

09h00 - dossier 11571

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Schröder tendant à régulariser la porte de garage en PVC gris clair, Rue des Boers 58.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : maison de style éclectique construite en 1906 ;
3. qu'en situation de droit, le bien comporte 3 logements et un garage ;
4. que la demande vise à régulariser le remplacement de la porte de garage par une porte en PVC gris clair ;
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 d'urbanisme notifié en 1938 autorise la construction d'une entrée de garage avec une porte en bois à 2 battants, 4 divisions verticales avec 4 impostes vitrées en partie supérieure ;
7. que la porte de garage initiale a été remplacée par une porte en PVC gris clair avant 2004 ;
8. qu'aucune modification de la baie en façade n'a été opérée pour pouvoir l'installer ;
9. qu'en façade avant, l'ensemble des châssis sont en bois teinte gris clair, la porte d'entrée est en bois teinte blanche ;
10. que la porte de garage est de teinte similaire aux châssis ;
11. qu'elle est cependant peu qualitative et dégradée ; qu'il convient de proposer une porte dans l'esprit de la porte d'origine, en bois ; lors du prochain remplacement et de fournir une élévation en attestant ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de proposer une porte dans l'esprit de la porte d'origine, en bois, lors du prochain remplacement et de fournir une élévation en attestant ;

09h25 - dossier 11559**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la Société d'Hypothèque et de Capitalisation sa, tendant à régulariser les travaux non conformes au permis 9649 en ce qui concerne les lucarnes en façade avant, Rue des Tongres 26.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), et en liseré de noyau commercial ;
2. que le bien se situe dans le périmètre du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire(RZAC) ;
3. le permis d'urbanisme 9649 tendant à transformer un commerce en HoReCa (rez-de-chaussée et premier étage) et agrandir une lucarne au quatrième étage, notifié le 20 octobre 2015 ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. que la demande vise à régulariser les travaux non conformes au permis 9649 en ce qui concerne les lucarnes en façade avant ;
6. que lors des travaux, il est apparu que les structures des lucarnes étaient pourries ; que celles-ci ont dû être remplacées ;
7. que les dimensions des lucarnes ont été respectées ; que cependant leur esthétique a été revue et simplifiée ;
8. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire(RZAC), article 24 (éclairage des locaux sous toiture) en ce que les lucarnes présentent une largeur de 41% du versant de toiture, soit plus d'un tiers de la largeur du versant ;
9. que cependant ces lucarnes s'inscrivent dans la composition de façade et reprennent les dimensions des lucarnes existantes de droit ;
10. que la dérogation est limitée et ne nuit pas à l'architecture de l'immeuble ; qu'elle est donc acceptable ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre ;
12. que la surface d'éclairage de la chambre est de 0.9 m² au lieu des 2.8m² requis ; que cependant elle est identique à la surface d'éclairage existante ;
13. que le reste de l'appartement est qualitatif et lumineux ; que la dérogation est acceptable ;
14. que la demande déroge donc :
 - au RRU, titre II article 10 (« clairement) : chambre
 - au RZAC, article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : largeur des lucarnes

dossier 11559

AVIS FAVORABLE.

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

La dérogation au RZAC, article 24 (éclairage des locaux sous toiture), est acceptée.

