

**Commune d'Etterbeek**  
Service Aménagement du  
Territoire – Urbanisme  
Avenue des Casernes, 31/1  
B - 1040 BRUXELLES

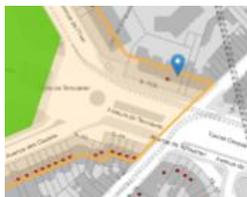
Bruxelles, le 12/09/2025

**N/Réf. :** ETB20227\_747\_PU    **ETTERBEEK. Avenue de Tervueren, 8 - 12 (arch. J. SAINTENOY – 1951)**  
**Gest. :** MB    (= zone de protection de l'ensemble classé: Cinquantenaire - Musées  
**V/Réf. :** PU12392    royaux d'Art et d'Histoire)  
**Corr:** //    **PERMIS D'URBANISME:** modifier le permis d'urbanisme (11166) en ce qui  
**NOVA :** 05/PU/1980568    concerne le réaménagement intérieur de l'immeuble et des abords, la  
modification des façades (avant, arrière et latérale gauche), des toitures et  
du nombre de commerces (de 3 à 4) ainsi qu'abattre 3 arbres en zone de  
recul  
**Demande de la Commune du : 22/08/2025**

### Avis de la CRMS

Madame, Monsieur

En réponse à votre courrier du 22/08/2025, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 03/09/2025, concernant la demande sous rubrique.



Situation patrimoniale  
©Brugis



Vue aérienne des immeubles 8 à 16. Vue ©Google Street  
View



Vue de l'immeubles concerné. ©Google Street View

*Le bien se trouve face du parc du Cinquantenaire et dans la zone de protection des Musées du Cinquantenaire, respectivement classés comme site et comme ensemble. L'immeuble est aussi repris à l'inventaire du patrimoine architectural.*

### Historique de la demande

La CRMS a déjà été interrogée à trois reprises sur ce bâtiment. La première demande visait la démolition de l'immeuble existant et la reconstruction d'un nouvel immeuble. La CRMS s'était prononcée défavorablement sur cette demande lors de sa séance du 19/12/2018 ([TB20227 631 Tervueren 8 12 1.pdf](#)) qui s'est soldée par un refus de permis d'urbanisme. Par la suite, une nouvelle demande de permis a été introduite, pour la transformation et la rénovation de l'immeuble existant. La CRMS s'est prononcée sur ce projet lors de sa séance du 03/02/2021 ([ETB20227 668 PU Tervueren 6 12.pdf](#)). Les plans ont été modifiés et une version révisée du projet a été examinée à nouveau par la CRMS lors de la séance du 23/06/2021 ([ETB20227 675 PU Tervueren 6 12.pdf](#)). Un permis d'urbanisme a été délivré le 07/04/2022 (réf. NOVA : 05/AFD/1764593), et a été prorogé le 19/02/2025.

## La demande

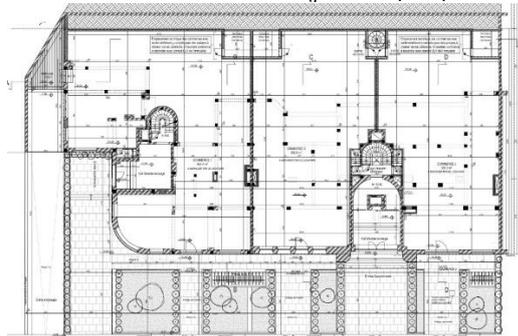
La demande vise la modification du permis d'urbanisme délivré (05/AFD/1764593). Les modifications apportées sont : réaménagements intérieurs, suppression des balcons d'angle rentrant, rehausse des garde-corps, division du commerce d'angle en deux commerces plus petits, démolition des allèges de certaines baies du rez-de-chaussée et réaménagement de la zone de recul.



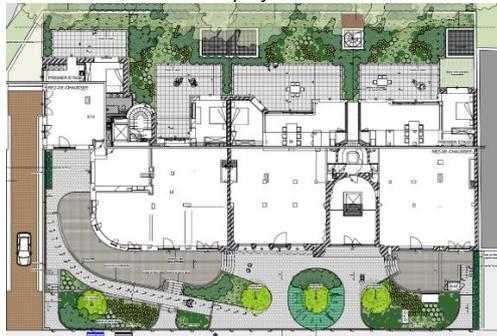
Élévation avant. Situation de droit (permis 05/AFD/1764593)



Élévation avant. Situation projetée



Implantation et zone de recul. Situation de droit (permis 05/AFD/1764593)



Implantation et zone de recul. Situation projetée

## Avis de la CRMS

La CRMS salue l'abandon du projet de création de balcons rentrants au niveau de l'arrondi situé à l'angle, ce qui répond à ses remarques formulées précédemment. En revanche, elle n'est pas favorable à la disparition des allèges des baies du rez-de-chaussée et réitère la remarque exprimée dans son avis du 03/02/2021 concernant l'importance de préserver la composition fermée des façades du rez-de-chaussée, de conserver autant que possible les allèges existantes, et d'adapter la conception des nouvelles devantures commerciales.

Les jardinets actuels de la zone de recul présentent une composition soignée, caractérisée par de petits murets, des pelouses, des haies et des plantations, organisés selon un dessin orthogonal bien défini. Les nouvelles formes proposées rompent avec cette composition sans offrir davantage de surfaces végétalisées. La CRMS n'y est pas favorable et demande de conserver les logiques et les trames de composition de l'aménagement actuel (dont fait partie également la haie perpendiculaire au bâtiment qui délimite la zone de recul de la rampe d'accès aux parkings), qui sont plus en lien avec le bâtiment et l'enfilade paysagère des zones de recul le long de l'avenue. Cet aménagement pourrait être davantage végétalisé tout en respectant les logiques de composition. De même, l'abattage des arbres existants est regrettable, et leur maintien est souhaité.

Enfin, s'agissant des espaces intérieurs, les réaménagements projetés continuent de tenir insuffisamment compte des qualités spatiales existantes des appartements (perte de baies, de murs de refend, des cheminées...).

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
S. VAN ACKER  
Président