

**dossier PE1932
09h00**

1. Avis sur la demande de renouveler un permis d'environnement d'un parking pour un immeuble de logement, Avenue des Nerviens 35.

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), et le long d'un espace structurant;
2. qu'il s'agit d'une demande de renouvellement d'un parking pour immeubles de logements ;
3. les rapports de contrôle électrique basse tension datant du 22/07/2025 et faisant état d'une non-conformité des installations électriques liées aux installations classées ;
4. le fait que l'immeuble desservi par le parking présente un petit local vélos où sont entassés de nombreux vélos, que ce local ne permettrait que de stationner 4 ou 5 vélos en conditions optimales (vélos attachés avec un système permettant l'attache du cadre et un entr'axe d'au minimum 50 cm) ;
5. l'article 40 et l'article 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (permis d'environnement 1B);
6. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/08 au 22/09/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
7. l'avis PE/2004.0691/4/N du 24/09/2026 du Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de se conformer à l'avis PE/2004.0691/4/N du Siamu ;
2. de mettre en conformité les installations électriques ;
3. d'ajouter 10 emplacements vélos couverts avec un système permettant l'attache du cadre du vélo ;

dossier 12662

09h25

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à transformer un immeuble de deux logements, construire une lucarne et 2 terrasses en façade arrière et isoler cette façade, Avenue Jules Malou 9.

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 à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou 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. que la demande vise à transformer un immeuble de deux logements, construire une lucarne et 2 terrasses en façade arrière et isoler cette façade ;
5. qu'il s'agit d'un bien de gabarit R+2+toiture à versants avec un niveau en sous-sol, qui comprend 2 logements répartis comme suit :
 - Sous-sol avant: cave
 - Sous-sol arrière + Rez-de-chaussée + 1^{er} étage : un appartement triplex 1 chambre
 - 2^e étage + 3^e étage (combles) : un appartement duplex 2 chambres
 - Combles supérieurs : grenier
6. qu'un escalier hélicoïdale a été placé dans la pièce centrale du rez vers le 1^{er} étage ;
7. que du 1^{er} au 3^e étage, la cheminée de la pièce centrale a été démontée ;
8. qu'en façade arrière, l'allège du châssis de la chambre du 2^e étage a été abaissé au niveau du sol afin de créer un accès vers la toiture plate pour permettre son entretien ;
9. que le châssis arrière au 3^e étage donnant dans la cage d'escalier a été modifié par un châssis rectangulaire avec un seul ouvrant ;
10. que la demande vise à réaménager certains espaces de ces deux logements afin d'en améliorer le confort de vie ;
11. qu'au niveau du sous-sol, la demande vise à réduire la profondeur du local arrière, afin d'aligner la façade arrière à celle des étages supérieurs, et afin de pouvoir placer une citerne d'eaux pluviales dans l'espace libéré ;
12. que la citerne a une capacité de 1500L et que les eaux pluviales récupérées servent pour les toilettes, machine à laver et robinet extérieur ;
13. que le sous-sol comprend une cave, des locaux rangement, une salle-de-douche et un espace compteurs communs ;
14. que ce niveau est accessible par la cage d'escalier commune, et également par un petit escalier situé directement à droite de la porte d'entrée ;
15. qu'à l'arrière, une porte donne accès à un escalier extérieur qui mène au jardin ;
16. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à transformer la partie arrière afin de créer une pièce de vie ouverte de 23m² ;
17. que le WC extérieur est démonté, ainsi que les murs porteurs existants intérieurs qui séparent la cuisine de la salle-à-manger, et la cuisine du WC ;
18. que le niveau de la pièce arrière est aligné à la partie avant et centrale du rez ;

dossier 12662

19. qu'ainsi, ce niveau comprend la partie basse du duplex, avec le séjour côté rue et dans la pièce centrale, la cuisine/salle-à-manger ouverte à l'arrière, et un WC séparé situé dans le prolongement de la cage d'escalier ;
20. que l'escalier hélicoïdale placé dans la pièce centrale et qui relie le rez au 1^{er} étage est maintenu ;
21. que deux entrées permettent l'accès à ce logement, l'une dans la pièce à rue et l'autre dans la pièce centrale ;
22. que bien que ces différentes entrées soient existantes de droit il convient d'envisager la possibilité d'en conserver une seule et de refermer les autres ;
23. qu'en façade arrière, une nouvelle grande baie vitrée donne sur la terrasse et permet d'apporter de la lumière naturelle dans les espaces de vie ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le rez-de-chaussée dont l'éclairage naturel est de 10.8m² au lieu des 11.1m² requis ;
25. que la nouvelle baie arrière améliore l'éclairage naturel par rapport à la situation d'origine ; que la baie côté rue est existante et qu'il n'est pas possible de l'agrandir sans dénaturer l'architecture du bien, et que d'autre part, l'espace de vie est très spacieux à ce niveau ;
26. que par conséquent, la dérogation ne nuit pas à l'habitabilité du logement et la dérogation peut être acceptée ;
27. que la demande vise à construire une nouvelle terrasse, et de démonter le balcon existant ;
28. que la terrasse mesure 8.2m², et qu'elle se trouve contre le mur mitoyen de gauche ;
29. qu'un nouvel escalier métallique construit dans le prolongement de la terrasse et contre le mur mitoyen de gauche relie la terrasse au jardin ;
30. que la citerne se trouve sous la terrasse ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce qui concerne la terrasse au rez qui dépasse de plus de 3m la construction mitoyenne de droite, et que la terrasse se trouve à moins de 3m de recul par rapport à ce même mitoyen ;
32. que cette dérogation paraît difficilement acceptable au vu de la superficie du jardin, et qu'elle n'améliore pas l'habitabilité du logement ;
33. qu'il conviendrait de réduire la largeur de la terrasse à 2m30 afin d'avoir au minimum 3m de recul par rapport à l'axe mitoyen de droite ;
34. que la disposition du 1^{er} étage est inchangé par rapport à la situation existante ;
35. que ce niveau comprend la partie haute du duplex avec une chambre côté rue, un espace dressing au centre où arrive l'escalier, une seconde chambre à l'arrière qui donne accès à la salle-de-bain située en contre-bas de 4 marches ; que le WC arrière, accessible par la salle-de-bain, est maintenu ;
36. qu'une entrée est conservée via la cage d'escalier commune et qu'elle donne dans le dressing ;
37. que le second étage comprend les pièces de vie du duplex supérieur, avec le séjour côté rue et la cuisine à l'arrière ;
38. que deux entrées permettent l'accès à ce logement, une dans chacune des 2 pièces ;
39. que comme mentionné ci-dessus, il convient d'envisager la possibilité de conserver qu'une seule entrée par logement ;
40. que la salle-de-bain se trouve à l'entresol, sur le palier entre le 1^{er} et le 2^e étage ;
41. que bien que ce soit déjà le cas dans la situation de droit ; que cette partie est commune et que cet aménagement n'est pas qualitatif pour un logement ;

dossier 12662

42. qu'il conviendrait d'envisager la possibilité de rendre la salle-de-bain privative au duplex ;
43. que la toiture plate de l'annexe comprenant la salle-de-bain est en bitume de teinte claire ;
44. qu'il conviendrait de végétaliser l'entièreté de cette toiture plate ;
45. qu'à l'arrière du 2^e étage, l'allège de la baie de la cuisine a été abaissée afin de permettre l'accès à la toiture plate ;
46. que la demande vise aménager une terrasse sur la toiture plate ;
47. que celle-ci est plus basse de que le niveau du 2^e étage ; que la demande prévoit 3 marches extérieures afin d'y accéder ;
48. que la note explicative est contradictoire avec les plans ; qu'elle indique qu'une partie de la toiture est prévue en toiture verte semi-intensive ; que d'après les plans, l'entièreté de la toiture est prévue en terrasse ;
49. qu'il convient de revoir les documents afin que les différentes informations coïncident ;
50. qu'afin d'être conforme au code civil en matière de vues, la demande prévoit la rehausse du mur mitoyen de droite sur 3.58m de longueur et 1m90 de hauteur ;
51. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne la terrasse qui dépasse de plus de 3m le mitoyen de droite ;
52. que cette terrasse dépasse de 3.58m le profil du mitoyen de droite ;
53. que d'autre part, la rehausse mitoyenne est extrêmement impactante pour la parcelle voisine au vu de ses dimensions et de l'orientation ;
54. qu'au vu de ces éléments, une terrasse ne paraît pas aménageable sur l'entièreté de la toiture, et qu'il convient de réduire sa profondeur afin de limiter l'impact de la rehausse mitoyenne ;
55. qu'ainsi, la profondeur de la terrasse doit être limitée à 1m au-delà de la limite arrière du mitoyen de droite, soit une profondeur totale de la terrasse de 2m ; que la partie rendue inaccessible de la toiture plate doit être végétalisée ;
56. que le niveau supérieur du duplex situé au 3^e étage (sous combles) comprend 2 chambres et un bureau ;
57. que la disposition des pièces est existante ;
58. que la demande vise à construire une lucarne à l'arrière ;
59. qu'elle mesure 2.77m de largeur et 1.70m de hauteur ; qu'elle est conforme au règlement en vigueur ;
60. 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 l'une des chambres sous combles ;
61. que la chambre arrière mesure 12.5m², la chambre avant 11m² et le bureau en façade avant mesure 6.20m² ; qu'aucune des 2 chambres ne mesurent dès lors au minimum 14m² ;
62. que néanmoins, la disposition des pièces est existantes, que la construction de la lucarne augmente significativement la superficie au sol de la chambre, et que la chambre secondaire mesure plus que les 9m² requis ;
63. que par conséquent, la dérogation est acceptable pour la chambre ;
64. que la toiture plate de la lucarne est en bitume teinte claire ;
65. que le revêtement de la lucarne est en zinc, teinte grise ;
66. que la toiture à versants est en tuiles tempête, teinte rouge ;
67. que la demande vise à isoler la façade arrière ; qu'il s'agit d'un crépis sur isolant de teinte claire ;

dossier 12662

68. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière;
69. que les dérogations sont minimales et n'ont pas d'impact pour les parcelles voisines ; qu'en revanche, elles améliorent le confort thermique et l'habitabilité du bien concerné ;
70. que par conséquent, les dérogations sont acceptables pour l'isolation de la façade arrière ;
71. que les châssis de la façade arrière sont en aluminium de teinte claire ;
72. que les balustrades des terrasses sont en métal de teinte grise ;
73. que la terrasse du rez-de-chaussée est métallique avec un revêtement sol en bois ;
74. que le revêtement de sol de la terrasse du 2^e étage est en bois ;
75. qu'en façade avant, les châssis et la corniche sont en bois de teinte blanche ;
76. que la porte d'entrée est en bois de teinte grise ;
77. que cette façade est inchangée ;
78. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 03 mars 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
79. 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 ;
80. 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 logiciels ;
81. 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.) ;
82. que le projet concernant deux Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
83. que la demande déroge aux prescriptions du RRU :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : 2 terrasses, l'isolation arrière ;
 - Titre I, article 6 (toiture - hauteur) : 2 terrasses, l'isolation arrière ;
 - Titre II, article 3 §1 et 2 (superficie minimale) : une des 2 chambres sous combles ;
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : rez-de-chaussée ;
84. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08 au 14/09/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
85. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé le 28/07/2026 ;

dossier 12662

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de réduire la largeur de la terrasse du rez-de-chaussée à 2m30 afin d'avoir 3m de recul par rapport à l'axe mitoyen de droite ;
2. d'envisager la possibilité de rendre la salle -de-bain privative au duplex supérieur ;
3. d'envisager la possibilité de limiter chaque logement à 1 seule porte d'entrée ;
4. de revoir les documents afin que les différentes informations coïncident (plans et note explicative);
5. de réduire la profondeur de la terrasse à 2m depuis la façade arrière et de réduire ainsi la rehausse mitoyenne à 1m de longueur;
6. que la partie rendue inaccessible de cette toiture plate doit être végétalisée ;
7. de végétaliser la toiture plate de l'annexe arrière comprenant la salle-de-bain ;
8. 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 pour l'isolation uniquement ;

La dérogation au RRU, Titre II, article 3&1 et 2 (superficie chambre) , est acceptée.

