Service Aménagement du Territoire - Urbanisme
Dienst Ruimtelijke Ordening - Stedenbouw

# COMMISSION DE CONCERTATION
# OVERLEGCOMMISSIE

SEANCE DU / ZITTING VAN
17/11/2026

**dossier PE1850**
**09h00**

**1. Avis sur la demande de permis d'environnement tendant à exploiter un parking, Boulevard Louis Schmidt 3, 5, 7.**

**Report**

**dossier 12486**
**09h40 – art 126 – 1er CC le 16/12/2025**

**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer d'affectation le bureau lié au commerce en appartement deux chambres au 1er étage de l'immeuble et y aménager une terrasse en toiture de l'annexe existante, régulariser le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant et l'organisation des logements des niveaux supérieurs, les escaliers et les mezzanines sous combles ainsi que la modification de la cour intérieure, Avenue d'Auderghem 150**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;

2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;

3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : hôtel particulier de 1874 ;

4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;

5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §3 du CoBAT (inventaire du patrimoine immobilier) et de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;

6. qu'en situation de droit, il s'agit d'une parcelle comprenant un bâtiment ; qu'il donne accès à un arrière bâtiment (maison unifamiliale) en fond de parcelle et est séparé de celui-ci par une cour;

7. le permis PU9217, tendant à régulariser le changement d'affectation de l'atelier/remise en logement (3 chambres) en intérieur d'îlot, notifié en 2014 ; que la partie arrière ne fait pas partie de la demande ;

8. qu'à l'origine, il s'agissait d'un hôtel particulier ; que le rez-de-chaussée a ensuite été transformé en commerce, et le 1er étage en bureaux liés à celui-ci ; que les plans d'archives des étages ne sont pas disponibles ; que le 2ème étage et les combles ont été aménagés en 4 logements avant 1993, ce qui ne nécessitait pas l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

9. que le bâtiment avant comporte donc, en situation de droit :
- au sous-sol : caves communes et caves liées au commerce ;
- au rez-de-chaussée et 1er étage: commerce et bureaux liés ;
- au 2ème étage et sous combles : deux studios à chaque étage ;

10. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées au bien sans autorisation préalable :
- modification de la porte d'entrée ;
- construction de 2 mezzanines dans les combles ;
- aménagement d'une toiture plate en terrasse au 1er étage ;
- aménagement de la cour non conforme au PU9217 ;

11. que la demande **initiale** visait à changer d'affectation le bureau lié au commerce en appartement deux chambres au 1er étage de l'immeuble et y aménager une terrasse en toiture de l'annexe existante, régulariser le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant et

l'organisation des logements des niveaux supérieurs, les escaliers et les mezzanines sous combles ainsi que la modification de la cour intérieure ;

12. que le sous-sol comporte une partie liée au commerce, en partie arrière et sous celui-ci ; qu'elle comporte un wc, un stock et des caves ; qu'un escalier privatif au commerce lie le sous-sol au rez ;

13. que les parties avant et latérale gauche comportent un local compteurs, un local poubelles de 5,45m², un local vélos de 6,3m² et 4 caves privatives ;

14. qu'il conviendrait de revoir les aménagements du sous-sol et de prévoir un local de rangement par logement ainsi qu'un local vélos aisément praticable et de dimensions suffisantes, en prévoyant un vélo par chambre et 2m² par vélo ;

15. que le rez comporte l'entrée des logements avec accès à la parcelle arrière, les circulations communes ainsi que le commerce, côté droit ; que le commerce dispose d'une entrée distincte à rue, utilisée par la clientèle, ainsi que d'un deuxième accès privatif aux parties communes de l'immeuble ;

16. qu'au 1er étage, la demande vise à revoir les aménagements et créer un appartement deux chambres ; que la partie avant est recloisonnée ; que le côté droit comporte le séjour, composé de deux pièces en enfilade, et la partie gauche deux chambres, une salle de douche et un wc séparé ;