09h50 - dossier 11242 – ART 126

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme MAILLEUX-COSAERT tendant à rehausser l'immeuble afin d'agrandir le logement existant pour en faire un duplex, rue Général Tombeur 75.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone mixte ;
2. 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) ;
3. que la demande initiale vise à rehausser l'immeuble afin d'ajouter un appartement une chambre au troisième étage et à rénover les 3 appartements existants ;
4. que le bien comporte légalement 3 logements (1 studio et 2 appartements 1 chambre) et un garage, répartis comme suit :
 - au sous-sol : 4 caves et 1 emplacement pour les compteurs,
 - au rez-de-chaussée : 1 garage et 1 studio,
 - au 1er étage : 1 appartement 1 chambre,
 - au 2ème étage : 1 appartement 1 chambre ;
5. qu'il s'agit d'un bâtiment R + 2 + toiture plate ;
6. que le garage est conservé pour un des logements dans le bâtiment ;
7. que la demande vise à rehausser le bien en y ajoutant une toiture mansardée sur une partie de la toiture plate ;
8. que la demande vise à y aménager un appartement 1 chambre supplémentaire ;
9. que la demande prévoit d'aménager la partie restante de la toiture plate en terrasse ;
10. 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) ; que ces dérogations concernent la rehausse, la terrasse et les lucarnes ;
11. que la rehausse dépasse le gabarit voisin de gauche (R + 2 + toiture à versants) ;
12. que 2 lucarnes sont prévues, 1 côté rue et 1 côté arrière ;
13. que les pentes de la toiture mansardée sont prévues en ardoises de ton anthracite avec des châssis en PVC de ton blanc avec des garde-corps en ferronnerie peint en ton anthracite ;
14. que la pente de la rehausse est également prévue en ardoises de ton anthracite ;
15. que les châssis en façade avant ont été modifiés sans permis d'urbanisme ;
16. que la façade arrière est prévue en enduit de ton blanc avec le nouveau châssis au rez-de-chaussée en PVC de ton blanc ;
17. que la demande prévoit le réaménagement intérieur du rez-de-chaussée ;
18. que la partie arrière du garage est intégrée dans le studio ; que le studio est orienté vers l'arrière ;
19. que la fenêtre au rez-de-chaussée vers le jardin est agrandie ; que l'allège est supprimée ;
20. que l'escalier extérieur existant du 1er étage vers le jardin est supprimé ;
21. que le studio du rez-de-chaussée profite du jardin ; qu'une porte vers le jardin est existante ;
22. que les logements au 1er et 2ème étages sont réaménagés à l'intérieur ;
23. que cette demande porte à 4 le nombre d'entités sur la parcelle; que la densité est importante ;
24. qu'il s'agit de petits logements de type studio et appartement 1 chambre ;

dossier 11242 – ART 126

25. que seul un projet n'augmentant pas le nombre de logements et prévoyant des logements conformes au RRU en matière d'habitabilité et de typologie mixte pourrait être accepté;
26. que la terrasse prévue n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues par rapport à la parcelle de droite ;
27. la proximité du bâtiment rue des Boers 102 ; que l'aménagement de la terrasse nuira à l'intimité des logements existants situés rue des Boers ;
28. que la terrasse dépasse le gabarit des constructions voisines ; qu'elle est impactante pour les parcelles voisines ;
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ; que toutefois un courriel marquant l'opposition au projet a été envoyé hors de la période d'enquête publique (samedi 18 septembre 2021) ;
30. que l'impact de la rehausse envisagée sur l'ensoleillement de l'îlot est mis en avant ;
31. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 06/07/2021 ;
32. que cet avis stipule, entre autres, qu'une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m² minimum, doit être prévue au sommet de la cage d'escalier prolongée ;
- 33. que la commission de concertation a émis en sa séance du 21/09/2021 un avis défavorable sur la demande ;**
- 34. qu'en date du 24 mai 2022, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**
35. que la demande actuelle vise à rehausser l'immeuble afin d'agrandir le logement existant pour en faire un duplex ;
36. que la répartition des logements est la suivante :
- au sous-sol : 3 caves , un local commun et 1 emplacement pour les compteurs,
 - au rez-de-chaussée : 1 garage et 1 studio,
 - au 1er étage : 1 appartement 1 chambre avec bureau,
 - aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : 1 appartement duplex 3 chambres ;
37. que 3 emplacements de vélos sont aménagés dans le garage ;
38. que ce n'est pas suffisant ; qu'il y lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio et de tendre vers 2m² par vélo ;
39. que la rehausse actuelle est constituée d'une toiture à versants, alignée au profil de la toiture voisine de gauche, la plus haute ; qu'elle est revêtue de tuiles rouges ;
40. que la parcelle voisine de droite n'est pas construite ; qu'il s'agit d'une parcelle traversante depuis l'avenue de la Chasse, qui comporte un accès carrossable ;
41. que les bâtiments situés sur les 3 parcelles suivantes du côté droit ne sont pas implantés à l'alignement mais de biais par rapport à celui-ci;
42. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
43. que ces dérogations sont dues au fait que la parcelle de droite n'est pas construite en mitoyenneté ; que la rehausse ne dépasse pas le voisin de gauche ;
44. que cette rehausse s'intègre aux profils de la rue et ne porte pas atteinte aux parcelles voisines ;
45. que ces dérogations sont acceptables ;