La dérogation au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) , est acceptée.

dossier 12711
09h50**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à isoler par l'extérieur des pignons et des façades arrière et avant (5^e étage), et réfection complète de la terrasse avant au 5^e étage, rue Général Henry 145.**

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 zoner d'habitation;
3. que la demande vise à isoler par l'extérieur des pignons et des façades arrière et avant (5^e étage), et réfection complète de la terrasse avant au 5^e étage;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+5 dont le 5^e étage est en retrait par l'alignement de la façade avant , qui comprend une toiture plate;
5. que le bien comporte, en situation de droit 9 logements répartis comme suit:
 - au rez : 5 parkings couverts ;
 - au 1^{er} étage : 2 appartements 2 chambres
 - au 2^e étage : 2 appartements 2 chambres
 - au 3^e étage : 2 appartements 2 chambres
 - au 4^e étage : 2 appartements 2 chambres
 - au 5^e étage en retrait: 1 appartement 3 chambres
6. qu'au 5^e étage, le retrait en façade avant est aménagé en terrasse privative au logement penthouse ;
7. que cette terrasse, ainsi que les deux terrasses arrières du 1^{er} étage (non visibles depuis l'espace public) sont en mauvais état et présentent des problèmes d'infiltration d'eau ; que la demande vise à rénover ces terrasses afin de remédier aux problème d'infiltration ;
8. qu'au 5^e étage, le garde-corps côté rue est remplacé par un garde-corps en aluminium thermolaqué, de type barreaudé, d'une hauteur de 1m20, conforme aux normes de sécurité en vigueur ;
9. que la demande vise également à isoler le bâtiment par l'extérieur afin d'en améliorer les performances énergétiques et le confort thermique des occupants ;
10. qu'il s'agit d'une isolation de panneaux en EPS de 14cm d'épaisseur avec un crépis sur isolant de teinte claire ;
11. que les façade concernées sont la façade avant au 5^e étage uniquement (en retrait), la façade arrière et les deux murs pignons ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne l'isolation et le garde-corps ;
13. que les dérogations sont minimales et n'engendrent pas de nuisances pour les parcelles voisines ; qu'en revanche, l'isolation permet de diminuer les déperditions thermiques et améliorent les performances énergétiques du bâtiment ;
14. que par conséquent, les dérogations sont acceptables ;
15. qu'en façade arrière, et en façade avant au 5^e étage, les seuils des fenêtres sont en aluminium thermolaqué ;
16. que les châssis en aluminium sont inchangés ;

dossier 12711

17. qu'afin d'être conforme aux normes de sécurité incendie, le projet prévoit de placer des bandes coupe-feux en laine de roche à chaque niveau de plancher ;
18. que pour l'isolation des murs pignons, il convient de faire acter une servitude de débord chez un notaire avant la mise en œuvre de l'isolation ;
19. 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 ;
20. 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 ;
21. 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 ;
22. 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.);
23. que le projet concernant 9 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 ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : isolation et garde-corps ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : isolation et garde-corps ;
25. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08 au 14/09/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
26. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 09/09/2026 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de faire acter une servitude de débord chez un notaire avant la mise en œuvre de l'isolation des pignons ;
2. 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 12812

10h15 - PUFD

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'affectation d'une maison unifamiliale en équipement d'intérêt collectif, rue de Theux 32.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ;
2. que la demande est située en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 ;
3. que la demande a pour objet de mettre en conformité le changement d'affectation d'une maison unifamiliale en équipement d'intérêt collectif (service de santé mentale) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) ;
 - modification de l'utilisation ou de la destination d'un logement en zones d'habitation à prédominance résidentielle ;
5. que la demande est également soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :
 - application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) ;
 - modification visible depuis l'espace public en Zone d'intérêt Culturel, Historique, Esthétique et d'Embellissement (ZICHEE) ;
6. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale bâtie sur une parcelle traversante entre la rue de Theux et la rue de l'Orient, que la parcelle, proche de l'angle de l'îlot est entièrement bâtie, que le bâtiment est de gabarit R+1+T du côté rue de Theux et R+1 du côté rue de l'Orient ;
7. que la maison est occupée depuis 2015 par un service de santé mentale "Centre de Guidance" de la Commune d'Etterbeek, que la demande vise à mettre en conformité cette situation ;
8. que le bâtiment a déjà été occupée par un équipement scolaire pour lequel un permis à durée limitée de 4 ans a été octroyé en 2009 ;
9. que l'aménagement de cet équipement ne nécessite aucune modification architecturale, ni aucune augmentation du volume construit, que sa superficie consacrée à l'équipement accessible au public est inférieure à 200 m² ;
10. que certaines adaptations intérieures sont prévues, que celles-ci sont dispensées de permis d'urbanisme ;
11. que l'organisation du bâtiment est projetée comme suit :
 - Au sous-sol : Bureaux 1 et 2, wc, 3 Caves dont une avec les compteurs, Chaudière
 - Au rez-de-chaussée : Secrétariat, Bureau 3, Salle d'attente pour le public, Wc
 - Au 1er étage : Bureaux 4, 5 et 6, Salle de réunion + coin kitchenette
 - Au 2e étage (mansardes) : Bureaux 7, 8 et 9, wc à l'entre-sol
12. que la demande ne comporte pas de dérogation à un règlement régional ou communal d'urbanisme, ni à un plan d'affectation du sol ;
13. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026 a donné lieu à 1 lettre d'observation ou demande à être entendu lors de la commission de concertation ;
14. que la réclamation porte sur :
 - Le manque d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite ;

dossier 12812

- L'absence de local vélo ;
- 15. qu'AccessAndGo a remis un avis sur le projet en date du 03/09/2026, estimant le projet non conforme aux exigences du RRU en matière d'accessibilité ;
- 16. que le changement d'affectation d'une maison unifamiliale en équipement public implique la mise en accessibilité sur base du titre IV du RRU, que notamment le bâtiment doit disposer d'une entrée de plain-pied, qu'au moins le rez-de-chaussée devrait permettre l'accueil de PMR et l'usage d'une toilette PMR ;
- 17. que la porte d'entrée rue de Theux présente une différence de niveau avec le trottoir, qu'aucune zone de recul ne permet l'installation d'une rampe d'accès, que des aménagements afin de rendre l'entrée accessible PMR impliqueraient de lourds travaux et risqueraient de compromettre la composition de la façade ;
- 18. que du côté rue de l'Orient, une cour est présente sous le premier étage, que la façade est peu qualitative, qu'il semble possible de prévoir des travaux afin d'améliorer cette zone et d'y intégrer un dispositif d'accès pour PMR ;
- 19. 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 07/09/2026 (référence : PU/2009.0042/6/T) ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- 1. d'adapter le projet selon les remarques formulées dans l'avis AccessAndGo afin d'améliorer la conformité du projet aux normes d'accessibilité, notamment en créant une entrée PMR via la rue de l'Orient ;**
- 2. de respecter les conditions de l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;**

dossier 12811
10h40 - PUFD

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une terrasse suspendue liant le rez-de-chaussée et le jardin, remplacer la porte de garage avant, mettre en conformité les châssis, les baies et l'isolation en façade arrière, mettre en conformité les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale classée, rue des Ménapiens 36.

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 ;
2. que la demande est située en zone d'habitation 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 ;
3. l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/04/2013 qui classe comme ensemble les façades avant et toitures des maisons sises 24 à 36 rue des Ménapiens à Etterbeek ;
4. que la demande vise à effectuer les actes et travaux suivants :
 - régulariser la situation de fait concernant les aménagements intérieurs ;
 - en façade arrière :
 - modifier des baies ;
 - poser une isolation et ses parements de finition ;
 - construire une terrasse suspendue et son escalier ;
 - démolir une cheminée ;
 - en façade avant : remplacer la porte de garage conformément à la situation de droit établie par le permis de 1963.
5. que les travaux envisagés dans la demande font l'objet d'une procédure dite de « minime importance » telle que prévue au titre III, articles listés ci-après, de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, tel que modifié par les arrêtés du 7 avril 2011 et du 17 mars 2022 :
 - parties non protégées (non soumis à CRMS – article 177, §2 du CoBAT) :
 - aménagements intérieurs - article 35/9 : régularisation de la situation de fait concernant les aménagements intérieurs. Ces travaux sont dispensés de permis ;
 - façade arrière : modification de baies – article 35/23 1° : travaux dispensés des avis de la Commission de concertation et de la Commune, et d'enquête publique ;
 - pose d'une isolation et ses parements de finition – article 35/22/4 : travaux dispensés des avis de la Commission de concertation et de la Commune, et d'enquête publique ;
 - parties protégées :
 - façade avant - article 34/1/1 : remplacement de la porte de garage conformément à la situation de droit (permis de 1963). Ces travaux sont dispensés des avis de la CRMS, de la Commune, de mesures particulières de publicité et de la Commission de concertation ;
6. qu'en façade arrière, la construction d'une terrasse suspendue et son escalier, ainsi que la démolition d'une cheminée sont prévues ;
7. que ces travaux portent sur des parties non protégées d'un bien protégé, et l'article 177, § 2 du CoBAT n'étant par conséquent pas d'application, l'avis de la CRMS ne doit pas être demandé pour ces interventions ;
8. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
9. Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : Actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;

dossier 12811

10. Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées par l'article 126§11 : Dérogation au règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, Article 4
11. que la demande est également soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :
 - Application de l'article 207 §1, al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : Bien classé (art. 235)
12. que la demande comporte les dérogations suivantes :
13. dérogations au règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Article 4 du titre I
 - Article 10 du titre II
14. que la nouvelle terrasse suspendue projetée au niveau du rez-de-chaussée s'inscrit dans le prolongement du volume existant et ne dépasse pas la profondeur des constructions mitoyennes existantes ; qu'en revanche, le nouvel escalier extérieur permettant de relier la terrasse au jardin dépasse la profondeur du profil mitoyen le plus profond de 3,52 m, ce qui constitue une dérogation à l'article 4 du titre I du RRU ;
15. que l'escalier est implanté contre le mur mitoyen existant et ne nécessite pas de rehausse en ce que celui-ci est suffisamment haut pour garantir la conformité au Code Civil en matière de vues ;
16. que la construction de la terrasse et de l'escalier permet d'améliorer le rapport au jardin en lui permettant un accès direct depuis les pièces de vies principales situées au bel-étage ;
17. qu'il s'agit d'un élément léger et ponctuel, que la dérogation est limitée et n'impacte pas la parcelle voisine, qu'elle est donc acceptable ;
18. que certaines pièces dérogent au RRU, titre II, article 10 en ce que leur surface nette éclairante n'atteint pas 1/5 de la superficie de plancher ;
19. La chambre avec boudoir au 1er étage présente une surface nette éclairante de 4.7m² au lieu de 4.95m² requis par le RRU ;
20. La chambre arrière au 2e étage présente une surface nette éclairante de 3.3m² au lieu de 3.8m² requis par le RRU ;
21. que ces dérogations sont minimales et ne nuisent pas à l'habitabilité des chambres, qu'elles sont en parties héritées de la situation existante ou dues à des contraintes techniques (épaisseur de l'isolation) ; qu'elles sont donc acceptables ;
22. que la pose d'une porte de garage en façade avant a été autorisée par permis en 1963, que cette intervention avait entraîné une modification importante de la composition de la façade à rue au niveau du rez-de-jardin, où trois baies s'inscrivaient auparavant dans la composition d'ensemble de la façade ;
23. que la porte de garage autorisée en 1963 a depuis lors été remplacée par une porte de garage simple, peu en adéquation avec le style du bien ;
24. qu'il est prévu de remplacer la porte de garage existante par une porte en bois moulurée conformément au dessin de la situation de droit, composée de quatre panneaux pliables, deux à gauche et deux à droite, afin de retrouver l'aspect initial et de renforcer le caractère architectural de la façade à rue ;
25. qu'un dessin technique détaillé, élaboré par un menuisier spécialisé en patrimoine, est joint à la demande ;
26. que cette intervention, visant à restituer une porte de garage conforme à la situation de droit et mieux intégrée à la composition architecturale de la façade à rue, peut être acceptée ;

dossier 12811

27. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'observation ou demande à être entendu lors de la commission de concertation ;
28. que la demande est dispensée de l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE

**La dérogation au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) est acceptée.
Les dérogations au RRU, Titre II, article 10 (éclairage), sont acceptées.**

dossier 12718
11h05

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer la destination d'un atelier en maison unifamiliale, démolir une partie des constructions en intérieur d'îlot et rehausser le bâtiment avant d'un étage, rue Général Tombeur 9.