17. que des éléments de décor (moulures, menuiseries, etc.) sont encore présents à cet étage et en bon état ; que le cloisonnement les supprime et divise la pièce d'apparat d'origine en façade à rue ; qu'il conviendrait de maintenir autant que possible les éléments d'origine ;

18. qu'il conviendrait également de détailler le fonctionnement du commerce et de démontrer que le 1er étage n'est pas nécessaire au maintien d'une activité commerciale au rez, étant donné la situation du bien en liseré de noyau commercial ;

19. qu'au 1er étage, la demande vise à régulariser l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe existante du rez ; qu'il convient de détailler le profil du bâti mitoyen afin de s'assurer que la demande est conforme aux prescriptions du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, ou le cas échéant de solliciter les dérogations engendrées ;

20. qu'un garde-corps est présent en 1911 mais plus en 1934 selon les archives ; que la terrasse semble dater de cette époque ;

21. que la terrasse permet cependant au logement de disposer d'un espace extérieur, accessible depuis l'espace de cuisine / séjour ; qu'il pourrait convenir d'en revoir les dimensions et de prévoir un recul depuis le bord de toiture en partie arrière, afin de limiter les vues et nuisances vers les parcelles et lots voisins, et de se conformer aux prescriptions du RZAC ;

22. qu'une buanderie et des locaux techniques sont présents sur les paliers et accessibles depuis la cage d'escalier commune ; qu'il convient de préciser si il s'agit d'espaces communs ou s'ils sont liés à un logement en particulier ;

23. que le 2ème étage est divisé en deux studios en situation de droit et de fait ;

24. que côté gauche, le studio comporte un espace d'entrée avec accès vers la cuisine en partie arrière, et le séjour en partie avant ; qu'un wc séparé et une salle de douche sont accessibles depuis le séjour ;

25. que le séjour n'est pas cloisonné et présente une superficie totale d'environ 23m² avec les espaces annexes ;

26. que côté droit, le studio comporte un séjour en partie arrière, la salle de douche et le wc en partie centrale, et la cuisine en partie avant ;

27. que les combles comportent 2 studios, dont l'organisation est similaire au 2ème étage ; que la demande vise à régulariser la pose d'un escalier et la création d'une mezzanine pour chacun de ces studios ;

28. que ces aménagements dérogent aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), qui prévoit minimum 2,6m de hauteur sous plafond ;

29. que cependant les hauteurs sous plafond sont conformes aux prescriptions du titre II du RRU ; que l'ajout de mezzanines améliore l'habitabilité de ces logements de petites dimensions, qui disposent en outre d'un éclairement naturel suffisant ;

30. qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;

31. que la façade à rue est en enduit ton clair avec soubassement, encadrements et éléments ornementaux en pierre bleue ; que les éléments des étages semblent peints ; qu'il pourrait convenir de les décaper afin de rétablir la pierre d'origine ;

32. que la corniche est moulurée en bois et peinte en blanc ;

33. que la demande vise à régulariser le remplacement des menuiseries extérieures ;

34. que la porte d'entrée des logements est en acier ton blanc ; qu'elle comporte une double imposte vitrée et un ensemble de boîte aux lettres imposant ; que la porte d'entrée du commerce est modifiée et l'imposte supprimée ; que les châssis des étages sont en PVC blanc ;

35. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries), en ce que le dessin d'origine est modifié au rez, ainsi que les matériaux utilisés ;

36. qu'il conviendrait de prévoir une nouvelle porte moulurée en bois, s'inspirant de l'architecture originelle du bien, dès à présent, et des châssis en bois aux étages, au plus tard lors de leur remplacement ;

37. que la modification de la porte d'entrée du commerce s'intègre dans le dessin de la vitrine ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable pour cet élément ;

38. que la façade au rez est revêtue de panneaux ton blanc ; que cela déroge aux prescriptions du RZAC, article 15 (façade – matériaux), en ce qu'un matériau unique est à prévoir ;

39. qu'il conviendrait de prévoir un matériau esthétique et pérenne et une teinte en accord avec le reste de la façade ;

40. qu'une citerne de récole des eaux pluviales est présente en situation de droit ;

41. qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie ;

42. que les aménagements extérieurs prévus au PU9217 n'ont pas été réalisés ; que ceux-ci prévoyaient un jardin en pleine terre sur 57m² ainsi que la plantation de 2 arbres à haute tige ; que cet aménagement prévu était qualitatif ;

43. qu'en ce qui concerne la partie arrière appartenant à un autre propriétaire, il convient de se conformer au permis ;

44. que les revêtements prévus sur les espaces nommés « terrasse » ne sont pas précisés ; qu'il conviendrait, le cas échéant, de le prévoir à joints ouverts afin de favoriser la perméabilité des sols ;

45. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 13 (perméabilité), en ce que la zone de cours et jardins ne dispose pas de 50% de surface en pleine terre et plantée ;

46. que des clôtures en bois, comportant un portillon, séparent l'espace extérieur lié au commerce de celui de la maison ; que son tracé ne suit pas celui des aménagements extérieurs ; que la délimitation entre une éventuelle partie commune et le jardin du logement arrière n'est pas précisée ;

47. qu'afin d'améliorer la perméabilité des sols et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de revoir les aménagements extérieurs afin de prévoir au moins 50% de la zone de cours et jardins en pleine terre et plantée tels que prévus au PU9217 ; qu'il convient également d'harmoniser la

**dossier 12486**

géométrie des aménagements extérieurs avec les éléments les délimitant, en reproduisant ou en s'inspirant du PU9217 ;

48. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 16 juillet 2025, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

49. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;

50. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel;

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

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

53. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :

- article 13 (surface perméable) : aménagements extérieurs ;

54. 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 13 (hauteur sous plafond) : mezzanines sous combles ;
- article 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique - matériaux interdits) : façade du rez ;
- article 21 (menuiseries) : portes et châssis ;

55. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :

- article 3 (espace de rangement) ;

56. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/11/2025 au 01/12/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

57. que l'ajout d'une unité de logement augmente la densité sur ce bien, qui ne comporte pas de locaux communs en suffisance ;

58. qu'en outre, le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension à destination de familles sur le territoire communal ; que la division et les aménagements prévus ne répondent pas à ce principe ;

59. que l'agrandissement d'un logement du 2ème étage vers le 1er étage permettrait de répondre à ce principe, et de maintenir les espaces de vie au 1er étage, qui y est architecturalement adapté ;

60. que les nombreuses imprécisions du dossier ne permettent en outre pas de se prononcer favorablement sur la demande ;

61. que le projet n'a pas d'impact sur la voirie régionale ; que l'avis de Bruxelles Mobilité n'a donc pas été sollicité ;

62. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 13/11/2025 ;

**63. qu'en sa séance du 16/12/2025, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**

64. que la demande **actuelle** demeure inchangée ;

**dossier 12486**

65. qu'en partie avant gauche du sous-sol, le local compteurs et le local vélos ont été inversés, que le local donnant sur le couloir est affecté en local technique et non plus en cave ;

66. que 3 caves privatives sont présentes en partie avant droite du sous-sol, que les appartements des 1er et 2ème étages disposent chacun d'un local technique et de rangement situés en façade arrière et accessibles depuis les paliers aux entre-étages, que l'appartement du 1er étage dispose en outre d'un local de rangement au sein du logement ; qu'il convient d'attribuer 2 des caves privatives en sous-sol aux 2 studios sous combles ;

67. que le local vélo dispose de 12,08m² soit plus de 2m² par chambre ; qu'il reste cependant peu praticable et non adapté à un usage quotidien ; que l'absence d'espace commun au rez-de-chaussée ne permet cependant pas d'y aménager un local vélo ;

68. que le commerce dispose d'une surface de 80m² et d'espaces de rangement en cave ; que cela est suffisant à son fonctionnement ;

69. qu'au 1er étage, l'aménagement de l'appartement deux chambres créé est modifié afin de positionner l'espace de séjour et la cuisine à l'avant et deux chambres à l'arrière ;

