

dossier 12633
09h00

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à aménager un commerce (location de salles pour séminaire) en sous-sol et l'agrandir, construire une passerelle (rez), deux terrasses (rez et 3ème étage), isoler la façade arrière et la toiture plate, réaménager la zone de recul et y créer une aire de stationnement pour vélos, remplacer la porte de garage et modifier la balustrade du balcon avant ainsi que régulariser la construction d'une lucarne (versant arrière), Avenue de Tervueren 62.

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 le bien se situe en zone de protection de l'Hôtel de Maître Eclectique sis Avenue de Tervueren 64, qui est classée ;
4. que le bien est par ailleurs inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : maison de maître de style éclectique avec éléments néo-Renaissance, selon demande de permis de bâtir de 1906, de l'arch. Alex STRUYVEN ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 (Zone de protection d'un bien classé - actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) et de l'article 207§3 (inventaire du patrimoine immobilier) du CoBAT ;
6. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux en intérieur d'ilot) et 2.3 (entre 150 et 300m² de commerce hors liséré de noyau commercial) du PRAS ;
7. 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 ;
8. qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble mixte composé de bureaux (du rez au 2^e étage) et d'un logement (duplex : étage 3+ combles), avec garage au sous-sol ;
9. que la demande vise à aménager un commerce (location de salles pour séminaire) en sous-sol et l'agrandir, construire une passerelle (rez), deux terrasses (rez et 3ème étage), isoler la façade arrière et la toiture plate, réaménager la zone de recul et y créer une aire de stationnement pour vélos, remplacer la porte de garage et modifier la balustrade du balcon avant ainsi que régulariser la construction d'une lucarne (versant arrière) ;
10. qu'au sous-sol une extension est construite à l'arrière afin d'y aménager une salle polyvalente ; que l'annexe a une profondeur totale de 13,34m sur toute la largeur de la parcelle, soit 8,15m ; que le niveau fini de l'annexe ne dépasse pas le niveau du jardin existant ; que l'annexe occupe une surface d'environ 98m² ;
11. qu'une citerne existe dans les plans de la situation de droit, au sous-sol ; qu'il conviendrait de préciser si une citerne existe toujours et prévoir le cas échéant l'utilisation des eaux récoltées en privilégiant un usage tout au long de l'année (wc, machines,...) afin de ne pas surcharger le réseau des égouts ;
12. que la partie existante est réaménagée ; que le niveau compte deux halls, une cave, deux locaux compteurs, un local chaufferie, un local poubelle, un local de rangement, un local technique (data), des sanitaires, une cuisine, une salle de séminaires et un sas entre cette dernière et la salle polyvalente à l'arrière ;
13. que le niveau du jardin est abaissé à l'arrière de l'annexe, afin de permettre l'éclairage naturel de la pièce ; qu'une cour d'une largeur de 1,70m est prévue derrière l'annexe, au même niveau ;

dossier 12633

que la cour est 3,85m plus basse que le niveau du jardin existant ; qu'un escalier y menant est construit ;

14. que la toiture de l'annexe est aménagée en terrasse, accessible via le bureau du rez-de-chaussée ; qu'une passerelle est construite au bout de la terrasse afin de permettre l'accès au jardin au-dessus de la cour ; que la passerelle et le garde-corps dépassent les $\frac{3}{4}$ de profondeur de la parcelle (hormis la zone de recul) ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, article 4 (profondeur) ; qu'au vu de l'imperméabilisation proposée la dérogation n'est pas acceptable en l'état ;
16. qu'à l'avant, la zone de recul est réaménagée ; que le bandeau central de la rampe vers le sous-sol est transformé en escalier afin de faciliter l'accès piéton à ce niveau depuis la rue ; que deux bandes sont conservées en pente, avec des dalles pierre bleue engazonnées, de part et d'autre de l'escalier ;
17. que la zone plantée à gauche de la pente est supprimée afin de donner lieu à un stationnement pour vélos, en dalles de pierre bleue engazonnées ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, article 11 (zone de recul), qui prévoit un aménagement en jardinet planté, sauf pour les accès aux garages, et qui refuse les stationnements ;
18. que la demande déroge également aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek, titre III, article 25 (zones de recul- plantations), qui prévoit une surface plantée d'au moins $\frac{1}{3}$ de la surface totale de la zone de recul ;
19. que ces dérogations ne sont pas acceptables en ce que cela dénature l'aménagement typique de la zone de recul et par conséquent le paysage caractéristique de l'avenue de Tervueren ; qu'un stationnement vélo pourrait être envisagé à l'intérieur du bâtiment, le cas échéant ;
20. que l'affectation du rez, 1^{er} et 2^e étages reste bureaux ; que ces étages sont conservés en l'état ; que cependant l'affectation actuelle est ambiguë, en ce que l'activité exercée aux étages et celle du sous-sol forment un ensemble, selon les documents de la demande ;
21. que le projet ne répond pas à la prescription 2.3 du PRAS qui précise :
 - que seuls le rez-de-chaussée et sous quelques conditions le 1^{er} étage peuvent être affectés au commerce ;
 - que la surface du commerce ne peut pas dépasser les 150m² ;
 - que la surface peut être portée à 300m² si dûment motivée par des raisons économiques ou sociales et si les conditions locales le permettent sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
22. qu'il conviendrait de clarifier et justifier l'activité souhaitée par rapport au PRAS ;
23. qu'au 3^e le logement est conservé ; qu'il forme un duplex avec les combles ; qu'une lucarne a été construite entre 2024 et ce jour ; qu'elle a une largeur totale de 5,65m et une hauteur totale de 3,15m par rapport au niveau de la toiture plate existante ; que la hauteur sous plafond à l'intérieur est de 2,72m ;
24. qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate à l'arrière ; que le niveau de la terrasse est 51cm plus haut que le niveau du 4^e étage ; que la largeur totale est de 5,65m et la profondeur de 3,15m ; qu'elle longe le mur de droite, qui est plus profond et plus haut ;
25. que la terrasse dépasse le voisin de gauche de plus que 3m en profondeur ; qu'elle déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que la surface est réduite et les reculs prévus limitent l'impact des vues vers l'intérieur de l'îlot ; que ces dérogations sont acceptables ;
26. qu'un recul de 2,60m est conservé depuis l'axe mitoyen gauche et de 2,20m depuis le nu de la façade arrière ; que la terrasse est donc conforme au Code Civil ; que le restant de la toiture est végétalisé ;