dossier 11242 – ART 126

46. qu'une lucarne est aménagée dans le pan avant de la toiture ;
47. qu'elle est revêtue d'un bardage en bois peint en blanc ;
48. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6(lucarne) en ce que la lucarne présente une largeur équivalente au $\frac{3}{4}$ de la largeur de la toiture au lieu des $\frac{2}{3}$ requis ;
49. que cela n'impacte pas les parcelles voisines et s'intègre à l'architecture de la façade ; que la dérogation est acceptable ;
50. que la demande ne prévoit plus de terrasse aux étages supérieurs ;
51. que l'appartement duplex comporte au 2^{ème} étage, le séjour, une cuisine, une chambre et une salle de douche ; au 3^{ème} étage, deux chambres et une salle de bain ;
52. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce qui concerne la salle de bain et le wc au 3^{ème} étage qui ne dispose pas des 2.20m requis ; que néanmoins, ces pièces sont vastes et que l'appartement dispose d'autres salles d'eau ;
53. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre principale au 2^{ème} étage qui dispose 2.4m² au lieu des 2.94m² requis ; qu'il s'agit d'une fenêtre existante ; que cela ne nuit pas à l'habitabilité de la chambre ;
54. que ces dérogations sont acceptables ;
55. que les châssis en façade avant sont en bois de ton blanc ; que le châssis de la lucarne est en pvc blanc également ;
56. que la porte d'entrée et la porte de garage sont en pvc blanc ; qu'ils diffèrent des éléments d'origine ; que cependant ces éléments s'intègrent à l'architecture de l'immeuble ;
57. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2022 au 04/07/2022 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
58. que cette lettre émane de voisins et fait état de :
 - une opposition à la rehausse et aux dérogations qui sont sollicitées ;
 - l'impact de la rehausse sur l'ensoleillement des jardins de la rue des Boers ;
 - le fait que les plans ne représentent pas correctement les jardins de la rue des Boers ;
 - l'absence d'étude d'ensoleillement contrairement à ce qui avait été annoncé lors de la première séance de la commission ;
59. que le plan d'implantation a été adapté en ce qui concerne les jardins de la rue des Boers ; qu'ils paraissent à présent conforme à la situation de droit ;
60. qu'aucune étude d'ensoleillement n'est fournie ; que cependant la toiture est identique à la toiture voisine ;
61. qu'elle est en retrait par rapport à la façade arrière de l'immeuble ; que l'impact en terme d'ensoleillement est donc limité ;
62. que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
63. que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;
64. que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

dossier 11242 – ART 126

65. qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
66. que, conformément au Plan Nature "Dans toutes les zones constructibles, une attention sera portée aux abords des constructions et installations ;
67. que le projet se situe en zone de liaison du réseau écologique bruxellois telle que validée par le Plan Nature régional 2016-2020 et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;
68. qu'il convient de verduriser un maximum de toitures plates afin de temporiser les rejets d'eau ;
69. que la demande déroge donc :
 - au RRU - titre I, art.4 (profondeur de la construction) : rehausse ;
 - au RRU - titre I, art.6 (toiture – hauteur) : rehausse ;
 - au RRU - titre I, art.6 (toiture - lucarnes) : lucarne avant ;
 - au RRU - titre II, art.4 (hauteur sous plafond) : salle de bain et wc au 3^{ème} ;
 - au RRU - titre II, art.10 (éclairage) : chambre au 2^{ème} ;
70. que les appartements proposés sont de typologies diverses ; que le nombre de logements n'est pas augmenté ;
71. qu'il s'agit d'appartements agréables ;
72. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 6/07/2022 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves

1. de prévoir un vrai local vélos de dimensions suffisantes ;
2. de verduriser un maximum de toitures plates ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