70. que la demande vise à régulariser l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe existante du rez ; qu'un recul de 145cm est observé à l'arrière et des bacs à plantes sont prévus sur une hauteur de 70cm, séparés de la terrasse par un garde-corps ;

71. que le mur mitoyen a une hauteur d'environ 2m10 par rapport au sol de la terrasse, soit environ 50cm de plus qu'en situation de droit, et s'étend sur toute la profondeur de l'annexe ; que cette rehausse mitoyenne semble présente en situation de fait et dater de nombreuses années ;

72. que le nouvel aménagement permet de maintenir la cloison existante et les décors d'origine de la pièce d'apparat ; que la chambre arrière donne accès à la terrasse ; qu'elle est accessible via un sas où est repositionné le WC ; qu'elle dispose d'une salle de douche ouverte sur la pièce ;

73. que bien que desservant une chambre, la terrasse permet au logement de disposer d'un espace extérieur, que ses dimensions et son aménagement ont été revus afin de limiter les vues et nuisances vers les parcelles et lots voisins ;

74. que la demande vise à remplacer les menuiseries extérieures ; que la porte d'entrée des logements est prévue en bois ton noir ; qu'elle comporte une double imposte vitrée ; que les châssis des étages sont prévus en bois blanc ;

75. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries), en ce que le dessin d'origine et le matériau sont modifiés au rez ;

76. qu'il convient de supprimer la double division de l'imposte de la porte d'entrée des logements pour retrouver des proportions plus harmonieuses et une meilleure intégration au contexte urbain ;

77. que la façade au rez est revêtue d'un enduit de ton clair d'aspect similaire au reste de la façade ;

78. qu'en façade arrière, la terrasse du 1er étage est réalisée en caillebotis bois de teinte naturelle, avec garde-corps métallique de teinte noire ;

79. que la toiture plate couvrant la cuisine du commerce est prévue avec un revêtement de teinte claire ;

80. que la citerne de récole des eaux pluviales existante est remise en fonction ; que sa capacité est de 10,3 m³, que l'eau de pluie collectée est dirigée vers un local technique en cave ; que les usages de l'eau de pluie et l'évacuation du trop-plein ne sont pas détaillés ;

81. qu'il convient de raccorder la citerne au minimum aux WC et robinets de service ;

82. que les aménagements extérieurs prévus au PU9217 n'ont pas été réalisés ; que ceux-ci prévoyaient un jardin en pleine terre sur 57m² ainsi que la plantation de 2 arbres à haute tige ; que cet aménagement prévu était qualitatif ;

**dossier 12486**

83. que la demande propose l'aménagement d'une surface de pleine terre de 50,7m² ;

84. que deux arbres à hautes tiges et d'autres plantations sont prévus dans le jardin ;

85. qu'un chemin de type pas japonais en dalles de béton gris relie le bâtiment avant et le logement à l'arrière ;

86. qu'une terrasse de 11,7m² est ajoutée en façade du logement arrière contre le mitoyen de gauche, que son revêtement est prévu en bois ton naturel, que son égouttage n'est pas précisé ; qu'il conviendrait de prévoir une pose perméable ou semi-perméable ou d'infiltrer l'eau de pluie dans le jardin le cas échéant ;

87. qu'à l'arrière du commerce au rez-de-chaussée une dalle en béton de 21,6m² recouvre l'ancienne cour basse et la citerne d'eau de pluie ; qu'une partie de la dalle est revêtue de carrelage ; que son égouttage n'est pas précisé ; qu'il conviendrait d'infiltrer l'eau de pluie dans le jardin le cas échéant ;

88. que des clôtures en bois, comportant un portillon donnant accès du commerce au jardin à usage privatif du logement arrière, séparent l'espace ; que son tracé suit la dalle en béton ; qu'il conviendrait de préciser l'usage du portillon et les liens entre les unités avant et arrière au rez ;

89. 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 13 (hauteur sous plafond) : mezzanines sous combles ;
- article 21 (menuiseries) : portes et châssis ;