dossier 12633

27. que trois marches y donnent accès depuis les deux chambres ; que les marches sont visibles en coupe mais pas en plan ; qu'il conviendrait de le rectifier ;
28. que la façade arrière est isolée dans son entièreté, ainsi que la toiture plate ; que l'isolant dépasse également le voisin de gauche de plus que 3m en profondeur et déroge également aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'il s'agit de l'isolation, qui améliore la performance énergétique du bien ; que les dérogations semblent acceptables ;
29. qu'un escalier donne accès aux combles, qui est un espace de rangement ;
30. que la façade arrière est recouverte d'enduit minéral sur isolant peint teinte blanche ; que les châssis sont en bois teinte blanche ; que la terrasse au rez est en dalles sur plots ; que les seuils sont en pierre bleue ;
31. que l'habillage de la corniche ainsi que le revêtement de la lucarne (façade et joue) sont en zinc ton gris quartz et les rives en zinc ton gris clair ;
32. que la toiture est en tuiles ton rouge ;
33. qu'en façade avant le balcon a été modifié entre 1986 et 1994 ; qu'un permis a été octroyé pour la réfection du balcon en 1986 mais la mise en œuvre ne correspond pas aux plans ; que le couronnement de l'oriel courbe en façade avant a été rehaussé et son matériau n'est pas spécifié ; que cela ne paraît pas en accord avec le caractère architectural de la maison et qu'il conviendrait de revenir à la situation de droit ;
34. que les vitraux des impostes des châssis du 1^{er} étage, visibles sur les photos jusqu'en 2002, ont été supprimés ;
35. que l'ancienne porte de garage en bois du sous-sol est remplacée par une double porte vitrée avec grillage métallique ;
36. que la façade avant est en pierre bleue (parement ainsi qu'éléments décoratifs et face des lucarnes) ; que les ferronneries sont peintes ton noir ;
37. que les menuiseries sont en bois ton teinte noire ;
38. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 05 février 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
39. 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 ;
40. 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 ;
41. 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.) ;
42. que le projet concernant 4 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 ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 :
 - article 4 (profondeur) : passerelle (3/4 profondeur), isolation, terrasses ;
 - article 6 (hauteur) : isolation, terrasses ;
 - article 11 (zones de recul) ;
44. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek, titre III :
 - article 25 (zone de recul, plantations) ;

dossier 12633

45. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2026 au 12/06/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
46. l'avis de Bruxelles-Mobilité, demandé en date du 12/05/2026, non reçu à ce jour ;
47. l'avis de la CRMS, daté du 11/06/2026 ; que cet avis ne s'oppose pas au principe du changement d'affectation, mais questionne entre autres :
- l'ampleur de l'extension et estime que cela doit être revu à la baisse afin de garder les proportions entre la façade arrière et le jardin ;
 - la transformation de l'espace planté à gauche de la rampe en stationnement pour vélos et recommande de conserver la zone de recul et d'aménager le local vélos à l'intérieur ;
 - l'impact des mesures imposées par le SIAMU sur la conservation des éléments décoratifs présentant encore un intérêt patrimonial et souligne l'importance de préserver et valoriser l'ensemble de ces éléments ;
 - le remplacement de la porte de garage par un modèle en acier vitré et grillagé, et souligne l'importance d'un dessin et d'une mise en œuvre garantissant une parfaite intégration à la stylistique de la maison ;
 - la régularisation du balcon dans son état actuel et préconise de revenir à la situation de droit ;
48. que la demande ne semble pas en accord avec le cadre bâti environnant ; que l'affectation demandée semble s'assimiler à celle de bureau, et non à un commerce, de même que les étages ; qu'en fonction de la maille (ETT-01) et selon le dernier encodage de 2019 l'augmentation de la surface de bureaux n'est pas possible dans cet immeuble ;
49. que l'intervention semble majeure en terme de stabilité ; qu'il conviendrait de rajouter une note technique et d'adapter les plans en ce sens ;
50. que les sanitaires semblent insuffisants pour le nombre d'utilisateurs prévus ;
51. qu'il conviendrait de clarifier la situation en ce qui concerne l'affectation des lieux et de se conformer aux prescriptions du PRAS ;
52. qu'il conviendrait de prévoir un retour la situation de droit en ce qui concerne le balcon en façade avant, ou de s'y inspirer, afin de retrouver une façade harmonieuse ;
53. qu'en ce qui concerne la suppression des vitraux des impostes des châssis au 1^{er} étage, il pourrait convenir de proposer des vitraux semblables aux originaux ;
54. que l'aménagement d'un stationnement pour vélos dans la zone de recul n'est pas acceptable et il conviendrait de conserver au moins 1/3 de la surface plantée afin de supprimer toute dérogation liée ;
55. que les aménagements relatifs au logement (lucarne et terrasse) sont qualitatifs et acceptables ;
56. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 09/06/2026 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12653
09h30

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à remplacer la porte d'entrée de l'immeuble, Square Charles-Maurise Wiser 19.