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 mixte ;
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) et 3.5.1° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques) ;
4. que la demande vise à changer la destination d'un atelier en maison unifamiliale, démolir une partie des constructions en intérieur d'îlot et rehausser le bâtiment avant d'un étage ;
5. qu'il est prévu de rehausser le bâtiment avant d'un niveau ; que ce volume au 2ème étage est en retrait de 2,42m de profondeur de l'alignement à rue afin de créer une terrasse de 9,75m² à l'avant ; que la façade avant est également rehaussée jusqu'au 2ème étage et percée d'une large baie pour créer une distance entre la terrasse et la rue ; que la terrasse reste néanmoins découverte ;
6. qu'au rez-de-chaussée, le bâtiment en intérieur d'îlot construit sur toute la parcelle est démoli, à l'arrière, sur toute la largeur de la parcelle soit 12,2m et sur 14m de profondeur ; que le volume restant conserve la charpente existante ;
7. qu'un espace extérieur et couvert par la toiture existante est dégagé sur 5,90m de large depuis la limite mitoyenne de droite et 3,60m de profondeur ; que cette terrasse couvre une citerne de 6000L collectant les eaux pluviales ; qu'il convient de réutiliser les eaux de pluie et de l'indiquer en plan ;
8. que le jardin aménagé à l'arrière offre une superficie de 170,47m² de zone perméable en pleine terre ;
9. qu'il est prévu d'aménager, au sein du jardin, une noue d'infiltration de 20m² et reliée au trop-plein de la citerne ;
10. qu'il est prévu d'installer une pompe à chaleur dans le jardin, à 0,50m de la limite mitoyenne de gauche ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) concernant l'implantation de la pompe à chaleur ; que le dispositif est situé au niveau du jardin ; que le volume a peu d'impact sur les bâtiment mitoyen ; qu'il convient néanmoins de prévoir un caisson acoustique et de veiller à la désolidarisation de la dalle supportant la PAC ;
12. qu'à cette condition, les dérogations sont acceptables ;
13. qu'il est prévu de planter un arbre à haute tige au fond à droite du jardin ; qu'il convient d'indiquer l'essence prévue ;
14. qu'au rez-de-chaussée, l'entrée rue Général tombeur débouche sur un local vélo de 12,93m² ; que le local comporte également les compteurs et donne accès à une chaufferie/buanderie de 5m² ; qu'un local WC, un bureau de 7,96m² , un patio de 3,90m² ainsi qu'un escalier menant au 1er étage sont aménagés ; que l'évacuation des eaux pluviales du patio est lié à la citerne ;
15. qu'au 1er étage du bâtiment avant, une chambre de 12,86m² , un local WC et une salle de bain sont aménagés ; que la plateforme arrière de 3,20m² est végétalisée ; qu'un accès à cette plateforme est créé pour l'entretien de celle-ci ;

dossier 12718

16. qu'au 2ème étage du bâtiment avant, une chambre de 16,11m² avec une salle de bain attenante sont aménagées ; que la chambre donne accès à la terrasse avant ;
17. qu'au rez-de-chaussée, le bâtiment en intérieur d'îlot est occupé par un séjour, avec cuisine intégrée, de 73,15m² ; qu'un escalier mène à une mezzanine de 18,50m² surplombant l'espace de séjour et occupée par un bureau ;
18. que la façade avant existante rue Général Tombeur est aveugle, revêtue d'un soubassement en pierre bleue et de briques de parement de teinte claire ; qu'il comporte une porte de garage sectionnelle anthracite ;
19. que la façade avant est revue afin de s'adapter à l'aménagement d'un logement ;
20. que la nouvelle façade est revêtue de briques de parement en terre cuite vieilli ; qu'il convient de préciser la teinte ; que le soubassement en pierre bleu est reproduit sur 70cm de hauteur ;
21. qu'au rez-de-chaussée, une porte d'entrée lisse en aluminium anodisé brossé est juxtaposé à un large châssis fixe d'un tenant dont le matériau n'est pas précisé ; qu'il convient de la détailler (poignée et boîte aux lettres) ;
22. qu'au 1er étage, un châssis en aluminium anodisé brossé (2 fixes encadrant un ouvrant) occupe la même largeur que les baies du rez ;
23. qu'au 2ème étage, une baie de 2,3m de large et s'aligne au bord gauche des étages inférieurs ; que la façade est surplombée d'un linteau au parement verticaux ;
24. que la façade du volume en retrait est revêtue de bardage douglas avec couvre joint ; que le matériau du châssis n'est pas précisé ; que le garde-corps de la terrasse, aligné à la façade avant, est en acier galvanisé ;
25. que la façade arrière existante du bâtiment avant est isolée par l'intérieur ; qu'elle est rehaussée au 2ème étage en ossature bois et isolée ; que la façade est revêtue sur toute sa hauteur de bardage douglas ; que les châssis sont en aluminium anodisé brossé ;
26. que la nouvelle façade du bâtiment en intérieur d'îlot tronqué est en ossature bois et revêtue de bardage douglas ; que les châssis sont en aluminium anodisé brossé ;
27. que la charpente du bâtiment est conservée ; que cependant la couverture de toiture est remplacée par des panneaux sandwich PIR 10cm associé à 20cm de laine de bois ; que le revêtement n'est pas précisé, qu'il convient de prévoir un revêtement qui limite les nuisances en intérieure d'îlot ;
28. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 24 avril 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
29. 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 ;
30. 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 ;
31. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
32. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
33. que la proposition PEB relative à la demande concernant une Unité PEB dont la nature des travaux tend à une rénovation lourde nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
34. que le projet propose des espaces de vie qualitatifs et une amélioration de la performance énergétique du bâtiment ; que la dédensification et perméabilisation de la parcelle sont améliorées ;

dossier 12718

35. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 :
- article 4 (profondeur) : pompe à chaleur ;
 - article 6 (hauteur) : pompe à chaleur ;
36. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2026 au 14/09/2026 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles émanent des voisins et concernent :
- le soutien et l'appréciation du projet et de ses qualités volumétriques
 - le risque de surchauffe lié au matériau de la toiture métallique et demande d'envisager une alternative au matériau de toiture ;
37. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de préciser les teintes et matériau manquants (toiture, châssis,...) et veiller à limiter les nuisances en intérieure d'îlot ;
2. de détailler la porte d'entrée (poignée, boîte aux lettres)
3. de prévoir un caisson acoustique pour la pompe à chaleur ; de veiller à la désolidarisation de la dalle supportant la pompe à chaleur ;
4. d'indiquer la réutilisation des eaux pluviales récoltée par la citerne ;
5. qu'il convient d'indiquer l'essence d'arbre prévue.

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

dossier 12762
11h30 - PUFD

7. Advies op een stedenbouwkundige vergunning aanvraag strekkende tot het slopen van en voormalige drukkerij, twee gebouwen met in totaal 30 appartementen bouwen en de waterdichte oppervlakken aan de binnenterreinen van huizenblokken verwijderen – Generaal Tombeurstraat 14-20/Grote Haagstraat 11 - 17

Overwegende :

1. dat voor de aanvraag eveneens een effectenverslag werd opgesteld overeenkomstig de rubrieken van bijlage B van het BWRO.
 - 32) Woningen waarvan de vloeroppervlakte meer dan 2.500 m² bedraagt, met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door parkeerplaatsen voor motorvoertuigen.
2. dat het in de bestaande rechtssituatie gaat om een perceel dat doorloopt van straat tot straat en waarop zich een geheel van gebouwen met een bouwhoogte van R tot R+1 bevindt, bestemd voor een productieve activiteit (voormalige drukkerij), evenals garages, met een totale vloeroppervlakte van 2.227,8 m²;
 - dat de aanvraag gelegen is in een gemengd gebied volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 03.05.2001 en meermaals gewijzigd;
3. dat de aanvraag gelegen is in een gemengd gebied volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 03.05.2001 en meermaals gewijzigd;
4. dat de aanvraag betrekking heeft op de afbraak van een voormalige drukkerij, de bouw van twee gebouwen met in totaal 30 woningen en de ontharding van het binnengebied van het bouwblok;
5. dat de aanvraag onderworpen is aan de bijzondere regelen van openbaarmaking om de volgende redenen;
 - Toepassing van algemeen voorschrift 0.6 van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP):
 - Handelingen en werken die het binnengebied van het bouwblok aantasten;
 - Toepassing van bijzonder voorschrift 3.5.1° van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP):
 - Wijziging van het stedenbouwkundig karakter;
 - Toepassing van artikel 188/7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), betreffende de afwijkingen bedoeld in artikel 126, § 11:
 - Afwijkingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV):
 - Titel I, artikel 4;
 - Titel I, artikel 5;
 - Titel I, artikel 6;
 - Titel I, artikel 16;

dossier 12762

- Toepassing van artikel 175/20 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO):
 - Aanvraag onderworpen aan een effectenverslag (rubriek 32).
- 6. dat de aanvraag eveneens het voorwerp heeft uitgemaakt van een effectenverslag overeenkomstig de rubrieken van bijlage B van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO):
 - 32) Woningen waarvan de oppervlakte meer dan 2.500 m² bedraagt, met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door parkeerplaatsen voor motorvoertuigen;
- 7. dat het in de bestaande rechtssituatie gaat om een perceel dat doorloopt van straat tot straat en waarop zich een geheel van gebouwen met een bouwprofiel van R tot R+1 bevindt, bestemd voor een productieve activiteit (voormalige drukkerij), evenals garages, met een totale vloeroppervlakte van 2.227,8 m²;
- 8. dat de huidige gebouwen niveauverschillen vertonen, dat hun typologie zich niet leent tot een herbestemming als woningen, dat ze geen bijzondere erfgoedwaarde bezitten en dat hun afbraak aanvaardbaar is met het oog op een herwaardering van het perceel;
- 9. dat wordt voorzien om de bestaande gevelbakstenen in het kader van het project maximaal te recupereren en te hergebruiken, onder meer in de vorm van gebroken bakstenen of gekaleide bakstenen;
- 10. dat het project voorziet in de bouw van twee appartementsgebouwen, ingeplant op de rooilijn langs de Generaal Tombeurstraat en langs de Grote Haagstraat;
- 11. dat het programma in totaal 30 appartementen omvat, als volgt verdeeld:
 - 4 appartementen met 1 slaapkamer;
 - 20 appartementen met 2 slaapkamers;
 - 6 appartementen met 3 slaapkamers;
- 12. dat het project eveneens voorziet in een ondergrondse parking met 16 parkeerplaatsen voor motorvoertuigen en in 2 ruimtes voor fietsenstallingen;
- 13. dat het project gelegen is in een gemengd gebied en in de nabijheid van een handelskern, en dat de gelijkvloerse verdiepingen aan de straatzijde hoofdzakelijk als slaapkamers zijn ingericht, wat niet bijdraagt tot de levendigheid van de straat en weinig aansluit bij het gemengde karakter van de wijk;
- 14. dat functies moeten worden geïntegreerd die de gelijkvloerse verdiepingen aan de straatzijde activeren, hetzij door een programma met andere functies dan wonen (zoals ruimtes voor vrije beroepen), hetzij door gemeenschappelijke functies die ondergeschikt zijn aan de woningen (zoals polyvalente zalen, wasruimtes, ateliers, enz.);
- 15. dat de ontworpen gebouwen een bouwprofiel hebben van GLK+2+dak/verdieping in terugwijkende bouwlaag, en dat het bouwprofiel op de zuidelijke helft van het gebouw aan de Generaal Tombeurstraat met één bijkomende bouwlaag wordt verhoogd;
- 16. dat de overige gebouwen in de straat eveneens een bouwprofiel van het type GLK+2+dak hebben;

dossier 12762

17. dat de toevoeging van een bijkomende bouwlaag op een gedeelte van het gebouw aan de Generaal Tombeurstraat een vermindering van de hoogte van het gelijkvloers tot gevolg heeft, dat dit de harmonie met de overige gevelopstanden in de straat verbreekt, dat het aantal bouwlagen over de volledige nieuwe bebouwing moet worden beperkt tot GLK+2+dak of een terugwijkende bouwlaag en dat een ruimere verdiepingshoogte voor het gelijkvloers moet worden voorzien, in harmonie met de opbouw van de aanpalende gevels;
18. dat de terugwijkende bouwlaag/daklaag aan de achtergevel op één lijn ligt met de onderliggende bouwlagen, waardoor het bouwprofiel in het binnengebied van het bouwblok GLK+3 bedraagt en onvoldoende geïntegreerd is ten opzichte van de omliggende bouwprofielen; dat de impact van de bovenste bouwlagen moet worden beperkt door ook aan de achtergevel een terugstand van ongeveer 1 m te voorzien;
19. dat alle appartementen over een private buitenruimte beschikken, wat kwalitatief is voor de woningen, maar dat de gebouwen vrij hoog zijn en dicht bij de hoek gelegen zijn, dat sommige terrassen grote afmetingen hebben en mogelijk inkijk in het binnengebied van het bouwblok veroorzaken;
20. dat de architectuur van de terrassen moet worden herwerkt om de impact ervan op de naburige percelen te beperken, onder meer door de uitkragingen te beperken, terrassen als loggia of semi-loggia uit te voeren en grotere terugstanden te voorzien voor de hoger gelegen terrassen;
21. dat aan de zijde van de Grote Haagstraat sommige appartementen slechts één oriëntatie hebben, aangezien ze uitsluitend beschikken over een toegang via de voorste gaanderij, dat dit onvoldoende kwalitatief is voor nieuwbouwwoningen en dat de indeling van de appartementen moet worden herzien zodat uitsluitend doorzonwoningen worden voorzien;
22. dat het perceel momenteel volledig verhard is, dat het project voorziet in het herstel van volle grond in het binnengebied van het bouwblok en dat dit een aanzienlijke verbetering vormt ten opzichte van de bestaande toestand, aangezien de verhardingsgraad van 100% naar 65% wordt teruggebracht;
23. dat de aanvraag de volgende afwijkingen omvat:
 - Afwijkingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV):
 - Artikel 4 van Titel I;
 - Artikel 5 van Titel I;
 - Artikel 6 van Titel I;
 - Artikel 16 van Titel I;
 - Artikel 6 van Titel VIII;
24. dat de aanvraag afwijkt van artikel 4 van Titel I van de GSV, aangezien de bouwdiepte op bepaalde plaatsen groter is dan die van de aanpalende gebouwen:
 - Generaal Tombeurstraat, op het gelijkvloers: de bouwdiepte is 5,36 m groter, dus meer dan 3 m groter dan die van het minst diepe aanpalende gebouw, gelegen op nr. 12, maar blijft kleiner dan de bouwdiepte van het diepste aanpalende gebouw, gelegen op nr. 22;