90. que le projet ne répond pas aux principes du Plan de Développement Communal, qui prévoit la création et le maintien de logements de grande taille ; que cependant les unités de logement des étages sont existantes en situation de droit ; que le rez est adapté à une fonction de commerce ; que l'aménagement des parties communes est amélioré

91. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 13/11/2025 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de supprimer la division de l'imposte de la porte d'entrée des logements;**
2. **de prévoir une pose perméable ou semi-perméable de la terrasse du logement arrière au rez ;**
3. **de préciser les liens entre les unités avant et arrière au rez ou de supprimer le portillon de l'espace extérieur du commerce ;**
4. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

**Les dérogations au Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) article 13 (hauteur sous plafond) et article 21 (menuiseries) sont acceptées.**

**dossier 12710**
**10h05**

**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser deux châssis et apporter des modifications en façade avant (mise en peinture de la porte de chargement, modification des ouvertures de ventilation avec installation de nouvelles grilles, et pose de quatre tentes solaires), Rue Colonel Van Gele 10.**

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 se situe dans le périmètre du Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire ;
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 les espaces publics) ;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+4 situé à l'angle de la rue Colonel Van Gele n°10, de la Chaussée Saint-Pierre et traversant jusqu'à la place Van Meyel n°25 ;
6. que le rez côté Van Meyel est situé un niveau plus haut que le rez Van Gele ; que l'immeuble comporte des bureaux, deux commerces, des logements et des parkings ;
7. que la demande vise à régulariser deux châssis et apporter des modifications en façade avant (mise en peinture de la porte de chargement, modification des ouvertures de ventilation avec installation de nouvelles grilles, et pose de quatre tentes solaires) ;
8. qu'il s'agit d'un commerce (boulangerie) pour lequel un permis a été délivré en juillet 2022 (PU11420) et un permis visant à modifier les portes et vitrines du commerce au rez côté Van Gele a été délivré en décembre 2022 (PU11688) ;
9. que la porte de chargement a été percée d'une sortie de ventilation ;
10. qu'il est prévu de peindre la porte de chargement en noir ;
11. qu'il est prévu de modifier les grilles de ventilation au-dessus de la porte de garage ; qu'actuellement les 4 grilles existantes sont de taille différentes, non alignées et d'espacement variable ;
12. qu'en situation projetée, les 4 nouvelles grilles sont de même taille, alignées et juxtaposées ; qu'elles sont en aluminium noir ;
13. qu'il est prévu d'installer 4 tentes solaires fixées au-dessus des châssis et de la porte du commerce ; que les tentes solaires et leur caisson sont de ton noir ; qu'elles présentent une hauteur minimale de 2,50m et une profondeur de 3m, quand elles sont ouvertes ;
14. que les châssis fixes du commerce initialement en aluminium ont été remplacés en PVC noir ;
15. que le châssis à côté de la porte de chargement était initialement prévu à ouvrant guillotine ; qu'il a été remplacé en châssis fixe d'un seul tenant, en PVC de ton noir ;
16. qu'il est prévu de le remplacer le châssis fixe par un châssis coulissant divisé en deux travées en PVC de ton noir ;
17. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 16 avril 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
18. que la demande est soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;

**dossier 12710**

19. 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;
20. 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.);
21. que la proposition PEB relative à la demande concerne 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 ;
22. que la demande est dispensée d'enquête publique ;
23. 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 12635**
**10h30**

**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à isoler le pignon gauche d'un immeuble à appartements et démolir une cheminée, Rue de l'Orient 105.**

Considérant :

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) ;