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) ; 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 ;
2. 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) ;
3. que le bien le bien est par ailleurs inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : Résidence Marie-José ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §3 du CoBAT (inventaire du patrimoine immobilier) ;
5. qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble à appartements avec 25 logements et 1 équipement (cabinet de kinésithérapeute) ;
6. que la demande vise à remplacer la porte d'entrée de l'immeuble ;
7. que la porte existante est à deux ouvrants égaux, en fer peint teinte verte ; que les ouvrants sont vitrées et protégées par une ferronnerie de même couleur ;
8. que la nouvelle porte est en aluminium de la même couleur, divisée en deux ouvrants égaux, selon la vue en plan et la note explicative ; cependant la vue en élévation montre l'ouvrant de gauche plus étroit que celui de droite ; qu'il convient de corriger les documents graphiques en fonction ;
9. que la ferronnerie devant les vitres est supprimée, ainsi que les divisions horizontales ; que cela modifie l'aspect de la porte d'origine, qui est reprise à l'inventaire ; qu'il convient de prévoir la recomposition de ces éléments dans la nouvelle porte ;
10. que la façade avant au rez-de-chaussée est revêtue d'un parement en carrelage teinte beige ; que les éléments autour de la porte d'entrée sont en pierre bleue ; qu'aux étages la façade est revêtue de briques de parement teinte jaune et les châssis en bois teinte blanche ;
11. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 24 février 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
12. 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 ;
13. 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 ;
14. 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.) ;
15. 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 ;
16. que la demande est conforme aux règlements urbanistiques en vigueur ;

dossier 12653

17. que moyennant les modifications sollicitées, la demande est en accord avec le cadre bâti environnant et respecte le caractère architectural de la façade ;
18. 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 corriger le dessin en ce qui concerne la division (deux ouvrants de largeur égale) et de réintégrer les divisions horizontales et la ferronnerie de la situation d'origine dans la nouvelle porte ;

dossier 12644
09h55

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir la terrasse en toiture d'une maison unifamiliale et le volume qui s'y trouve ainsi qu'y installer une pergola, Mont du Cinquantenaire 4.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
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 le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale ;
5. 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 ;
6. 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) ;
7. 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) ;
8. qu'il s'agit d'une maison de style moderniste, de trois niveaux sur caves hautes et terrasse couronnante dont la demande de permis de bâtir date de 1935 sur les plans de l'architecte Th. C. JANSSENS.
9. que la demande vise à agrandir la terrasse en toiture d'une maison unifamiliale et le volume qui s'y trouve ainsi qu'y installer une pergola ;
10. que dans la situation de droit, la maison comprend :
 - au sous-sol : des caves, une salle-de-douche et une buanderie ;
 - au rez-de-chaussée : le séjour, un hall d'entrée, un WC séparé, un vestiaire, et une cour arrière ;
 - au 1er étage : cuisine / salle-à-manger, un WC séparé et un débarras ;
 - au 2e étage : 2 chambres, une salle-de-bain et une salle de douche
 - en toiture : une terrasse de 15m² entourée de graviers ;
11. que la demande prévoit des légères modifications dans l'aménagement intérieur, de la manière suivante :
 - au sous-sol : des caves, une salle-de-douche et une buanderie ;
 - au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un bureau et salle-de-jeux, un WC séparé, un rangement, et une cour arrière ;
 - au 1er étage : cuisine / salle-à-manger, séjour, un cellier et un débarras ;
 - au 2e étage (inchangé) : 2 chambres, dont la chambre arrière qui donne sur une petite terrasse, une salle-de-bain et une salle de douche ;
12. que ces aménagements sont conformes au règlement en vigueur ;
13. que le bien se situe dans une zone avec un risque d'inondation ; que ce risque est de faible à modéré ;