dossier 12762

- Généraal Tombeurstraat, op de verdiepingen +1 tot +3: het centrale gedeelte van het gebouw overschrijdt de bouwdiepte van het diepste aanpalende gebouw (nr. 22), met een maximale diepte die overeenkomt met het verlengde van die van het gelijkvloers; deze overschrijding bedraagt niet meer dan 3 m ten opzichte van het minst diepe gebouw (nr. 12) over de eerste 3 m vanaf de gemene perceelsgrens;
 - Grote Haagstraat, op het gelijkvloers: de bouwdiepte overschrijdt die van het diepste aanpalende gebouw, gelegen op nr. 17, met ongeveer 1,2 m; de overschrijding bedraagt niet meer dan 3 m ten opzichte van het minst diepe gebouw (nr. 9) en de totale bouwdiepte wordt beperkt tot 14,05 m;
 - Grote Haagstraat, op de verdiepingen +1 tot +3: bepaalde terrassen overschrijden de bouwdiepte van het diepste aanpalende gebouw (nr. 17) met ongeveer 1,2 m op een afstand van ongeveer 3 m van de gemene perceelsgrens; ten opzichte van het minst diepe gebouw (nr. 9) bedraagt de overschrijding ongeveer 3,6 m op een afstand van 2,6 m van de gemene perceelsgrens; de totale bouwdiepte van het gebouw, terrassen inbegrepen, bedraagt 14,05 m;
25. dat wat de gelijkvloerse verdiepingen betreft, het gebouw aan de zijde van de Generaal Tombeurstraat de hoogte van de gemene muur niet overschrijdt en dat de overschrijding aan de zijde van de Grote Haagstraat minimaal is; dat de impact van de afwijkingen op de naburige percelen bijgevolg beperkt is, dat de bouwdiepte van de gebouwen niet meer dan $\frac{3}{4}$ van het perceel bedraagt en dat de afwijking bijgevolg aanvaardbaar is voor wat de gelijkvloerse verdiepingen betreft;
26. dat wat de verdiepingen aan de zijde van de Generaal Tombeurstraat betreft, de bouwdiepte geleidelijk toeneemt tot aan het centrale gedeelte van het gebouw, dat het bouwprofiel een impact kan hebben op het binnengebied van het bouwblok, in het bijzonder op de percelen die aan de hoek gelegen zijn, dat de terrassen groot zijn en hinder kunnen veroorzaken voor de burens, dat de afwijking in de huidige vorm niet aanvaardbaar is en dat de bouwdiepte van de verdiepingen, terrassen inbegrepen, moet worden verminderd om de afwijking van artikel 4 van Titel I op te heffen of tot een minimum te beperken;
27. dat wat de verdiepingen aan de zijde van de Grote Haagstraat betreft, de afwijking ten opzichte van de diepste gemene muur (nr. 17) aanvaardbaar is, aangezien deze beperkt is tot 1,2 m en er een terug stand van 3 m ten opzichte van de gemene perceelsgrens wordt voorzien; dat de afwijking daarentegen niet aanvaardbaar is ten opzichte van de minst diepe gemene muur (nr. 9), aangezien het terras groot is en inkijk in het naburige perceel kan veroorzaken; dat de diepte van het terras met 60 cm moet worden verminderd of dat een terug tand van minstens 3 m ten opzichte van de gemene perceelsgrens moet worden voorzien om de afwijking aan deze zijde op te heffen;
28. dat de aanvraag afwijkt van artikel 5 van Titel I van de GSV, aangezien de kroonlijsthoogte van het ontworpen gebouw aan de Grote Haagstraat lager is (94 cm) dan die van de laagste referentie, overeenkomend met het gebouw gelegen op nr. 17;
29. dat het aantal ontworpen bouwlagen voor dit gebouw overeenkomt met de gebruikelijke typologie van de overige gebouwen in de straat, dat de afwijking beperkt is tot 94 cm, dat zij geen afbreuk doet aan de continuïteit van de straat en bijgevolg aanvaardbaar is;
30. dat de aanvraag afwijkt van artikel 6 van Titel I van de GSV, aangezien het dakprofiel van de gebouwen plaatselijk het profiel van de aanpalende daken overschrijdt;

dossier 12762

- Généraal Tombeurstraat: de overschrijding bevindt zich aan de achterzijde van het gebouw, ter hoogte van de aansluiting tussen het ontworpen platte dak en de hellende daken van de aanpalende gebouwen, terwijl de daklaag aan de straatzijde teruggetrokken is;
 - Grote Haagstraat: het dakprofiel volgt vanaf de straat tot ongeveer halverwege het gebouw het hoogste profiel van de aanpalende daken en overschrijdt het laagste aanpalende dakprofiel met ongeveer 1 m, terwijl het aan de achterzijde plaatselijk het profiel van het aanpalende dak overschrijdt;
31. dat deze overschrijdingen onder meer verband houden met de dikte van de opbouw van het ontworpen platte dak, met onder meer isolatie, een vegetatiedak en een laag voor de buffering van hemelwater;
 32. dat deze afwijkingen onder meer het gevolg zijn van het verschil in daktypologie tussen het nieuwe gebouw, dat platte daken heeft, en de aanpalende gebouwen, die hellende daken hebben, en dat de afwijkingen zich bevinden ter hoogte van het onderste gedeelte van de hellende daken;
 33. dat de bouwprofielen evenwel niet boven de nok van de aanpalende gebouwen uitkomen en dat de afwijkingen beperkt en aanvaardbaar zijn;
 34. dat bepaalde voorzieningen niet in detail zijn weergegeven op de grafische documenten; dat deze een impact kunnen hebben op de vrije doorgangsbreedtes (gang, inkomhal, enz.) en op de gevelcompositie (geheel van bellen en brievenbussen); dat deze voorzieningen moeten worden weergegeven;
 35. dat de gevel in baksteen wordt uitgevoerd, waarvan een gedeelte afkomstig is van de recuperatie van de afbraak, dat deze bekleding kwalitatief is, maar dat baksteen ter hoogte van de voet van de gevels vuil kan worden en beschadigd kan raken; dat daarom een plint in een duurzamer materiaal (zoals blauwe hardsteen, enz.) moet worden voorzien;
 36. dat op dit adres momenteel nog een geldige milieuvergunning van kracht is (referentie PE/1B/2017/659732), dat de volledige stopzetting van de activiteiten vóór de aanvang van de werken aan Leefmilieu Brussel moet worden gemeld en dat de voorwaarden voor het herstel van de toestand moeten worden nageleefd, met inbegrip van de verwijdering van de stookolietanks overeenkomstig de geldende wetgeving;

<https://environnement.brussels/pro/reglementation-et-inspection/obligations-et-autorisations/comment-entretenir-votre-citerne-mazout-et-queelles-obligations-devez-vous-respecter-bruxelles?highlight=intertage%20citerne#4-comment-neutraliser-une-citerne-mazout>
 37. dat uit de verstreekte informatie betreffende de warmtepompen (WP) blijkt dat deze overeenkomstig de Ordonnantie betreffende de milieuvergunningen als ingedeeld worden beschouwd en dat hiervoor bijgevolg een milieuaangifte bij de gemeente moet worden ingediend;
 38. dat de platte daken als vegetatiedak worden uitgevoerd, maar dat de soorten die voor de vegetatiedaken worden voorzien niet in het dossier zijn gespecificeerd; dat Leefmilieu Brussel aanbeveelt de website Renature te raadplegen;
 39. dat, om het hitte-eilandeffect te beperken, een lichtere kleur voor de hellende daken moet worden voorzien (natuurlijk zink);
 40. dat de Geodata-kaarten van Leefmilieu Brussel « Doelsoorten op het niveau van fauna en bebouwing » en « Doelsoort Natura 2000 » de aanwezigheid vermelden van zwarte

dossier 12762

roodstaart, huismus, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, boerenzwaluw, spreeuw, kleine karekiet, slechtvalk en houtsnip ter hoogte van de site; dat een groene verbinding van het groene netwerk via de Generaal Tombeurstraat loopt; en dat het project nestkasten voor gierzwaluwen en zwaluwen voorziet; dat de kleurtemperatuur van de verlichting in de tuinzone moet worden beperkt tot maximaal 2.200 K en het maximale verlichtingsniveau tot 15 lux op de voetgangerspaden. Deze waarden gelden voor de verlichting op het nominale vermogen, vóór toepassing van dimming. Er moet een intelligent beheersysteem worden voorzien, evenals bewegingsdetectoren. De verlichtingsniveaus mogen niet hoger zijn dan de volgende percentages:

- vóór 22.00 uur: 100%;
 - van 22.00 tot 00.00 uur: 60%;
 - van 00.00 tot 05.00 uur: 0% (uitsluitend bij detectie van beweging).
 - de inactiviteitsperiode waarmee rekening wordt gehouden voor de bewegingsdetectoren mag niet langer zijn dan 5 minuten;
41. dat het project in totaal 62 slaapkamers en 57 fietsparkeerplaatsen voorziet (waarvan 6 plaatsen voor « longtails/cargofietsen »), verdeeld over verschillende fietsenstallingen/-zones die gemakkelijk toegankelijk zijn voor de gebruikers maar relatief dicht ingericht zijn en niet voorzien in minimaal 2 m² per fiets; dat deze zones moeten worden vergroot om minimaal 2 m² per fiets te bereiken en meer ruimte te voorzien voor cargofietsen/longtails, teneinde de bruikbaarheid van de voorzieningen te waarborgen;
 42. dat het project 16 parkeerplaatsen voorziet voor 30 woningen, wat afwijkt van Titel VIII, artikel 6 van de GSV, dat voorziet in een verhouding van 1 parkeerplaats per wooneenheid;
 43. dat het project gelegen is in toegankelijkheidszone A, die overeenkomt met de best door het openbaar vervoer bediende zone; dat het door Leefmilieu Brussel ter beschikking gestelde rekenmodel voor de parkeerbehoefte bovendien een behoefte van 12 tot 13 parkeerplaatsen aangeeft; dat het aantal voorziene parkeerplaatsen bijgevolg overeenstemt met de behoefte die door de calculator wordt berekend, waarbij rekening wordt gehouden met de motorisatiegraad van de huishoudens, de bereikbaarheid van de site met het openbaar vervoer, de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen op straat en de typologie van de ontworpen woningen; dat de afwijking bijgevolg aanvaardbaar is;
 44. dat de afmetingen evenwel moeten worden aangepast, met name voor de parkeerplaats voor personen met beperkte mobiliteit (PBM);
 45. dat de dienst Mobiliteit van de gemeente Etterbeek wijst op moeilijkheden bij de toegang tot de parking aan de zijde van de Generaal Tombeurstraat, die intensief wordt gebruikt door kinderen (academie, lagere school, enz.), en de toegang, en minstens de inrit, langs de Grote Haagstraat suggereert; dat het hoogteverschil van het terrein deze inrichting evenwel niet toelaat en dat de voorgestelde helling werd bestudeerd met het oog op een optimale benutting van de beschikbare oppervlakte van het perceel;
 46. artikel 18 van de Kader ordonnantie Water, waarin eraan wordt herinnerd dat elke eigenaar verantwoordelijk is voor het beheer van het hemelwater op zijn perceel;
 47. dat de hoeveelheden hemelwater die het perceel verlaten moeten worden beperkt en dat het water overeenkomstig het Waterbeheerplan zoveel mogelijk via infiltratie of verdamping aan het natuurlijke milieu moet worden teruggegeven;