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 et d'embellissement (Zichée) ;

que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;

qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble de gabarit R+4, comptant 2 logements par niveau, soit 10 logements au total ;

que la demande vise à isoler le pignon gauche d'un immeuble à appartements et démolir une cheminée ;

que le pignon droit est visible depuis l'espace public et plus haut de 2 niveaux que le bâtiment mitoyen de droite ;

que ce mur pignon est en briques de teinte rouge ;

que la demande vise à isoler ce mur pignon afin de diminuer les besoins énergétiques du bâtiment et d'améliorer le confort thermique des logements ;

qu'il s'agit d'une isolation de 16cm d'épaisseur posée sur le parement existant en briques, avec une finition en crépi de ton jaune, proche de la teinte des briques de la façade avant ;

que l'isolant empiète sur la parcelle voisine ; qu'il convient d'acter une servitude de débord avant la mise en œuvre des travaux ;

qu'une des deux cheminées existantes est démolie ; qu'il a été constaté, selon la note explicative, que la structure de ladite cheminée est instable ;

que les travaux prévus améliorent le confort thermique du bâtiment et sont en accord avec le cadre bâti environnant ;

que les permis d'urbanisme sont délivrés sous respect du droit des tiers ; qu'ils ne modifient pas les propriétés ou les droits sur un immeuble ; qu'il convient de s'assurer du respect de ces droits avant toute exécution des travaux ;

l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 15/09/2026 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**
1. **d'acter une servitude de débord avec la parcelle voisine avant mise en œuvre des travaux ;**
2. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;**

**dossier 12689**
**10h55**

**5 Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la transformation intérieure d'un appartement 2 chambres, incluant des travaux de stabilité et la modification de l'aspect architectural (châssis et garde-corps à l'angle) au 4e étage d'un immeuble de logements, avenue d'Auderghem 169.**

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 (ZICHEE) et le long d'un espace structurant, par ailleurs, voirie régionale ;
3. que la demande est reprise dans le périmètre soumis du 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 vise à régulariser la transformation intérieure d'un appartement 2 chambres, incluant des travaux de stabilité et la modification de l'aspect architectural (châssis et garde-corps à l'angle) au 4e étage d'un immeuble de logements;
6. qu'en situation de droit, l'immeuble comprend dix logements aux étages ainsi qu'un commerce et parking au rez-de-chaussée ; qu'en situation de fait, la configuration des lieux diffère de celle autorisée par le permis d'urbanisme délivré en 1999 ;
7. que les 10 logements de la situation de droit sont répartis comme suit :
   - rez-de-chaussée : un commerce
   - rez-de-chaussée : 4 place de parking
   - 1er étage : 2 appartements 2 chambres
   - 2e étage : 2 appartements 2 chambres
   - 1er et 2e étage : un duplex 1 chambre
   - 3e étage : 2 appartements 2 chambres
   - 4e étage : 2 appartements 2 chambres
   - 3e et 4e étage : un duplex 1 chambre
8. que seul le logement du 4e étage est concerné par la demande ;
9. que dans les faits, les modifications suivantes ont été apportées au logement ;
10. que certains murs porteurs intérieurs ont été légèrement déplacés ; qu'il s'agit du mur mitoyen côté cuisine qui est rectiligne , alors qu'il présentait un décrochage dans la situation de droit ;
11. qu'il s'agit également du mur entre la chambre et le séjour qui a été déplacé de 15cm vers le séjour et prolongé afin d'agrandir la chambre ;
12. que les ouvertures dans le mur porteur entre les deux chambres ont été modifiées ;
13. que ces modifications des murs ont entrainées des modifications des aménagements intérieurs, bien que l'utilisation des pièces et leur emplacement au sein du logement sont restées identiques ;
14. que la gaine technique principale a été déplacée dans la salle-de-bain ;