dossier 12644

14. que le sous-sol est ainsi réservé à des espaces techniques et de stockage afin de garantir la parfaite salubrité des espaces de vie ;
15. qu'il pourrait également convenir d'envisager de perméabiliser la cour extérieur au rez-de-chaussée ;
16. que la demande vise à rénover l'espace sur la toiture-terrasse ;
17. que le volume existant donnant accès à la toiture est agrandi jusqu'à la façade avant ;
18. que ce nouveau volume semi-extérieur comprend une cuisine et un petit salon d'été ;
19. que la surface totale de ce volume est de 18.3m² ;
20. qu'il dispose de grande baies vitrées coulissantes qui permettent d'ouvrir largement le volume sur la terrasse ; que ces châssis sont en aluminium de teinte rouge ;
21. que le volume dispose d'un bardage métallique de teinte rouge ;
22. que la toiture plate de ce volume, qui est isolée, comprend 14 panneaux photovoltaïques ;
23. que la demande vise également à construire une pergola à gauche du nouveau volume, afin de protéger la partie avant de la terrasse ;
24. que cette pergola mesure 16m² ;
25. qu'elle est construite dans l'alignement des éléments décoratifs de la façade d'origine ;
26. qu'elle est en structure métallique de teinte rouge, identique à celle de châssis et des éléments caractéristiques de la maison ;
27. que la demande prévoit de construire un bardage (brise-vue) sur le long de la pergola (côté n°2) , sur une hauteur de 1m90 ;
28. que ce bardage permet de limiter les vues directes entre les deux terrasses mitoyennes, et de préserver ainsi l'intimité de chacune ;
29. qu'une servitude de vues entre le bien et le n°2 a fait l'objet d'un accord acté entre voisins et cet acte notarié est joint à la demande ;
30. que la terrasse occupe toute la surface de la toiture plate, à l'exception d'une zone de 60 cm de largeur située contre le mur mitoyen de gauche (n°2) qui comprend un bac à plantes en acier de teinte rouge sur toute la longueur de la terrasse ;
31. qu'à l'arrière, la terrasse s'aligne à la limite du volume qui comprends l'escalier ;
32. que la terrasse ne respecte pas le code civil en matière de vus en raison du manque de recul (1m12) par rapport à la parcelle mitoyenne du fond ;
33. qu'il convient dès lors de réduire de 80 cm la profondeur de la terrasse à l'arrière afin d'avoir 1m90 de recul par rapport à la parcelle du fond ;
34. que la dalle de sol est isolée et le revêtement de sol est renouvelé ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur), en ce qui concerne la construction de la pergola (par rapport au n°2) et la terrasse ;
36. que ces constructions en toiture ne sont pas visibles depuis l'espace public et qu'elles améliorent l'habitabilité de la maison qui ne dispose pas de jardin ;
37. que le projet préserve le caractère architectural de la maison ;
38. que la façade avant, typique en simili-plâtrage, est inchangée ;
39. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 16 février 2026 du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
40. 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 12644

41. 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 ;
42. 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.);
43. 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 ;
44. que la demande déroge donc au RRU, Titre I :
 - article 4 (profondeur) : pergola et terrasse
 - article 6 (hauteur) : pergola et terrasse
45. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05 au 12/06/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
46. 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 réduire de 80cm la profondeur de la terrasse à l'arrière afin d'avoir 1m90 de recul par rapport à la limite de la parcelle du fond ;

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

dossier 12643

10h20

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à l'immeuble : construction d'un 7e étage au-dessus du 147, ajout de balcons et fermeture de balcons, isolation de la façade arrière ainsi qu'isoler le pignon droit, avenue Le Marinel 145 -149.

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 zones mixtes;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
4. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à l'immeuble : construction d'un 7e étage au-dessus du 147, ajout de balcons et fermeture de balcons, isolation de la façade arrière ainsi qu'isoler le pignon droit;
5. que la demande concerne 3 immeuble de logements mitoyens (n° 145 – 147 – 149) de type moyen (R+7) pour les n°147 et n°149, et R+3 pour le n°145, qui comprennent, en situation de droit, 33 logements, des caves au sous-sol et 11 garages au rez-de-chaussée arrière ;
6. que la demande de régularisation pour la construction du 7e étage ne concerne que l'immeuble du milieu n°147 ;
7. que dans la situation de droit, ce 7e étage est déjà représenté en façade avant, mais pas en façade arrière ni en coupe ;
8. que cet étage semble est identique à celui du 6e étage du n°147, avec une terrasse en plus au niveau de la cuisine de l'appartement 7.2 et une terrasse au niveau de la chambre du 7.1 ;
9. que la hauteur sous-plafond de cet étage est identique à celle des étages inférieurs, à savoir 2.80m ;
10. que ce 7e étage est aligné au 7e étage existant de l'immeuble mitoyen n° 149 ;
11. que la demande vise à régulariser la fermeture de certains balcons en façade arrière ; que ces fermetures concernent l'immeuble n°149, et plus spécifiquement le rez-de-chaussée, 1er, 4e, 5e, 7e étages, les 2e et 3e droit uniquement; les balcons du 6e étage sont restés ouverts ;
12. que les balcons concernés, initialement peu utilisés, ont été refermés afin d'agrandir la surface des cuisines, dont la surface initiale était insuffisante ;
13. que ces fermetures ont été réalisées au moyen de châssis en PVC de ton blanc ; que les divisions de ces châssis ne sont pas toutes identiques mais qu'ils se situent en façade arrière et ne sont pas visibles depuis l'espace publics ;
14. qu'une grille de ventilation a été placée en façade arrière sur chaque balcon refermé ;
15. que la demande vise également à régulariser la construction de nouveaux balcons ouverts ; que ceux-ci se situent au niveau des chambres de l'immeuble n°147;
16. qu'ils ne modifient pas la surface des chambres existantes ni la surface d'éclairement naturel ;
17. qu'ils améliorent la qualité des logements par la création d'espaces extérieurs privés ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne le 7e étage, la création de nouveaux balcons et l'isolation de la façade arrière ;