10h15 - dossier 11560

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Mayrhofer, tendant à régulariser la réunion de deux appartements aux 4ème et 5ème étages, rehausser l'immeuble pour aménager un triplex quatre chambres avec terrasse, Avenue des Nerviens 41.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que le bien se situe en zone de protection des parc et musées du Cinquantenaire qui sont classés ;
4. que le bien est par ailleurs inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : immeuble à appartements, construit en 1904 ;
5. 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 ;
6. 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) ;
7. 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) ;
8. que le bien comporte, en situation de droit :
 - au sous-sol : caves
 - au rez-de-chaussée : un cabinet médical ;
 - aux étages +1 à +5 : un appartement 1 chambre à chaque étage ;
 - en toiture : cabanon d'accès à la toiture plate ;
9. que l'immeuble existant est en rupture d'échelle avec ses voisins proches de la rue Dekens et leurs garages en fond de parcelle, côté rue des Nerviens, étant beaucoup plus haut que ceux-ci ;
10. que la demande vise à régulariser la réunion de deux appartements aux 4ème et 5ème étages, rehausser l'immeuble pour agrandir le duplex ainsi créé et aménager un triplex quatre chambres avec terrasse ;
11. qu'en toiture, la demande prévoit la construction d'un nouveau volume de 24m² pour y installer un salon d'été de 16m² et un rangement ainsi que l'aménagement d'une terrasse de 43m² ; que les espaces de vie du triplex sont aménagés au +5 et les espaces de nuit principalement au +4 ;
12. que ce nouveau volume est situé en retrait d'environ 1,1m de la rue Dekens, d'environ 4,1m de l'Avenue des Nerviens et d'environ 5m de l'angle de ces 2 rues ;
13. qu'il est environ 5 à 8m plus haut que le mitoyen le plus haut, côté rue Dekens (n°4, toiture à versants), et environ 22m plus haut que le mitoyen côté rue des Nerviens (garage en fond de parcelle du mitoyen de la rue Dekens) ;
14. que la façade dépasse également d'environ 8m le mitoyen le plus haut, côté rue Dekens n°4 ;
15. que la terrasse s'étend sur une longueur d'environ 12,75m et une largeur d'environ 3,35m ; qu'elle est entourée de bacs à plantes sur 2 côtés et de garde-corps sur 2 côtés ;

dossier 11560

16. qu'elle est en recul d'environ 1m de la rive de toiture le long de l'Avenue des Nerviens et de la rue Dekens, et d'environ 2m le long du mitoyen de l'Avenue des Nerviens ; qu'une toiture verte est aménagée sur la toiture le long de ce mitoyen ;
17. que le nouveau volume et la terrasse dérogent aux articles 4 (profondeur), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (hauteur de la toiture) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
18. que le nouveau volume déroge également à l'article 10 (gabarit de hauteur) du RZAC ;
19. que le nouveau volume amplifie la rupture d'échelle par rapport au quartier et aux immeubles voisins ; qu'il accentue la présence du pignon aveugle, fort visible depuis la rue Dekens et dans la perspective vers et depuis le Parc du Cinquantenaire ;
20. que les matériaux de ce nouveau volume sont principalement : un parement de plaques de fibro-ciment ton clair, des châssis en aluminium laqué ton blanc, une toiture en roofing ; pour les matériaux des aménagements extérieurs, une terrasse et des bacs à plantes en bois, et des garde-corps en acier peint ton noir ;
21. que ces matériaux dérogent aux articles 15 (matériaux de façades) et 17 (matériaux de toiture) du RZAC ;
22. qu'au vu du nombre et de l'ampleur des dérogations, de l'impact de cette construction sur les parcelles voisines, sur l'îlot et le quartier, à proximité du Parc du Cinquantenaire, il convient de ne pas construire de niveau supplémentaire en toiture ;
23. qu'aux niveaux +4 et +5, le projet prévoit les aménagements suivants :
 - au +4, le réaménagement de l'appartement 1 chambre en 3 chambres, une salle de bain et un bureau, avec agrandissement de la salle de bain existante, du hall et ouverture de celui-ci sur le bureau ;
 - au +5, le maintien de la distribution des pièces de l'appartement 1 chambre (situation de droit), avec démolition d'une partie des cloisons entre le salon, la salle à manger, la cuisine et le hall, et intégration d'un escalier ;
24. que dans l'ensemble, ce réaménagement répond au principe de maintien et création de logements de grande dimension sur le territoire communal du Plan Communal de Développement (PCD) ;
25. que le projet entraîne, aux étages +4 et +5, des dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU, pour les espaces suivants :
 - +4 : chambre côté rue Dekens (cuisine en situation de droit) : 1,6m² au lieu des 2m² requis ;
 - +4 : bureau côté rue Dekens (salle à manger en situation de droit, prolongée par le hall et sa nouvelle extension) : 2,5m² au lieu des 3,4m² requis ;
 - +4 : chambre côté Avenue des Nerviens (chambre en situation de droit, dont la surface a été diminuée pour aménager une salle de bains, sans réduire la superficie nette éclairante) : 2,6m² au lieu des 2,8m² requis ;
26. qu'il s'agit de la transformation d'espaces existants, que ces pièces bénéficient d'un ensoleillement de qualité ; que la superficie des chambres est généreuse ;
27. que l'agrandissement du logement constitue une amélioration de l'habitabilité du bien, et que des modifications de baies en façade à rue engendreraient d'importantes modifications esthétiques de la façade ; qu'en ce sens la dérogation est acceptable ;
28. qu'en supprimant le nouvel étage, il conviendrait par ailleurs de prévoir un local de rangement, conformément à l'article 3 (normes minimales de superficie) du titre II du RRU ;
29. que les divisions des châssis existants du +1 au +4 ne correspondent pas à la situation de droit ; que les plans ne détaillent par ailleurs pas les situations de droit, de fait et projetée, ni le détail des matériaux des châssis ; qu'il convient d'adapter les plans et d'y détailler ces éléments, et de revenir à la situation de droit pour les éléments concernés par la demande ;