**dossier 12689**

15. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) titre II, article 3§1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne le séjour/cuisine qui mesure moins que 28m² et qu'aucune chambre ne mesure un minimum 14m²;
16. que ces dérogations étaient déjà présentes dans la situation existante de droit ; que dans la situation de droit, le séjour/cuisine mesurait 23.04m², la chambre principale 9.57m² et la seconde chambre 5.67m² ; que dans la situation existante à régulariser, le séjour/cuisine mesure 25.85m², la chambre principale 10.18m² et la seconde chambre 8.30m² ;
17. que la situation actuelle est donc plus favorable et que par conséquent, la dérogation est acceptable ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) titre II, article 8 (WC) en ce qui concerne l'absence de sas pour séparer le WC du séjour;
19. que c'était déjà le cas dans la situation de droit ;
20. que néanmoins, l'aménagement actuel du logement permet assez facilement d'ajouter une seconde porte entre la salle-de-bain et le hall d'entrée ; que cette séparation améliorerait l'habitabilité du logement et que par conséquent, il convient de placer une seconde porte entre le hall de nuit et le hall d'entrée ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), chap. II, article 13 ( hauteur sous-plafond) en ce qui concerne la hauteur actuelle qui est de 2.50m alors que la hauteur pour les zones jour/nuit en situation de droit était de 2.60m;
22. que cette différence de hauteur date de la construction de l'immeuble ; que la hauteur actuelle est conforme aux prescriptions du RRU, et que par conséquent , la dérogation est acceptable ;
23. que de manière générale, la situation actuelle à régulariser ne diffère pas tellement de la situation de droit en ce qui concerne les aménagements intérieurs, mais qu'elle est tout de même plus favorable et qu'elle améliore l'habitabilité du logement ;
24. qu'en ce qui concerne la façade au 4e étage uniquement, la demande vise à régulariser le garde-corps du balcon qui n'a pas été construit conformément au PU de 1999 ; que dans la situation de droit, le garde-corps était fixé dans 2 poteaux intégrés au parement en brique de la façade ;
25. que dans les faits, ces poteaux n'ont pas été construits et le garde-corps métallique est fixé sur une structure indépendante, ancrée en pied dans la pierre bleue formant une tête de mur , tandis qu'une s structure métallique secondaire décorative a été rajoutée devant la façade pignon ; que cette 2e structure doit être régularisée ;
26. que la hauteur du garde-corps est de 1m10 ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), chap. II, article 18 (conservation des éléments de façade) en ce qui concerne le dessin du garde-corps ;
28. que les normes de sécurité imposent une hauteur de minimum de 1.10m de hauteur pour les garde-corps en dessous de 12m de hauteur, et 1.20m de hauteur au-delà de 12m de hauteur ;
29. qu'il convient dès lors de vérifier la hauteur du bâtiment au 4e étage et de s'assurer que ce garde-corps soit conforme aux normes de sécurité en vigueur ;
30. que la construction de cet élément date depuis de nombreuses années, et que ce changement ne modifie pas l'aspect générale de la façade ; que par conséquent, la dérogation peut être acceptée ;
31. que la châssis donnant sur la balcon a été modifié ;
32. que la situation de droit prévoyait une division en 3 parties, dont les deux parties aux extrémités ouvrantes, et une imposte fixe divisée également en parties ;
33. que dans les faits, il s'agit d'un châssis métallique de teinte bleu foncé ;

**dossier 12689**

34. que vu que la hauteur sous-plafond a été légèrement réduite, l'imposte supérieure n'a pas été construite, et le châssis est divisé en 4 parties dont les deux parties centrales sont plus larges et ouvrantes, tandis que les deux parties aux extrémités sont fixes et plus étroites ;
35. qu'aucun autre travaux n'a été apporté à l'enveloppe du bâtiment et la matérialité de la façade est identique ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II:
    - article 3§1 et 2 (superficie minimale) : séjour/cuisine et chambre
    - article 8 ( WC) : pas de sas
37. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, chap II:
    - article 18 ( conservation des éléments de façade) : dessin du garde-corps
    - article 13 ( hauteur sous-plafond) : 2.50m
38. qu'en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018, les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

**3. de placer une seconde porte entre le hall de nuit et le hall d'entrée afin de créer un sas de séparation entre la salle-de-bain et le séjour ;**

**4. de vérifier la hauteur du bâtiment au 4e étage et de s'assurer que ce garde-corps soit conforme aux normes de sécurité en vigueur ;**

**La dérogation au RRU, Titre II, article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) est acceptée.**
**La dérogation au RZAC, chap . II, article 13 (hauteur sous-plafond) est acceptée.**
**La dérogation au RZAC, chap . II, article 18 (conservation des éléments de façade) est acceptée.**