dossier 12643

19. que les dérogations sollicitées vise à régulariser une situation existante ; que l'ajout du 7^e étage semble dater de la construction de l'immeuble et qu'il est aligné à la hauteur de la construction mitoyenne de droite ; que cet étage s'intègre au bâti environnant existant ;
20. que la fermeture de certains balcons améliorent la fonctionnalité des logements ;
21. que ceux-ci sont inscrit dans le volume existant sans augmenter l'emprise au sol ;
22. que l'isolation de la façade arrière n'a pas d'impact sur les parcelles voisines, et qu'elle améliore le confort thermique et les performance énergétique des bâtiments ;
23. que la construction des terrasses s'aligne au volume existant et qu'elles sont construites de part et d'autre de celui-ci ;
24. qu'elles sont conforme au code civil en matières de vues ;
25. que par conséquent, les dérogations peuvent être acceptées ;
26. que la demande vise également à isoler le pignon droit ;
27. que cette isolation améliore significativement le confort de l'immeuble ;
28. que les ardoises existantes sont déposées et remplacées par la pose d'une isolation thermique extérieure de 14cm d'épaisseur (EPS) avec une finition en crépi sur isolant de teinte beige claire ;
29. que cette teinte s'accorde bien avec le bâti existant ;
30. que l'isolation surplombe le n°145 qui est situé sur la même parcelle ;
31. qu'il s'agit d'une régularisation de travaux déjà effectuées, hormis pour l'isolation du pignon droit ;
32. qu'il est précisé en séance qu'en ce qui concerne le revêtement des toitures plates ; qu'il serait préférable de privilégier un revêtement de teinte claire afin d'éviter les surchauffes lors du prochain changement ;
33. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 16 février 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
34. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
35. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
36. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
37. que le projet concernant 18 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 ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : 7^e étage, fermeture et construction de certains balcons et isolation de la façade arrière ;
 - article 6 (hauteur) : 7^e étage, fermeture et construction de certains balcons et isolation de la façade arrière ;
39. que les normes d'habitabilité sont respectées et que les travaux améliorent le confort thermique des logements ;
40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05 au 12/06 a donné lieu à 4 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres portent sur :
41. les nuisances sonores, nuisances structurelles et les vibrations que vont engendrer les travaux

dossier 12643

- la durée des travaux (12 mois) qui va rendre les logements inhabitables à cause du bruit ;
- les travaux du 7^e étage du n°147 qui vont engendrer du bruit
- la confirmation qu'il s'agit bien d'une régularisation pour le 7^e étage et pas de nouveaux travaux

42. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 14/05/2026 ;

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.

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

dossier 12595
10h45 - PUFD

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la modification temporaire de l'affectation d'étages de bureaux en espace d'intérêt collectif ou de service à destination de salles de cours prévue pour l'usage de HE2B, Boulevard Louis Schmidt 2.

Considérant :

1. que la demande est située en zone administrative ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
2. que la demande a pour objet de régulariser la modification temporaire de l'affectation d'étages de bureaux en espace d'intérêt collectif ou de service à destination de salles de cours prévue pour l'usage de HE2B ;
3. que la demande est située dans le périmètre du PPAS Bloc 702 dénommé Casernes Rolin et approuvé le 08/04/1993 ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription générale 0.7 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS): Equipement ne relevant pas des activités autorisées par le PPAS dans la zone (PPAS BLOC 702 "CASERNE ROLIN") ;
 - En application de l'article 175/20, §1er du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicités pour projet soumis à rapport d'incidence au vu de l'Annexe B (Rubriques 21 / 24) ;
5. que la demande a également fait l'objet d'un rapport d'incidence en vertu des rubriques de l'Annexe B du CoBAT :
 - Rubrique 21 : bureaux dont la superficie de planchers se situe entre 5 000 et 20 000m² de superficie de plancher, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
 - Rubrique 24 : équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000m² de superficie au sol.
6. qu'en situation de droit, le bâtiment fait partie d'un ensemble entièrement affecté au bureau ;
7. qu'en situation de fait, la haute école HE2B occupe une partie du bâtiment, qu'il s'agit d'un établissement d'enseignement supérieur reconnu par la Fédération Wallonie-Bruxelles, que cela ne correspond pas à l'affectation autorisée de bureau mais à un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
8. que le projet prévoit la régularisation du changement d'affectation en équipement d'intérêt collectif ou de service public, à usage de la haute école, pour une durée limitée de 2ans ;
9. que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée du 17 mars 2022 permet d'octroyer un permis d'urbanisme à durée limitée pour les actes et travaux qui concernent la modification de la destination ou de l'utilisation soumise à permis d'urbanisme en vue d'accueillir un équipement scolaire (rubrique 2.9 de l'annexe), que l'annexe de l'arrêté fixe la durée maximale à 5ans pour cette rubrique, que la demande s'inscrit dans ce cadre, que le demandeur sollicite un permis à durée limitée d'une durée de 2ans ;
10. que le projet prévoit la régularisation du changement d'affectation partiel du bâtiment de bureau vers un équipement d'intérêt collectif ou de service public, que le nouveau programme comprend :
 - Salle de cours