dossier 12762

48. dat nieuwbouwprojecten moeten streven naar een nul-afstoting van hemelwater buiten het perceel;
49. dat moet worden bijgedragen aan de buffering van het afstromende water stroomopwaarts van het rioleringsnet, teneinde dit bij hevige regenval te ontlasten;
50. dat het project de bestaande site in grote mate onthardt en een onthardingsgraad van 65% bereikt;
51. dat het project voorziet in een regenwaterput met een capaciteit van 15.000 liter, wat volstaat gelet op de voorziene toepassingen volgens de « Calculator hergebruik »; dat de aanvraag afwijkt van artikel 16 van Titel I van de GSV, aangezien de dimensionering van de regenwaterput niet overeenkomt met het minimumvolume van 33 liter per m² dakoppervlakte, gemeten in horizontale projectie; dat de ontworpen regenwaterput evenwel werd gedimensioneerd op basis van de calculator van Leefmilieu Brussel; dat de afwijking bijgevolg aanvaardbaar is;
52. dat het project voorziet in een systeem voor het beheer van het hemelwater dat bestaat uit verschillende voorzieningen (vegetatiedaken met 10 tot 15 cm substraat, een wadi van 38,39 m³ en 75 m², een retentiesysteem op de parking (daktuin), enz.) met een totaal volume van 57,7 m³;
53. dat de « Calculator Perceel » aangeeft dat het project in staat moet zijn om in totaal 75 m³ hemelwater tijdelijk te bufferen om de lozing van hemelwater in de riolering zoveel mogelijk te beperken en aldus overstromingen door overbelasting van de riolering te voorkomen; dat deze calculator evenwel geen rekening houdt met de opslag van hemelwater door de vegetatiedaken en het te beheren volume in dit geval bijgevolg overdimensioneert; met andere woorden, dat het project voorziet in een toereikend beheer van het hemelwater en een honderdjarige regenbui kan verwerken;
54. dat het project voorziet dat de overloop van de wadi wordt aangesloten op het rioleringsnet; dat een overloop van de GIEP-voorzieningen naar het rioleringsnet overbodig is aangezien de wadi gedimensioneerd is voor een honderdjarige regenbui en dat de riolering bij een dergelijke regenbui de potentiële overloop van de wadi niet zal kunnen opvangen omdat ze reeds overbelast zal zijn. Deze overloop kan zelfs problemen veroorzaken, met name een zeer waarschijnlijke terugstuwning van het rioleringswater in de GIEP-voorziening; dat dit lozingspunt naar het rioleringsnet bijgevolg moet worden verwijderd;
55. dat het project gelegen is in de nabijheid van de grondwaterlaag en dat ondergrondse bouwlagen worden voorzien; dat een passieve drainage onder het gebouw noodzakelijk is om elk barrière-effect tot een minimum te beperken; dat onder « passief » wordt verstaan dat er geen mechanische onttrekking van het door de drainage verzamelde water plaatsvindt en dat het verboden is een pompsysteem te gebruiken, de drainage aan te sluiten op een collector of het gedraineerde water in het oppervlaktewater te lozen;
56. dat het project gelegen is in categorie 2 van de inventaris van de bodemtoestand van Leefmilieu Brussel; dat de milieuwetgeving ter zake moet worden nageleefd;
57. dat het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 17/08/2026 tot 15/09/2026 aanleiding heeft gegeven tot 10 bezwaarschriften en/of verzoeken om te worden gehoord tijdens de overlegcommissie;
58. dat de bezwaren hoofdzakelijk betrekking hebben op:

dossier 12762

- het bouwprofiel van het project, dat als te groot wordt beschouwd in verhouding tot de bestaande bebouwing in de Generaal Tombeurstraat, met name aan de oneven zijde;
 - het verlies aan bezonning en lichtinval, zowel voor de gevels als voor de tuinen en buitenruimtes van de tegenoverliggende of onmiddellijk aangrenzende eigendommen;
 - bezorgdheid over rechtstreekse of neerwaartse inkijk vanuit de nieuwe raamopeningen en terrassen naar de woningen, tuinen en leefruimtes van de naburige eigendommen;
 - het aantal voorziene parkeerplaatsen, dat als ontoereikend wordt beschouwd in verhouding tot het geplande aantal woningen;
 - bezorgdheid over de werking van de toegang tot de parking voor het in- en uitrijden en over mogelijke kruisingsproblemen, wachtrijen of tijdelijke verkeersblokkeringen die hierdoor kunnen ontstaan;
 - vrees voor geluidshinder als gevolg van het gebruik van de parking, de garagepoorten en het autoverkeer;
 - vrees voor geluidshinder veroorzaakt door de warmtepompen;
 - vragen over het beheer van het hemelwater en de gevolgen van de verharding van de bodem (overstromingsrisico's);
 - vrees voor hinder en schade aan de naburige gebouwen tijdens de bouwwerken, met name als gevolg van de grondwerken voor de aanleg van de ondergrondse bouwlagen, en het verzoek om voorafgaand aan de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de naburige gebouwen op te maken;
 - de aanwezigheid van schoorstenen die moeten worden verhoogd;
 - vrees voor bodemverontreiniging als gevolg van de historische aanwezigheid van een drukkerij op de site en een verzoek om maatregelen met betrekking tot het beheer van de uitgegraven grond en de controle van de luchtkwaliteit tijdens de werken;
 - de cumulatieve effecten met het nabijgelegen RHOK-project, met name wat betreft het bouwprofiel en de perceptie van het stedelijke landschap, de bezonning, de verharding van de bodem, het beheer van het hemelwater en, meer algemeen, de verdichting van de sector;
59. dat de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp op 01/07/2026 een voorwaardelijk ongunstig advies heeft uitgebracht (referentie: PU/1987.2573/7/CP) en een aantal opmerkingen heeft geformuleerd die een aanpassing van het project vereisen; dat inzake brandveiligheid geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend zonder gunstig advies van de DBDMH; dat het project bijgevolg overeenkomstig de opmerkingen moet worden aangepast teneinde een gunstig advies (onder voorwaarden) te verkrijgen;
60. dat het project overeenkomstig artikel 5, §1, 2° van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten opgelegd bij de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen, onderworpen is aan de verplichte oplegging van stedenbouwkundige lasten, waarbij de berekening van de lasten betrekking heeft op de nieuw gecreëerde vloeroppervlakten van de woningen;

dossier 12762

61. dat de stedenbouwkundige lasten voor het voorliggende project bijgevolg als volgt worden berekend:

$$3.211,2 \text{ m}^2 \times 65 \text{ €} = 208.728,00 \text{ €}.$$

GUNSTIG ADVIES onder voorwaarde :

1. functies te voorzien die de gelijkvloerse verdiepingen aan de voorgevel activeren: hetzij andere functies dan woning te voorzien (zoals vrije beroepen), hetzij gemeenschappelijke lokalen voor de woningen (zoals wasruimtes, polyvalente zaal);
2. het aantal bouwlagen over het volledige project te beperken tot GLK+2+dak/terugwijkende bouwlaag: de bijkomende bouwlaag op de zuidelijke helft aan de Generaal Tombeurstraat te schrappen en de hoogte van de gelijkvloerse verdieping te verhogen;
3. de bouwdiepte van de verdiepingen van het gebouw aan de Generaal Tombeurstraat (terrassen inbegrepen) te verminderen, teneinde de afwijking van artikel 4 van Titel I van de GSV op te heffen of tot een minimum te beperken (de bouwdiepte van het diepste aanpalende gebouw, nr. 22, niet overschrijden);
4. de terrassen op de verdiepingen van het gebouw aan de Grote Haagstraat te verkleinen, teneinde de afwijking van artikel 4 van Titel I van de GSV aan de zijde van nr. 9 op te heffen (de bouwdiepte van het minst diepe aanpalende gebouw niet met meer dan 3 m overschrijden over de eerste 3 m vanaf de as van de gemene perceelsgrens);
5. voor elk gebouw ook aan de achtergevel een terugstand van ongeveer 1 m te voorzien ter hoogte van de bovenste bouwlaag;
6. de omvang van de terrassen te beperken teneinde de impact op het binnengebied van het bouwblok te beperken;
7. de terrassen als loggia of semi-loggia uit te voeren en de uitkraging van de terrassen te beperken tot maximaal 2 m;
8. een voorziening te treffen om de zijdelingse inblik vanaf de terrassen te beperken, bijvoorbeeld door middel van een visuele afscherming of een ontoegankelijke zone, of een afstand van minimaal 3 m ten opzichte van de gemene perceelsgrenzen te voorzien;
9. de zijdelingse uitbouw van de terrassen die uitkijken op nr. 22 van de Generaal Tombeurstraat te schrappen, of een afstand van minimaal 3 m ten opzichte van de as van de gemene perceelsgrens te voorzien;
10. geen eenzijdig georiënteerde woningen te voorzien (woningen die uitsluitend een toegang hebben via de distributiegaanderij aan de zijde van de Grote Haagstraat);
11. het project aan te passen overeenkomstig de opmerkingen in het ongunstige advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (referentie: PU/1987.2573/7/CP) en een gunstig advies (onder voorwaarden) te verkrijgen;
12. de bomen op minimaal 2 m van de gevel te planten en de nodige maatregelen te voorzien om een levende bodem te creëren waarin de toekomstige beplanting kan worden aangeplant;

dossier 12762

- 13. de kleurtemperatuur van de verlichting in de tuinzone te beperken tot maximaal 2.200 K en het maximale verlichtingsniveau op de voetgangerspaden te beperken tot maximaal 15 lux, en een intelligent beheersysteem evenals bewegingsdetectoren te voorzien;**
- 14. de oppervlakte van de fietsenstallingen/-lokalen te vergroten teneinde minimaal 2 m² per fiets te bereiken en het aantal fietsparkeerplaatsen te verhogen tot één fiets per slaapkamer;**
- 15. de overloop van de infiltratievoorziening (wadi) naar de riolering te schrappen;**
- 16. bij de bouw een systeem voor grondwaterdoorstroming (passieve drainage) te dimensioneren en te realiseren, zodat de hydraulische continuïteit tijdens de gebruiksfase van het gebouw wordt gewaarborgd. Onder passief wordt verstaan dat het door de drainage verzamelde water niet wordt onttrokken. Het gebruik van een pompsysteem, het aansluiten van de drainage op een collector of het lozen van het gedraineerde water in het oppervlaktewater is uitgesloten.**

De afwijkingen van artikel 4 van Titel I van de GSV kunnen worden toegestaan voor wat de gelijkvloerse verdiepingen betreft (overschrijding van meer dan 3 m ten opzichte van de minst diepe buur, nr. 12 aan de Generaal Tombeurstraat, evenals ten opzichte van de diepste buur, nr. 17 aan de Grote Haagstraat), om de hierboven uiteengezette redenen.

De afwijkingen van artikel 4 van Titel I van de GSV moeten worden geweigerd voor wat de verdiepingen betreft (overschrijding van de diepste buur, nr. 22 aan de Generaal Tombeurstraat, en overschrijding met meer dan 3 m ten opzichte van de minst diepe buur, nr. 9 aan de Grote Haagstraat, over de eerste 3 m vanaf de as van de gemene perceelsgrens), om de hierboven uiteengezette redenen.

De afwijking van artikel 5 van Titel I van de GSV kan worden toegestaan om de hierboven uiteengezette redenen.

De afwijkingen van artikel 6 van Titel I van de GSV kunnen worden toegestaan om de hierboven uiteengezette redenen.

De afwijking van artikel 16 van Titel I van de GSV kan worden toegestaan om de hierboven uiteengezette redenen.

De afwijking van artikel 6 van Titel VIII van de GSV kan worden toegestaan om de hierboven uiteengezette redenen.

dossier 12638 – ART 126 – 1^{ère} CC le 09/06/2026
13h30

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'annexes, d'un escalier extérieure ainsi que la façade avant d'un immeuble et passer de 2 logements à 1 maison unifamiliale, Avenue d'Auderghem 228.