**dossier 12786**
**11h20**

**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la modification de la porte de garage en façade avant ; place Saint-Antoine 22-23 à 1040 Etterbeek.**

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), (et) le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
3. que le bien se situe en zone de protection de l'Eglise Saint-Antoine de Padoue, qui est classée ;
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) et en application de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble d'appartements d'un gabarit R+4+toiture et 2 niveaux de sous-sol ; que l'immeuble est équipé en façade avant d'une porte de garage en bois de ton naturel (porte à caissons) ;
6. qu'en situation de fait, une porte en aluminium de ton beige a été placée ;
7. que la demande concerne uniquement la régularisation de la porte de garage ;
8. que la teinte de la porte contraste fortement avec les tonalités des façades environnantes ;
9. que le bien étant situé dans la zone de protection d'un bien classé dont les abords présentent un intérêt patrimonial particulier, il convient de veiller à ce que les interventions en façades préservent la cohérence de l'environnement ;
10. qu'une porte dans une teinte assortie à celle des châssis serait plus en harmonie avec son environnement ; qu'il convient de repeindre la porte dans cette teinte ;
11. qu'en outre, deux descentes d'eau pluviales semblent avoir été placées en façade avant en situation de fait ; que celles-ci sont en zinc ; que la situation semble dater de la construction ; qu'il conviendrait d'envisager de déplacer les descentes d'eau pluviale en façade arrière, éventuellement le long des limites mitoyennes, afin de les intégrer plus harmonieusement dans le contexte environnant et de justifier les choix techniques opérés ;
12. que seul un dauphin en fonte est posé au pied d'une des deux descentes ; qu'il convient d'intégrer ces éléments dans la demande et de prévoir deux dauphins sur 2m minimum afin de se conformer aux prescriptions du Règlement Général sur les Bâtisses d'Etterbeek ;
13. l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) daté du 04/11/2026 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de repeindre la porte de garage en aluminium dans la même teinte que celle des châssis et d'adapter les documents graphiques en conséquence ;**
2. **d'intégrer les 2 descentes d'eau pluviale en façade avant dans la demande, de les représenter dans les documents graphiques et de justifier les choix opérés.**

**dossier 12781**
**11h45**

**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la modification de toiture pour la création d'une terrasse (tropézienne) en façade arrière, Avenue de la Chasse 140.**

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, le long d'un espace structurant ;

3. que le bien se situe en zone de protection d'un bien classé : maison Art Nouveau au 141, avenue de la Chasse ;

4. que le bien figure à l'inventaire Inventaire du patrimoine architectural ;

5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §3 (bien à l'inventaire) ;

6. que la demande vise à régulariser la modification de toiture pour la création d'une terrasse (tropézienne) en façade arrière ;

7. que le logement concerné est un duplex de 2 chambres, aménagé sous combles au 3ème et 4ème étage ;

8. que la terrasse est amputée à l'espace de séjour de 29,9m² ;

9. qu'elle présente une superficie de 6,6m² , est située contre le mitoyen de gauche et s'étend sur 3,53m de large et 1,86m de profondeur ;

10. que selon les photos aériennes elle semble déjà présente en 1996 ;

11. que la terrasse ne semble pas conforme au code civil en matière de vues en ce qui concerne le voisin de gauche ; qu'il convient de s'y conformer sans rehausse mitoyenne en obtenant une servitude de vues auprès du voisin concerné ;

12. que cette terrasse, pour le reste, impacte peu les parcelles voisines et permet au logement existant de disposer d'un espace extérieur et d'une vue ;

13. qu'un châssis d'angle en PVC gris anthracite sépare la pièce principale de la terrasse ; qu'un garde-corps métallique noir est placé ;

14. que la demande ne porte pas sur les niveaux inférieurs du bâtiment ;

15. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 02 juillet 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

16. que la demande est soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;

17. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel;

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

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

**dossier 12781**

20. que la demande est dispensée d'enquête publique ;

21. 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 réserve de se conformer au code civil en obtenant une servitude de vue auprès du voisin de gauche**