dossier 12595

- Auditoire
 - Bibliothèque
 - Espaces communs pour les étudiants
 - Zones de bureaux (accessoires à l'équipement) pour les professeurs et l'administration ;
11. que la superficie de plancher totale du bâtiment dans lequel est de 20.321 m², que cette superficie se distribue sur un rez-de-chaussée et 6 étages (R+6), ainsi que sur trois niveaux en sous-sol ; que le changement d'affectation porte sur 4.913 m² de superficie de plancher ;
 12. que le projet prévoit d'accueillir un maximum de 420 personnes (étudiants et personnel), qu'étant donné la répartition des cours sur différents horaires, la fréquentation réelle du bâtiment sera inférieure au maximum ;
 13. que les horaires d'ouverture sont prévus du lundi au vendredi de 7h à 18h, que ceux-ci correspondent aux horaires de bureaux traditionnels, que l'impact sur la vie du quartier sera par conséquent limité ;
 14. que le projet se trouve entre dans une zone B de mobilité, qu'un segment du Boulevard Général Jacques qui longe le projet est considéré en zone A, que le projet est donc très bien desservi en transports en communs ;
 15. qu'au regard du cadre urbain environnant et de la proximité immédiate avec les campus universitaires de la VUB et de l'ULB, le changement d'affectation n'est pas de nature à impacter le quartier de manière significative ;
 16. que le rapport d'incidences conclut que les incidences du projet sur l'environnement sont limitées ;
 17. que des modifications intérieures sont prévues, que celles-ci n'ont pas d'impact sur la structure du bâtiment, que ces modifications sont mineures, non visibles depuis l'espace public et n'ont pas d'impact sur les données essentielles du bâtiment telles que son aspect, gabarit et implantation et n'impactent pas non plus le cadre bâti environnant ;
 18. que la demande est conforme aux prescriptions des différents règlements d'urbanisme communaux et régionaux en vigueur ;
 19. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/05/2026 au 09/06/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'observation ou demande à être entendu lors de la commission de concertation ;
 20. que le Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a remis un avis favorable sous conditions en date du 19/05/2026 ;
 21. que la commission de sécurité ASTRID a remis un avis favorable sous conditions en date du 14/04/2026 ;
 22. qu'AccessAndGo a remis un avis sur le projet en date du 17/06/2026, estimant le projet non conforme aux exigences du RRU en matière d'accessibilité ; qu'il convient d'adapter le projet selon les recommandations reprises dans l'avis

dossier 12595

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'adapter le bâtiment (essentiellement rampe et portes intérieures) selon les remarques formulées dans l'avis AccessAndGo afin de rendre le projet conforme aux normes d'accessibilité ;
2. de respecter les conditions de l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
3. de respecter les impositions formulées dans l'avis de la commission de sécurité ASTRID ;

dossier 12742
11h15

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à Régulariser la demande de permis qui concerne la réaménagement de la chapelle de l'institut de l'Enfant Jésus en quatre salles de classe ainsi que des locaux administratifs et sanitaires, Rue Général Leman 74.

Considérant :

1. que la parcelle se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;
2. que la demande vise à régulariser la demande de permis qui concerne la réaménagement de la chapelle de l'institut de l'Enfant Jésus en quatre salles de classe ainsi que des locaux administratifs et sanitaires ;
3. que l'école Institut des Sœurs de l'enfant Jésus est repris à l'inventaire légale du patrimoine architectural, étant construit vers 1900 par l'architecte Hubert Marcq en style néogothique avec plusieurs modifications plus tardives ; qu'il s'agit d'une chapelle de style néogothique construite en 1906, et agrandie par deux travées, côté est, en 1951 ; que cette chapelle a une valeur patrimoniale pour ses qualités historiques (façade à deux niveaux sous pignon, cinq travées percée de fenêtres à arc en ogive trigéminées au premier étage et une rosace dans la partie supérieure du pignon) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant:
 - Application de l'art. 207 §1.4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): bien inscrit à l'inventaire ;
5. le non-respect du permis d'urbanisme (réf.05/PFD/1703339) délivré le 03/02/2020 ayant pour objet : Aménager la chapelle (transformer en 4 classes + locaux administratifs + sanitaires) ;
6. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 02/04/2019 (Réf.:T.1984.1461/5) relatif à la demande de permis d'urbanisme visant la transformation d'une ancienne chapelle en 4 salles de classes, ainsi que des locaux administratifs et sanitaires (le permis d'urbanisme délivré, réf. 05/PFD/1703339) ;
7. l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/02/2026, ses références TT.1984.1461/9 suite de la visite de contrôle des parties visibles et accessibles de l'immeuble repris sous rubrique ; que le Service d'Incendie n'a pas d'observation à formuler, étant donné que les parties visitées de l'immeuble répondent de manière satisfaisante à son avis précédent relatif aux travaux visés ainsi qu'à la réglementation citée sous rubrique ; qu'il y a lieu d'améliorer la sécurité des occupants de la cage d'escalier au 2^e étage entre le bâtiment 7 et 4 en ajoutant un garde-corps et une main courante à cet escalier se déportant sur un vide accidentogène ;
8. que la présente demande vise à régulariser les travaux qui n'ont pas été réalisés conformément au permis délivré ; que les différences notables entre la situation de droit et la situation existante sont plus précisément:
 - l'enveloppe extérieure est constituée d'un enduit de teinte rouge, différent de la teinte claire prévue par le permis d'urbanisme de 2019 ;
 - En façade côté cour :
 - o Les encadrements métalliques sérigraphiés prévus n'ont pas été réalisés, en accord avec Urban.brussels, afin de simplifier la façade ; Des seuils de fenêtre en aluminium blanc ont été installés au droit des baies de la façade côté cour. ;
 - o Les corniches de toiture, en façade côté cour, ne sont plus réalisées en panneaux de fibre ciment, mais en ardoises identiques à celles de la couverture ;
 - o L'auvent d'origine a été conservé et restauré à l'identique ;
 - En façade arrière :