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 le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
3. que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme ensemble de neuf maisons de style éclectique ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §3 du Cobat ;
5. que d'après le permis d'urbanisme n°6126 délivré le 01/09/1994, le bien comporte 2 logements ; que d'après nos informations, il semble que le PU de 1994 n'ait été que partiellement mis en œuvre et le bien est une maison unifamiliale ;
6. que la demande **initiale** vise à régulariser la construction d'annexes, d'un escalier extérieure ainsi que la façade avant d'un immeuble et passer de 2 logements à 1 maison unifamiliale ;
7. qu'au sous-sol, le volume situé sous l'annexe triangulaire du rez-de-chaussée a été fermé sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que l'escalier extérieur initial en colimaçon, liant le rez-de-chaussée et le jardin est remplacé par un escalier droit contre le mur mitoyen de droite ;
8. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que l'extension et l'escalier extérieur dépassent le bâtiment mitoyen le plus profond et le moins profond de plus de 3m ; que le volume se base sur le gabarit initial au rez-de-chaussée ; que cela a peu d'incidence sur les bâtiments mitoyens ;
9. que l'escalier extérieur n'est pas conforme au code civil en ce que la hauteur du mur mitoyen depuis l'escalier est inférieur à 1,90m ; qu'il convient de s'y conformer en proposant une rehausse du mur mitoyen ou en actant une servitude de vue ;
10. que dès lors les dérogations sont acceptables ;
11. qu'au 1^{er} étage, une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'annexe triangulaire ;
12. que la terrasse initiale est réduite afin des se conformer au code civil ; qu'un retrait latéral de 2,20m est établi depuis la limite mitoyenne de gauche ; que la partie inaccessible de la toiture est végétalisée ;
13. qu'au 2^{ème} étage, une annexe a été construite à l'arrière sur 1,62m de profondeur le long de la limite mitoyenne de droite et sur 3,97m de large ; que d'après les photos aériennes, elle date d'au moins 1996 ;
14. que celle-ci est accolée à une lucarne existante de hauteur discontinue ; que le raccord entre les deux volume ne semble pas qualitatif en vue aérienne ; qu'il convient de vérifier et de justifier la jonction des deux volumes ;
15. que la terrasse initiale est réduite afin des se conformer au code civil ; qu'un retrait latéral de 1,90m est établi depuis la limite mitoyenne de gauche ; que la partie inaccessible de la toiture est végétalisée ;
16. qu'au sous-sol, l'extension permet l'agrandissement de l'atelier existant à l'arrière ; que le garage à l'avant et la cave à l'arrière sont inchangés ;

dossier 12638 – ART 126 – 1^{ère} CC le 09/06/2026

17. qu'au rez-de-chaussée, les espaces de séjour en enfilade et la cuisine ouverte sont inchangés ;
18. qu'à l'entresol entre le rez et le 1^{er} étage, la salle de bain existante est inchangée ;
19. qu'au 1^{er} étage, les 3 chambres en enfilades, la salle de bain et le débarras sont inchangés ;
20. qu'au 2^{ème} étage, l'appartement initial est transformé en un living, une chambre et une salle de douche ; qu'une seconde salle de bain est aménagée dans l'annexe ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) Titre 2, article 10 (éclairage) en ce que la disposition de l'annexe prive la chambre d'éclairage naturel ;
22. que la dérogation n'est pas acceptable ;
23. qu'il convient de supprimer l'annexe irrégulière au 2^{ème} étage ou bien de proposer un aménagement du 2^{ème} étage conforme au RRU, Titre 2 ;
24. qu'en façade avant, la pierre bleue a été peinte ; qu'il convient de revenir à une pierre bleue naturelle en décapant celle-ci ;
25. qu'en façade avant, les menuiseries ont été modifiées et ne sont pas conformes à la situation de droit ;
26. que la porte d'entrée moulurée en bois a été remplacée, entre 2014 et 2017, par une porte en PVC surplombée par 4 impostes vitrées opaques ;
27. que celle-ci n'a pas de qualité esthétique suffisante ; qu'il convient de revenir à une porte en bois dans l'esprit de la porte d'origine (moulures + une imposte unique) ;
28. que la porte de garage actuelle, sectionnelle à divisions verticales, n'est pas conforme à la situation de droit (bois et moulures) ;
29. que sur l'élévation, une porte en aluminium laqué sectionnelle à divisions horizontales est proposée ;
30. que ni la porte actuelle, ni la porte proposée n'ont les qualités esthétiques suffisantes ; qu'il convient de revenir à la situation de droit ;
31. qu'en façade avant, des croisillons ont été ajoutés aux châssis du rez et du 1^{er} étage ;
32. que l'ensemble de châssis manque d'homogénéité ; qu'il convient de revenir à la situation de droit ;
33. que les garde-corps repris sur l'élévation avant ne correspondent pas à la situation existante ; qu'il convient de corriger l'élévation en ce sens ;
34. que sur le versant de toiture avant, 8 panneaux photovoltaïques ont été installés ; qu'ils ne constituent pas une forme géométrique simple composée de panneaux jointifs, de même taille, placés parallèlement les uns aux autres ; que cela n'est pas acceptable ;
35. qu'il convient d'envisager de déplacer les 2 panneaux photovoltaïques du dessus sur le versant arrière ;
36. qu'il convient de supprimer les 2 panneaux photovoltaïques du dessus afin de se conformer aux conditions de dispense de permis ;
37. que la façade arrière est revêtue d'enduit de ton gris clair ; que les châssis sont en PVC blanc ;
38. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 10 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 logiciels ;

dossier 12638 – ART 126 – 1^{ère} CC le 09/06/2026

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 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 ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - titre 1, article 4 (profondeur) : extension sous-sol et escalier extérieur ;
 - titre 1, article 6 (hauteur) : extension sous-sol et escalier extérieur ;
 - titre 2, article 10 (éclairage) : chambre 2^{ème} étage ;
44. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/05/2026 au 25/05/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
45. **qu'en sa séance du 09/06/2026, la commission de concertation a émis un avis favorable unanime sur la demande sous réserves :**
 - **de vérifier et justifier la jonction des deux volumes au 2^{ème} étage arrière ;**
 - **de supprimer l'annexe irrégulière au 2^{ème} étage ou bien de proposer un aménagement du 2^{ème} étage conforme au RRU, Titre 2 ;**
 - **proposer un porte d'entrée en bois et se rapprochant de la porte d'origine ;**
 - **revenir à la situation de droit pour la porte de garage et les châssis en façade avant ;**
 - **de se conformer au code civil concernant l'escalier extérieur en proposant une rehausse du mur mitoyen de droite ou en actant une servitude de vue ;**
 - **de corriger le dessin du garde-corps en façade avant ;**
 - **de revenir à une pièce bleue naturelle en façade avant ;**
46. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 04/07/2026 et complétés par la suite, en application de l'article 126 du Cobat ;**
47. que l'objet de la demande actuelle est **inchangé** ;
48. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §3 du Cobat ;
49. qu'au 2^{ème} étage, la chambre arrière est transformée en dressing ;
50. qu'au rez-de-chaussée, le mur est rehaussée afin de se conformer au code civil au niveau de l'escalier extérieur ;
51. que le dessin du garde-corps à été corrigé pour correspondre à la réalité ;
52. qu'en façade avant, la pierre bleue a été peinte ; qu'il convient de revenir à une pierre bleue naturelle en découpant celle-ci ;
53. qu'en façade avant, les châssis, porte de garage, porte d'entrée n'ont pas été modifiés contrairement aux réserves émises ;
54. que la porte d'entrée moulurée en bois a été remplacée, entre 2014 et 2017, par une porte en PVC surplombée par 4 impostes vitrées opaques ;
55. que concernant la porte, cela est justifié dans la note explicative par le remplacement de la porte des suites d'un cambriolage et de la présence de portes en PVC dans la même rue ;
56. que ces justifications ne sont pas suffisantes ;
57. que celle-ci n'a pas de qualité esthétique suffisante ; qu'il convient de revenir à une porte en bois dans l'esprit de la porte d'origine (moulures + une imposte unique) ;
58. que la porte de garage actuelle, sectionnelle à divisions verticales, n'est pas conforme à la situation de droit (bois et moulures) ;

dossier 12638 – ART 126 – 1^{ère} CC le 09/06/2026

59. que sur l'élévation, un porte en aluminium laqué sectionnelle à divisions horizontale est proposée ;
60. que ni la porte actuelle, ni la porte proposée n'ont les qualités esthétiques suffisantes ; qu'il convient de revenir à la situation droit ;
61. qu'il convient de revenir à la situation de droit de la porte de garage ;
62. qu'en façade avant, des croisillons ont été ajoutés aux châssis du rez et du 1^{er} étage ;
63. que l'ensemble de châssis manque d'homogénéité ; qu'il convient de revenir à la situation de droit c'est-à-dire de supprimer les croisillons des châssis ;
64. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. proposer un porte d'entrée en bois et se rapprochant de la porte d'origine ;
2. revenir à la situation de droit pour la porte de garage et les châssis en façade avant ;
3. de revenir à une pierre bleue naturelle en décapant la peinture en façade avant ;

dossier 12701

13h55

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la suppression du commerce au rez, modifier les façades et la toiture et aménager les combles, Chaussée de Wavre 507.

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 ;
3. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle et le long d'un espace structurant par ailleurs voirie régionale ;
4. que le bien se situe en zone de protection d'un bien classé : immeuble Art Nouveau au 2, rue Peter Benoît ;
5. qu'en situation de droit, le bien est une maison unifamiliale avec un rez commercial ;
6. que la demande vise à régulariser la suppression du commerce au rez, modifier les façades et la toiture et aménager les combles ;
7. qu'au sous-sol, des espaces de rangement, un local technique et un local compteur sont aménagés ;
8. qu'au rez-de-chaussée, un espace de séjour traversant avec cuisine est aménagé de 33,26m² est aménagé ;
9. que la dalle de béton dans la cour est démolie sur la moitié de sa surface ; qu'un jardin est planté sur 7,70m² à l'arrière et une terrasse imperméable conservée sur 7,53m² est conservées ;
10. que la citerne de récupération d'eaux pluviales existante est conservée sous la terrasse ;
11. que les 1^{er} et 2^{ème} étages sont inchangés ; qu'ils comportent 4 chambres et une salle de bain ;
12. qu'au niveau des combles (3^{ème} étage), il est prévu de construire une lucarne dans le versant avant de toiture, prenant naissance au faite de toiture et descendant sur 1,56m de hauteur et sur toute la largeur de la façade ;
13. que les combles agrandis sont occupés par un bureau ;
14. que l'extension comporte 3 fenêtres ;
15. que la toiture existante est également isolée par l'extérieur sur 16cm ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I , article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture-hauteur), en ce que l'isolation dépasse le bâtiment mitoyen le plus haut ; que le dépassement est minime et la performance énergétique du bâtiment améliorée ;
17. que les dérogations sont acceptables ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I , article 6 (toiture-hauteur), en ce que la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;
19. que le volume manque de cohérence et d'esthétique ; que le volume similaire au n°509 a été construit sans autorisation préalable ;
20. que la dérogation et le volume proposé ne sont pas acceptables ;
21. qu'il convient de ne pas construire ce volume ;
22. que la façade avant est actuellement peinte de ton rouge avec une porte, une vitrine et des châssis en bois ; que la vitrine comporte un caisson à volet en bois avec des moulures ;

dossier 12701

8. qu'il est prévu de conserver et de restaurer la porte et les châssis des étages avec un vernis sur chêne clair ;
9. qu'il est prévu de conserver et peindre en blanc (RAL n°9016) la corniche et le caisson de volet en bois existants ;
10. qu'il est prévu de peindre la façade de ton gris (RAL7001) en conservant les décorations en pierre ;
11. qu'il est prévu de remplacer la vitrine par un châssis en bois comportant 4 ouvrant avec impostes ;
12. que la lucarne est en panneaux de fibro-ciment avec des châssis en PVC (RAL n°7016) ;
13. la toiture à versant isolée est couverte de panneaux aluminium type joint debout finition mate RALn°7016 ;
14. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 09 avril 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
15. 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 ;
16. 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 ;
17. 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.);
18. 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 ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1 :
 - article 4 (profondeur) : isolation toiture ;
 - article 6 (hauteur) : isolation et volume toiture ;
20. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/08/2026 au 07/09/2026 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
21. l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites, demandé le 02/07/2026 ; que l'avis n'a pas été reçu ;
22. que la demande est dispensée de l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 12701

AVIS FAVORABLE sous réserves de ne pas construire le volume au niveau des combles ;

