaussée, et qu'il ne s'agit pas d'un local vélo commun ;

38.qu'en 2018, ce local du sous-sol est modifié en vestiaire pour la crèche ;

39.qu'en 2023, le demandeur installe son cabinet de psychothérapie au rez-de-chaussée (équipement) et utilise le local du sous-sol comme salle d'attente ;

40.que la demande actuelle vise dès lors à régulariser cette situation qui diffère de la situation de droit ;

41.qu'afin de répondre aux conditions émises, la demande actuelle vise à régulariser la modification du local poubelles existant dans le hall d'entrée au rez-de-chaussée en local vélos ;

42.que ce local permet d'accueillir 3 vélos ;

43.que le local vélos existant à côté a une capacité de 4 vélos ;

44.que la demande prévoit également l'ajout de suspensions murales afin d'augmenter la capacité de 4 vélos supplémentaires, ce qui amène à la capacité totale de 11 vélos ;

45.que cet aménagement est plus praticable pour le rangement des vélos et directement accessible depuis le rez-de-chaussée ; que cette proposition est dès lors acceptable ;

46.que la demande prévoit également l'aménagement d'un local vélos supplémentaire au sous-sol, à la place de la cave commune n°4, et sous l'escalier, ce qui permet d'augmenter la capacité d'accueil de 3-4 vélos supplémentaire pour un stockage de plus longue durée ;

47.que ce local au sous-sol est séparé par une porte coupe-feu ;

48.qu'au rez-de-chaussée, la demande prévoit également d'installer deux supports muraux pour 2 vélos supplémentaires, dans le renforcement du hall d'entrée et du local vélos existants ;

49.que ces deux supports gênent l'accès au local vélos et qu'il est préférable de garder cette zone dégagée ;

50.que les vélos des patients seront stationnés dans le cabinet, et non pas dans les communs ;

51.que l'activité de l'équipement n'aura dès lors aucune conséquence sur les locaux vélos ;

52.qu'ainsi, le projet améliore la situation de droit en ce qui concerne l'accessibilité du local vélos, tout en maintenant la capacité d'accueil ;

dossier 12457

53.que le local poubelles, existant de droit au rez-de-chaussée, est déplacé au sous-sol à la place pour le rangement du matériel ;

54.qu'en ce qui concerne la sécurité et la circulation internes des patients, le projet prévoit d'installer une signalétique claire et visible pour orienter les patients vers le cabinet et la salle d'attente (type panneaux directionnels et pictogrammes) ;

55.qu'un système de vidéophonie et contrôle d'accès va être installé à l'entrée, ainsi qu'une caméra dans la salle d'attente ; que la demande précise que la vidéosurveillance sera conforme à la réglementation en vigueur ;

56.qu'au niveau des aménagements intérieurs communs, la demande vise à placer une porte au premier palier de la cage d'escalier, afin de séparer les logements des étages supérieurs ;

57.que la note explique également qu'un cloisonnement au niveau des sous-sol paraît peu envisageable au vu de la circulation existante et des portes d'accès aux caves privatives ;

58.qu'une signalétique légère, telle que proposée, paraît plus adaptée à la configuration existante du bâtiment ;

59.que la note précise également les horaires d'ouverture du cabinet de psychologie destiné aux enfants, aux jeunes et à leurs familles ; que sauf urgence clinique, les consultations se font de 8h à 20h du lundi au samedi, et le nombre de consultation est limité à +/- 7 par jour ;

60.l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 18/08/2026;

61.que les permis d'urbanisme sont délivrés sur réserve des droits d'un tiers ;

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