dossier 12742

- Les descentes d'eaux pluviales en façade arrière ne sont plus visibles ou ont été intégrées au bâtiment. Des trop pleins ont été installés en partie supérieure afin de pallier l'insuffisance des descentes d'eaux pluviales.
 - L'escalier extérieur arrière n'a pas été réalisé et la porte a été implantée dans le volume de la cage d'escalier. L'accès au jardin s'effectue dès lors depuis un palier de l'escalier.
 - Les blocs de béton architectoniques n'ont pas été réalisés en parties inférieures.
 - Le dallage de la cour arrière n'a pas été réalisé.
 - La façade arrière, attenante à un jardin privatif, présente un niveau de sol plus élevé que celui prévu par le permis d'urbanisme initial ; le revêtement de façade a, dès lors, dû s'arrêter à ce niveau.
- La façade pignon : l'œil de bœuf dispose d'un seuil en zinc blanc ;
 - En toiture :
 - Les panneaux photovoltaïques prévus n'ont pas été réalisés.
 - Les tuiles rouges ont été remplacées par des ardoises naturelles par l'architecte précédent.
 - Les croupes de la toiture ont été supprimées et remplacées par des pans de toiture droits par l'architecte précédent.
 - À l'intérieur de l'édifice : au deuxième étage, les voûtes et les arcs ont dû faire l'objet d'un traitement contre les champignons lignivores, et une protection EI30 a été mise en place afin d'assurer le compartimentage incendie ; Les arcs et les moulures ont été conservés dans toute la mesure du possible, et les travaux réalisés ont été communiqués à Urban.brussels ;
9. qu'à la suite de la constatation d'infractions urbanistiques, des accords ont été conclus sur le chantier entre le demandeur, représenté par un nouveau bureau d'architectes, et l'autorité délivrante, la direction de l'urbanisme et la direction du patrimoine culturel, quant à la poursuite du chantier ainsi qu'aux travaux restant à entreprendre ou à remettre en état ;
10. que le résultat final se caractérise par une plus grande sobriété ; qu'il est à déplorer que la valeur patrimoniale du bâtiment a, dans une large mesure, été perdue lors du premier chantier ;
11. que le second chantier aboutit à la réalisation de locaux de qualité au profit de l'établissement scolaire, répondant ainsi aux besoins de celui-ci ;
12. que de ce qui précède, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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, et en particulier d'améliorer la sécurité des occupants de la cage d'escalier au 2^o étage entre le bâtiment 7 et 4 en ajoutant un garde-corps et une main courante à cet escalier se déportant sur un vide accidentogène.

dossier 12648

11h40

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'extension de l'appartement une chambre du 3ème étage vers les combles et transformer la toiture plate arrière du 3ème en terrasse, Square de Léopoldville 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 (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en 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) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. qu'en situation de droit, le bien comprend 4 logements répartis comme suit :
 - rez-de-chaussée : appartement 1 chambre
 - étage 1 : appartement 1 chambre
 - étage 2 : appartement 1 chambre
 - étage 3 : appartement 1 chambre
 - combles : grenier
5. que la demande vise à régulariser l'extension de l'appartement une chambre du 3ème étage vers les combles et transformer la toiture plate arrière du 3ème en terrasse ;
6. que les étages inférieurs ne sont pas concernés par la demande ;
7. que le nombre de logements demeure inchangé ;
8. qu'au 3ème étage, l'entrée du logement est modifiée ; qu'un sas d'entrée a été construit sur le palier ;
9. que la chambre arrière a été transformée en salle à manger ;
10. qu'il est prévu de transformer la toiture plate en terrasse ;
11. que la terrasse couvre 10,95m² de la toiture plate, sur toute sa profondeur et sur 2,48m de large ; que la partie contre le mur mitoyen de droite reste inaccessible sur 1,90m de large afin d'être conforme au code civil ;
12. que la salle de bain est rétrécie pour rendre la terrasse accessible depuis un sas lié à la salle à manger ; que l'allège de la baie existante est supprimée ;
13. qu'un escalier a été construit menant aux combles depuis le logement ;
14. qu'il débouche dans une chambre sous combles de 16,16m² ; qu'une seconde salle de bain attenante à la chambre est aménagée ;
15. qu'une mezzanine de 9,95m² a été construite surplombant la chambre ; que la hauteur maximale au niveau de celle-ci est de 1,83m ; que celle-ci ne peut pas être utilisée comme espace de vie ; qu'elle peut être utilisée comme espace de rangement ;
16. que la hauteur maximale sous mezzanine est de 2,10m ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) en ce que la salle de bain sous la mezzanine dispose de 2,10m de hauteur au lieu des 2,20m de hauteur requis ; qu'une autre salle de bain plus spacieuse existe au sein du logement ;

dossier 12648

18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 10 (éclairage) en ce que le séjour dispose de 6,60m² de superficie d'éclairage au lieu des 8m² requis ; que les baies sont existantes ; que la différence est minime ;
19. que les dérogation sont acceptables ;
20. que la façade avant est inchangée ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II :
 - article 4 (hauteur sous plafond) : salle de bain
 - article 10 (éclairage) : espace de séjour ;
22. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2026 au 12/06/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
23. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 10/06/2026 ; en particulier concernant la dalle de verre;

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, en particulier de prévoir une séparation en Rf entre le logement et la cage d'escalier commune et le cas échéant de modifier les plans en conséquence.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage) , sont acceptées.

dossier 12679
12u05

8. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning strekkende tot stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen van een terras op het openbaar domein, verdeeld in twee afzonderlijke zones, met een totale oppervlakte van 88 m², Jourdanplein 58

Overwegende :