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

dossier 12506 - ART 126 – 1^{ère} CC le 06/01/2026

14h20

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une extension au niveau du sous-sol ainsi que modifier le châssis avant, Avenue d'Auderghem 66.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
3. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2+toiture à versants, comprenant un commerce et deux logements répartis comme suit :
 - sous-sol : un commerce
 - rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre
 - 1^{er} et 2^e étages : un duplex 3 chambres
 - combles : grenier
6. qu'un permis visant à rehausser l'immeuble afin d'aménager un 3^{ème} logement sous combles, construire une lucarne (versant arrière), une annexe (entre rez et 1^{er}), et placer des garde-corps ainsi que régulariser la modification des châssis aux étages a été notifié le 24 novembre 2025 ;
7. qu'un logement est aménagé au sous-sol actuellement, à la place du commerce ; que le châssis de la vitrine a été remplacé par un châssis à trois divisions ; qu'en outre une annexe a été construite à l'arrière ;
8. que la **demande initiale** visait à régulariser le changement d'affectation du sous-sol de commerce en logement (appartement une chambre) et la construction d'une extension à ce niveau ainsi que remplacer le châssis avant ;
9. qu'en façade arrière, l'extension du style véranda a une profondeur de 1,60m et une largeur de 3m ; qu'elle couvre l'ancienne cour donnant sur le sous-sol ; que selon la note explicative les dates marquées à l'intérieur du cadre des menuiseries indique que cela date de 1999 ; que la toiture en pente de la véranda a été doublée par des panneaux par l'intérieur ;
10. que l'appartement compte une chambre à l'arrière, un living dans les deux pièces avant, une salle de douche et une buanderie ; qu'une porte depuis le salon donne accès au local compteur pour le bâtiment ; que ce même local est accessible pour les autres membres de la copropriété via une trappe placée dans le hall d'entrée commun ;
11. que l'entrée de l'appartement se fait via une porte depuis le hall commun ; que la porte d'entrée à une hauteur de 0,79m selon les plans ce qui est peu confortable ;
12. qu'il s'agit d'un niveau semi-enterré, 59cm plus bas que le niveau du hall d'entrée commun et 54cm plus bas que le niveau du trottoir ; que les documents fournis ne sont pas clairs en ce qui concerne le nombre de marches pour descendre dans l'appartement depuis le hall : 4 marches selon le plan, 3 marches selon la coupe ;

dossier 12506 - ART 126 – 1^{ère} CC le 06/01/2026

13. que la hauteur sous-plafond de toutes les pièces est de 2,45m ; que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 4 (hauteur sous plafond), qui prévoit 2,50m de hauteur pour les pièces habitables ; que la demande déroge donc également aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 13 (hauteur sous plafond), qui prévoit 2,60m de hauteur sous plafond ;
14. que ces dérogations ne sont pas acceptables du fait que le logement soit semi-enterré, ce qui limite les possibilités d'ouverture vers l'extérieur visant à l'amélioration des perspectives et par conséquent la diminution de la sensation de confinement dans le logement ;
15. que la salle de douche avec le wc s'ouvre directement dans le salon ; que cet aménagement déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 8 (wc) en ce qui concerne l'absence d'un sas entre le wc et la pièce de vie ;
16. que la surface éclairante pour le salon est de 3,24m² au lieu des 6,29m² réglementaires pour une surface au sol de 31,46m², soit 3,05m² de moins que requis ; que la surface éclairante pour la chambre est de 2,91m² au lieu des 3,66m² réglementaires pour une pièce de 18,3m², soit 0,75m² de moins ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ;
17. que la fenêtre en façade avant fait vitrine et la lumière reste bloquée par des stores (selon les photos fournies) ; qu'en façade arrière la vue donne directement sur le jardin de l'appartement du dessus et offre également peu d'intimité et reste dès lors fermée par des rideaux ; que dès lors les dérogations ne sont pas acceptables ;
18. que les châssis en façade avant ont été modifiés par rapport aux plans de 1953, d'aménagement de la vitrine du commerce ; qu'il s'agit d'un châssis en PVC à 3 divisions, avec 2 parties fixes et un ouvrant/battant au milieu ; que cela déroge aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries), en ce qui concerne la modification de l'aspect visible ainsi que le matériau ; que le PVC n'est pas assez qualitatif et esthétique pour la zone où le bien est inséré et la dérogation n'est pas acceptable ;
19. que le soubassement est en pierre bleue ; que la porte d'entrée est en bois peint ton blanc ; que les autres éléments de la façade ne sont pas concernés par la demande et ne sont pas modifiés ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2 :
 - article 4 (hauteur sous plafond) : en dessous de 2,50m pour tout le logement ;
 - article 8 (wc) : absence de sas ;
 - article 10 (éclairage naturel) : pour la chambre et la pièce de vie ;
21. que la demande déroge également au RZAC :
 - article 13 (hauteur sous-plafond) : en dessous de 2,60m pour tout le logement ;
 - article 21 (menuiseries) : modification des châssis et le matériau (PVC) ;
22. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/12/2025 au 22/12/2025 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle émane de copropriétaires et porte sur :
 - le fait que le propriétaire du rez a la jouissance exclusive du jardin et qu'il n'existe pas de servitude de vue et l'impact des aménagements sur l'intimité et la jouissance paisible de cet espace ;
 - le fait que l'annexe donne un accès direct au jardin et que ce n'est pas clairement indiqué ;
 - l'esthétique de l'annexe qui dépare la façade ;
 - les dérogations que comporte le logement : éclairage et sanitaires
 - l'accès aux compteurs qui n'est pas précisé et doit être conforme à la sécurité et aux règles de la copropriété ;

dossier 12506 - ART 126 – 1^{ère} CC le 06/01/2026

23. que l'espace ne réunit pas les caractéristiques nécessaires pour un logement de qualité ; qu'en outre la vue directe sur le jardin appartenant au logement de l'étage supérieur est invasive et limite les options d'aménagement ;
24. que l'extension construite est peu qualitative ; qu'elle empiète en outre sur le jardin du logement supérieur ;
25. que la situation du bien, semi-enterré en façade avant ainsi qu'en façade arrière, confine l'espace et le rend peu confortable ; que les dérogations sont nombreuses et la plupart n'est pas acceptable ;
26. **qu'en sa séance du 06/01/2026, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
27. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 22/06/2026, en application de l'article 126 du Cobat ;**
28. que la **demande actuelle** vise à régulariser la construction d'une extension au niveau du sous-sol ainsi que modifier le châssis avant ;
29. que dans la nouvelle demande le logement existant est supprimé et l'affectation reste désormais conforme à la situation de droit : un commerce ;
30. que selon les plans il s'agit d'un commerce de services ; qu'il est composé de trois pièces en enfilade ainsi qu'un local technique à l'arrière et un wc attenant à la pièce du milieu ;
31. que les compteurs sont accessibles via une trappe au sol dans le hall d'entrée de l'immeuble ;
32. que de ce fait la façade est remise en état en ce qui concerne le châssis à l'avant, conformément à la situation de droit de 1953 ; qu'il s'agit d'un châssis à 3 divisions, dont une porte au milieu et deux vitrines fixes de part et d'autre ;
33. que pour ce faire l'allège est démolie au milieu afin de permettre l'installation de la porte ; que ni la hauteur du linteau ni la largeur totale sont modifiées ; que les allèges latérales sont conservées, d'une hauteur de 22cm ;
34. que la nouvelle situation est conforme à la situation de droit de 1953 ;
35. que le nouveau châssis est en bois ; que la couleur n'est pas spécifiée et qu'il convient de le faire ;
36. que l'annexe à l'arrière est conservée ; que la profondeur totale du rez-de-chaussée est de 17,19m, soit 2,19m de plus que la profondeur réglementaire ; que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 6 (limite arrière de construction ;
37. que l'annexe est antérieure au règlement et date de 1999, selon les inscriptions à l'intérieur des châssis ; que de ce fait la dérogation est acceptable ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire :
 - article 6 (limite arrière de construction): annexe;
39. que l'annexe permet de séparer les lot du sous-sol de celui du rez-de-chaussée, qui profite du jardin ;
40. qu'en séance le demandeur a déposé une photo démontrant les mesures prises visant l'empêchement des vues depuis le sous-sol vers le jardin ;
41. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 08/09/2026 ; que l'avis porte sur la distance entre les deux châssis en façade avant, qui est inférieure à 1m ; n qu'il convient de modifier la vitrine afin de s'y conformer ;

dossier 12506 - ART 126 – 1^{ère} CC le 06/01/2026

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de spécifier la couleur du nouveau châssis ;
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et de modifier la vitrine en fonction ;

Les dérogations au RZAC, article 6 (limite arrière de construction) est acceptée.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article ... , sont acceptées.

dossier 12695

14h50

11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à transformer, rénover et réaménager deux bâtiments en 5 logements, un bureau et un garage, avec rehausse du bâtiment arrière, Avenue d'Auderghem 272.

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, par ailleurs voirie régionale ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) et 2.5.2 (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation) du PRAS ;
4. qu'en situation de droit, dans le bâtiment avant, il s'agit d'un bureau au rez et un logement aux étages ; que le bâtiment arrière compte un garage au rez ainsi qu'un atelier au 1^{er} étage liés au bureau ;
5. que dans les faits le bureau du bâtiment avant est transformé en logement, et le logement aux étages est divisé en 4 unités ;
6. que la demande vise à transformer, rénover et réaménager deux bâtiments en 5 logements, un bureau et un garage, avec rehausse du bâtiment arrière ;
7. que le bâtiment avant est composé de 3 unités de logement et réparti comme suit :
 - sous-sol : caves ;
 - rez-de-chaussée semi-enterré avant : local vélo (commun) ;
 - rez-de-chaussée semi-enterré arrière et rez-de-chaussée élevé : duplex 2 chambres ;
 - 1^{er} étage : appartement 1 chambre ;
 - 2^e étage + mansarde : duplex 2 chambres + grenier (rangement) ;
8. qu'au sous-sol sont aménagées 3 caves et un local compteur ; que la répartition n'est pas modifiée ;
9. qu'au rez-de-chaussée semi-enterré sont aménagés un local vélo pour les communs, à l'avant ; qu'à l'arrière sont aménagées les deux chambres du duplex, ainsi que 2 salles de douche et 1 wc séparé ; que cet étage est seulement accessible via l'escalier interne au logement ;
10. qu'à l'arrière une cour est aménagée sur 2 niveaux ; que le niveau plus bas de la cour est accessible depuis les chambres et relié au niveau plus haut via un escalier de 8 marches ; qu'un 2^e escalier (9 marches) relie la cour au niveau supérieur du duplex ;
11. que cette cour semble confinée par rapport aux volumes bâtis et présente un risque d'insalubrité ; que la situation n'est pas idéale ;
12. que le niveau supérieur du duplex compte une cuisine avec salle à manger liée et un salon du côté de la façade avant ainsi qu'un wc donnant sur le hall de l'escalier interne ;
13. que la surface éclairante du salon est de 2,9m² au lieu des 3,34m² réglementaires pour une surface habitable de 16,7m², soit 0,44m² de moins ; que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit de la façade avant, qui n'est pas modifiée ; que la dérogation est limitée, ne nuit pas à l'habitabilité du salon et est donc acceptable ;

dossier 12695

14. qu'au 1er étage le niveau de l'entresol est remis au niveau de l'étage principale afin d'y aménager une salle de douche et un dressing attenant à la chambre, du côté arrière ; que la cuisine se trouve dans le centre et la pièce de vie en façade avant ;
15. que la surface éclairante de la pièce de vie est de 4,8m² au lieu des 5,2m² réglementaires pour une surface habitable de 26m², soit 0,4m² de moins ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit de la façade avant, qui n'est pas modifiée ; que la dérogation est limitée, ne nuit pas à l'habitabilité du salon et est donc acceptable ;
16. qu'au niveau du palier intermédiaire entre le 1er et le 2e étage, l'escalier commun est rendu privatif au duplex supérieur ; que la porte d'entrée du logement présente une largeur de 71 cm ; que, compte tenu de l'implantation en biais du mur dans lequel est aménagée la porte par rapport aux murs délimitant la cage d'escalier, l'ouverture complète de celle-ci apparaît contrainte ;
17. que cette configuration n'est pas acceptable ; qu'il convient de concevoir une entrée confortable et fonctionnelle pour le logement, avec un palier présentant des dimensions suffisantes pour permettre aisément les manœuvres nécessaires, notamment lors du transport ou du déplacement de charges encombrantes ;
18. qu'au 2e étage est aménagée la pièce de vie avec cuisine intégrée ainsi qu'un wc séparé, accessible via le hall d'entrée ;
19. qu'à l'arrière une terrasse est aménagée sur une partie de la toiture plate existante ; que la terrasse a 2,47m de profondeur et 3,89m de largeur ; qu'un recul de 1,90m est observé par rapport à l'axe mitoyen de gauche ;
20. que la terrasse dépasse les deux voisins en profondeur et déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que de plus, elle génère des vues vers les fenêtres des logements voisins (Av. d'Auderghem 270) ; que de ce fait les dérogations ne semblent pas acceptables en l'état ;
21. que la toiture non accessible est verdurisée ;
22. qu'au niveau de la mansarde sont aménagées deux chambres, deux salles d'eau, un wc séparé et une buanderie ;
23. que deux lucarnes sont construites en façade avant afin d'éclairer la chambre 1 ; que la surface éclairante est de 2m² au lieu des 3,18m² requis pour une chambre de 15,9m², soit 1,18m² de moins ; que la dérogation est limitée et ne nuit pas à l'habitabilité de la chambre ; que de ce fait la dérogation est acceptable ;
24. qu'à l'arrière la façade est rehaussée sur 3,63m depuis l'axe mitoyen de droite afin d'éclairer la chambre 2 ; que la rehausse dépasse les deux voisins en hauteur et profondeur et déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que la dérogation est limitée et semble acceptable en ce que cela permet d'améliorer l'habitabilité de la chambre ;
25. qu'une trappe est placée dans le hall permettant l'accès du grenier ;
26. que la façade arrière et la toiture sont isolés par l'extérieur ; que l'isolant dépasse les deux voisins en hauteur et profondeur et déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que l'impact est minime et ces travaux permettent d'améliorer la performance énergétique du bâtiment ; que les dérogations sont acceptables ;
27. que la façade arrière est recouverte d'un enduit lisse teinte blanche ; que les châssis sont en aluminium ton noir ; que le couvre mur des toitures plates ainsi que les descentes d'eaux pluviales sont en zinc ton anthracite ; que le garde-corps de la terrasse est en métal ton anthracite ; que les garde-corps devant les portes-fenêtres sont en verre ;
28. que la toiture est en tuiles ton rouge ;
29. que la façade avant n'est pas modifiée ; qu'elle correspond aux plans de la situation de droit de construction de la maison et est revêtue de pierre ton beige ; que la corniche, les faces des