1. dat het aanvraagdossier volledig werd verklaard in toepassing van het besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2013 tot vaststelling van de samenstelling van het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning; dat de aanvrager met name het betalingsbewijs van de dossierkosten heeft bezorgd (verdrievoudigd in het geval van een regularisatie) ;
2. dat de aanvraag volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) is gelegen op de weg, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), aan de rand van een handelskern en langs een structurerende ruimte ;
3. dat de handelszaak is gelegen in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) van de blokken 532-534, goedgekeurd door het besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Regering van 26 juli 1983 ;
4. dat de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking in toepassing van artikel 1 en 3 van het gemeentelijk stedenbouwkundig reglement over de opening en de uitbreiding van bepaalde handelsactiviteiten die in werking is getreden op 7 november 1999 ;
5. dat het Jourdanplein een gemeenteweg is ;
6. dat de aanvraag tot doel heeft om een buitenterras aan te leggen op het openbaar domein;
7. dat het gaat over een terras van 82 m² dat grenst aan de dartsbar "Darts" ; dat deze zaak geen terras of tuin heeft binnen het huizenblok ;
8. dat de binnen oppervlakte van de dartsbar ongeveer 220 m² is; dat die oppervlakte echt niet nauwkeurig kan worden vastgesteld ;
9. dat het terras voor deze vestiging is gelegen, langs de gevel van de handelszaak over een breedte van 10,32 meter en op een diepte van maximaal 10 meter; dat het de toegang tot de woningen op de verdiepingen niet hindert; dat het aangewezen is om minstens 1,50 meter breedte vrij te houden voor de ingang van de woningen tussen de gemene muur en het begin van het terras en om dit aan te duiden op plan ;
10. dat het terras bestaat uit een eerste zone van 6 meter diep tegen de gevel; dat de toegang tot de verbonden handelszaak wordt verzekerd via een doorgang van 2,32 meter breed; dat deze zone ongeveer 36 zitplaatsen links van de doorgang en 12 zitplaatsen rechts van de doorgang omvat; dat deze zone wordt begrensd door een doorgang van 2 meter diepte om de doorgang voor voorbijgangers te garanderen; dat op een extra diepte van 2 meter een tweede zone over de volledige breedte is ingericht, die ongeveer 24 zitplaatsen biedt ;
11. dat de ligging moet worden herzien zodat de brandweer-/voetgangers-/fietspad en die parallel aan de gevel liggen vrij blijven over een afstand tussen 7 meter en 11 meter van die gevel; dat het na dit doorgangstraject mogelijk is om het terras te plaatsen met een maximale bijkomende diepte van 4 meter ;
12. dat op elk moment de maximale diepte moet worden gerespecteerd die wordt begrensd wordt door landmeterspijkers die door de gemeente Etterbeek op de grond geplaatst worden;
13. dat de verleende toelating betrekking heeft op de oppervlakte-inname van het terras en niet op het aantal tafels en stoelen ; dat de plaatsing van het meubilair zoals weergegeven op plan indicatief is ;
14. dat al het meubilair binnen moet worden opgeborgen buiten de openingsuren ; dat in de nota staat dat de afsluitingselementen op wieltjes staat om het gemakkelijk te kunnen opruimen ;
15. dat de afsluitingselementen beperkt moeten worden tot 3 meter diepte vanaf de gevel ;

dossier 12679

16. dat alle niet-vergunde vaste elementen moeten worden verwijderd; dat onder een vast element wordt verstaan: elk element dat niet dagelijks kan worden gedemonteerd en/of buiten de openingsuren binnen wordt opgeborgen ;
17. dat een kleurcode moet worden gerespecteerd voor het meubilair (al het meubilair, windschermen, parasols, zonneluifels, met uitzondering van de dragende structuur); kleuren in pasteltinten binnen de mauve, rode, lichtgele en antracietgrijze kleuren: RAL 1013 tot 1015, 2012-2013, 3000 tot 3014, 3022, 3032, 3033, 4004, 8019, 8023 tot 8025, 8029;
18. dat dit terras bijdraagt tot de levendigheid van de handelswijk rond het Jourdanplein;
19. dat het aangewezen is om het cliënteel voldoende sanitaire voorzieningen in goede staat te bieden;
20. dat het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning niet vrijstelt van het verkrijgen vereiste toelatingen voor de bezetting van de openbare ruimte en geen voorafname inhoudt op het al dan niet verkrijgen van deze toelatingen;
21. dat het gaat over een vergunning met bepaalde duur van 6 jaar; dat een nieuwe aanvraag moet worden ingediend voor de vervaldatum en dat het terras moet worden beperkt tot 50 m²;
22. dat het openbaar onderzoek dat heeft plaatsgevonden van 29/05/2026 tot 12/06/2026 geen aanleiding heeft gegeven tot brieven met bezwaren en/of tot opmerkingen;
23. dat de aanvraag is vrijgesteld van het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

GUNSTIG ADVIES onder voorbehoud :

1. dat de ligging wordt herzien zodat de brandweer-/voetgangers-/fietspad die parallel aan de gevel liggen vrij blijven over een afstand tussen 7 meter en 11 meter van die gevel ;
2. dat minstens 1,50 meter breedte vrij wordt gehouden voor de ingang van de woningen tussen de gemene muur en het begin van het terras en dat dit wordt aangeduid op plan ;
3. dat de afsluitingselementen worden beperkt tot 3 meter diepte vanaf de gevel ;
4. dat de afmetingen opgelegd door de landmetersnagels in de grond worden gerespecteerd ;
5. dat het meubilair binnen wordt opgeborgen en dat elk element dat niet dagelijks kan worden gedemonteerd en/of buiten de openingsuren binnen wordt opgeborgen wordt verwijderd.