dossier 12695

- lucarnes, et les châssis sont en bois peint ton blanc ; que les garde-corps sont en ferronnerie ; qu'il convient de spécifier leur couleur ; que la porte d'entrée est en bois peint ton noir ;
30. que certains matériaux ne sont pas spécifiés (corniche, seuils revêtement de la cour, etc.) et qu'il convient de le faire ;
 31. que le bâtiment arrière est en partie démoli, étendu à l'alignement des autres bâtiment à front de rue du côté Platanes et rehaussé ; qu'il est composé de 2 unités de logement, 1 bureau, un garage et réparti comme suit :
 - sous-sol : caves ;
 - rez-de-chaussée : garage, local vélo (communs) et bureau ;
 - 1^{er} et 2^e étages : duplex 3 chambres ;
 - 3^e et 4^e étages : duplex 3 chambres ;
 32. qu'au niveau du sous-sol sont aménagées 3 caves ; qu'une citerne de 22m³ est créée à l'arrière ; qu'elle dessert les deux logements et le bureau, pour 4 wc, 2 machines à laver et 3 robinets extérieurs ;
 33. que la localisation des compteurs n'est pas définie et qu'il convient de le faire ;
 34. qu'au niveau du rez-de-chaussée sont aménagés un garage à front de rue, un local vélo et un bureau à l'arrière, avec wc attenant ;
 35. que le garage a 3m de largeur et 6,42m de profondeur ;
 36. qu'à l'arrière une partie du bâtiment est démolie sur toute la largeur de la parcelle, soit 4,80m et une profondeur moyenne de 3,10m ; qu'une cour ainsi que des bacs à plantes sont aménagés ; que la cour se trouve au-dessus de la citerne ;
 37. que la parcelle est donc entièrement imperméabilisée ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, article 13 (maintien d'une surface perméable) ; que la situation n'est pas acceptable ; qu'il convient de prévoir des zones de jardin, en pleine terre et plantée ;
 38. qu'au 1^{er} étage sont aménagés les pièces de vie (salon, cuisine, salle à manger) ainsi qu'un wc séparé de la pièce de vie par un sas ; qu'un escalier privatif relie les étages du duplex ;
 39. qu'une terrasse est aménagée à l'arrière, sur la toiture plate ; qu'elle a 2,55m de profondeur et 4,12m de largeur ; qu'il n'est pas clair si le mitoyen avec le n°270 Av. d'Auderghem est nécessaire ; que la terrasse semble néanmoins pas conforme au Code Civil ;
 40. qu'un recul de 87cm est observé par rapport à la façade arrière au niveau du rez ;
 41. qu'un bac à plantes entoure la terrasse à l'arrière et le long du mitoyen de droite, sur une hauteur de 90cm ;
 42. qu'une pompe à chaleur est installée du côté droit ; que les mesures visant atténuer les nuisances ne sont pas spécifiées et qu'il convient de le faire ;
 43. que la terrasse dépasse les deux voisins en profondeur et déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que la dérogation ne semble pas acceptable en ce qu'elle n'est pas conforme au Code Civil, qui ne peut pas être dérogé ; qu'il conviendrait de clarifier la situation et de s'y conformer ;
 44. qu'au 2^e étage sont aménagées 3 chambres, dont deux avec salle de douche intégrées, un local buanderie, un wc séparé et une salle de douche attenante à la grande chambre en façade avant ; que les deux chambres à l'arrière ont une largeur de 2,17m chacune ;
 45. qu'une saillie est prévue en façade avant au 1^{er} et 2^e étages ; que le volume est de 60cm par rapport à l'alignement sur 3,35m de largeur, centré à 84cm de part et d'autre par rapport aux axes mitoyens ;
 46. qu'au 3^e étage sont aménagés les 3 chambres du duplex supérieur ainsi qu'un wc séparé, un local buanderie et deux salles d'eau dont une attenante à la chambre principale en façade

dossier 12695

avant ; qu'au-dessus du volume en saillie un balcon est aménagé, accessible depuis la chambre ;

47. que le palier au sommet de l'escalier, en face de la porte d'entrée de l'appartement a une profondeur de 64cm ; que la situation n'est pas idéale et qu'il convient de concevoir une entrée confortable et fonctionnelle pour le logement, avec un palier présentant des dimensions suffisantes pour permettre aisément les manœuvres nécessaires, notamment lors du transport ou du déplacement de charges encombrantes ;
48. que les deux petites chambres ont également des dimensions limitées en largeur (2,17m), comme celles de l'étage inférieur ; que cette disposition est peu qualitative et limite les aménagements possibles ;
49. que le 4e étage a un recul de 5m par rapport aux étages inférieurs à l'arrière ; qu'à l'avant il s'agit d'une lucarne d'une largeur de 3,35m de largeur, soit 2/3 de la largeur de la parcelle ; que la face de la lucarne présente un recul de 1,05m par rapport à la façade avant ; que la toiture plate de la lucarne rejoint la toiture plate du 4e étage ;
50. qu'à ce niveau est aménagée la pièce de vie du logement ainsi qu'un petit local technique ;
51. que sur la toiture plate à l'arrière une terrasse est aménagée, entourée d'un bac à plantes d'une hauteur de 90cm et une largeur de 55cm ; que la terrasse mesure 3,18m de profondeur et 2,37m de largeur ;
52. qu'un recul de 1,82m est observé depuis le nu de la façade arrière, de 78cm par rapport à la façade latérale gauche et de 1,90m par rapport à la parcelle de droite ;
53. que la terrasse dépasse les deux voisins en profondeur et déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; qu'elle génère néanmoins des vues vers la parcelle voisine (274 Av. d'Auderghem), dû à la configuration atypique de la parcelle ; que les dérogations ne semblent pas acceptables en l'état ;
54. que la toiture plate non-accessible est verdurisée ;
55. qu'une deuxième pompe à chaleur est installée du côté droit ; que les mesures visant atténuer les nuisances ne sont pas spécifiées et qu'il convient de le faire ;
56. que 10 panneaux solaires sont installés sur la toiture plate ; qu'ils dépassent le niveau du mur acrotère de 22cm ; qu'ils sont pas visibles depuis la rue ;
57. que la façade avant est recouverte de briques ton gris ; que le revêtement du rez n'est pas spécifié et qu'il convient de le faire ;
58. que la saillie est revêtue d'un enduit lisse ton blanc, ainsi que la façade arrière ; que les châssis sont en aluminium ton noir aussi bien à l'avant qu'à l'arrière ; que la lucarne est en zinc noir ;
59. que les garde-corps sont en verre en façade avant et métalliques ton noir en façade arrière ;
60. que la toiture mansardée à l'avant est en tuiles noires ;
61. qu'une descente d'eaux pluviales est placée en façade avant ; qu'il convient de détailler son emplacement et de se conformer au règlement communal d'urbanisme de la commune d'Etterbeek, qui prévoit un dauphin en fonte sur une hauteur de 2m ;
62. que le revêtement de la toiture plate n'est pas spécifié ; qu'il conviendrait de verduriser la toiture ou à minima prévoir un revêtement de couleur claire afin de lutter contre les îlots de chaleur ;
63. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 05 avril 2026, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
64. 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 ;
65. 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 logiciels ;

dossier 12695

66. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
67. 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.);
68. que la proposition PEB relative à la demande concernant 8 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (4UAN + 4URS) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
69. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre :
 - titre 1, article 4 (profondeur) : bâtiment arrière, isolation et terrasses ;
 - titre 1, article 6 (hauteur) : bâtiment arrière, isolation et terrasses ;
 - titre 1, article 13 (maintien d'une superficie perméable) ;
 - titre 2, article 10 (éclairage naturel) : salon au rez élevé, salon au 1^{er} étage et chambre 3 du bâtiment avant et pièces de vie du bâtiment arrière ;
70. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/08/2026 au 07/09/2026 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles émanent des voisins et portent sur :
 - modification du paysage de la rue au vu de l'augmentation de volume proposée ;
 - vues depuis les terrasses vers l'intérieur de l'îlot ;
 - perte d'ensoleillement dû aux rehausses ;
 - densification et minéralisation ;
 - nuisances sonores par rapport aux équipements techniques ;
 - craintes par rapport à la stabilité ;
71. que le projet est trop dense et certains espaces extérieurs semblent confinés entre les volumes ; que les dérogations sont nombreuses ; qu'il convient de revoir la proposition à la baisse, en diminuant le nombre d'unités et en prévoyant des espaces extérieurs de qualité ;
72. qu'il conviendrait de limiter au maximum la profondeur du bâtiment côté Rue des Platanes et prévoir la création d'un vrai jardin en pleine terre à l'arrière de la parcelle afin de dégager le coin de l'îlot et améliorer la qualité des espaces verts et la respirabilité des cœurs d'îlots ;
73. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 14/07/2026 ;

AVIS DEFAVORABLE.

dossier ENS3242

15h15 -

12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à placer une enseigne perpendiculaire au rez-de-chaussée d'un commerce, Place Saint-Antoine 41.

Considérant :

1. que le dossier de demande a été déclaré complet en application de l'Arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013, déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ; que le demandeur a notamment fourni la preuve de paiement des frais de dossier (triplés en cas de régularisation) ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale (avenue Victor Jacobs) ;
3. que le bien se situe en zone de protection 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)) ;
5. 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) ;
6. qu'un permis portant la référence communale 12660, visant à modifier le revêtement de la façade du commerce et placer une tente solaire, a été notifié en date du 14/09/2026 ;
7. que le bien se situe en zone restreinte en matière d'enseigne ;
8. que la demande vise à placer une enseigne perpendiculaire au rez-de-chaussée d'un commerce ;
9. que l'enseigne se trouve à gauche du commerce, entre la porte d'entrée de l'immeuble et la porte d'entrée du commerce ;
10. que l'enseigne mesure 60x60x18cm ; qu'elle comprend les inscriptions « fromage, sandwich, charcut' et vin », accompagnées du logo du commerce ; que le fond est blanc, avec un lettrage rose clair et vert sapin ;
11. qu'elle est placée à une hauteur de 2,85cm depuis le niveau du trottoir ; que la saillie est de 60cm ;
12. que l'ensemble est harmonieux ; que l'enseigne est discrète et ne porte pas atteinte à la perspective depuis ni vers l'église Saint-Antoine de Padoue ;
13. l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites, demandé en date du 06/07/2026 ;
14. qu'il s'agit d'un permis à durée limitée d'une validité de 9 ans ; qu'il conviendra donc de renouveler l'éventuelle autorisation avant la fin de la validité de la présente autorisation ;

AVIS FAVORABLE.



Service Aménagement du Territoire - Urbanisme
Dienst Ruimtelijke Ordening - Stedenbouw

dossier ENS3242

**COMMISSION DE CONCERTATION
OVERLEGCOMMISSIE**
SEANCE DU / ZITTING VAN
29/09/2026