dossier 11560

30. que, le projet étant soumis 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 ;
31. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
32. que le projet concerne 2 Unité(s) PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
 - art.4 (profondeur de la construction) : nouveau volume
 - art. 5 (hauteur de façade) : nouveau volume
 - art.6 (toiture – hauteur) : nouveau volume
34. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire
 - article 10. (gabarit de hauteur) : nouveau volume en toiture (6ème étage)
 - article 15. (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique (matériaux interdits)) : nouveau volume en toiture (6ème étage) et menuiseries extérieures des niveaux +4 et +5 ;
 - article 17. (matériaux de toiture) : nouveau volume en toiture (6ème étage)
35. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II :
 - article 10 (éclairage naturel) : 2 chambres ;
36. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2022 au 04/07/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
37. que le projet n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
38. l'avis de la Commission Royale des monuments et des Sites (CRMS) daté du 22/06/2022 ;
39. que cet avis signale l'absence de remarques sur la réunion des appartements des niveaux +4 et +5 ; qu'il déconseille l'extension en toiture ;
40. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 27/06/2022

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas construire de niveau supplémentaire ou de terrasse en toiture ;
2. de prévoir un local de rangement dans le duplex, en application de l'article 3 du titre II du RRU ;
3. de revenir à la situation de droit en ce qui concerne les menuiseries extérieures et de fournir une élévation l'indiquant ;
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 10 , sont acceptées.

10h40 - dossier 11456

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par madame Zhou Hong tendant régulariser la transformation de la cour vitrée et les modifications apportées en façade avant, ainsi que transformer deux duplex en un duplex trois chambres (+3 et +4) et rénover l'ensemble, Rue de Theux 43 .

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande se situe dans le périmètre du PPAS des blocs 619 (en partie), 618, 625 et 623, approuvé par A.R. du 2 mai 1984 ;
3. 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) ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comprend 5 logements, répartis comme suit :
 - Sous-sol : caves ;
 - Rez-de-Chaussée : un appartement 1 chambre et un commerce ;
 - R+1 : un appartement 2 chambres ;
 - R+2 : un appartement 2 chambres ;
 - R+3 et combles : 2 duplex de 1 chambre ;
5. que la demande vise à régulariser la transformation de la cour vitrée et les modifications apportées en façade avant, ainsi que transformer deux duplex en un duplex trois chambres (+3 et +4) et rénover l'ensemble ;
6. que le commerce est conservé ; qu'il est liée au logement du rez arrière ;
7. qu'en situation de droit au rez, une cour d'environ 5 m² située sur la droite est surmontée d'une verrière ;
8. que dans les faits, elle a été couverte par une toiture plate pourvue de deux lanterneaux et transformée en cuisine ;
9. qu'au rez, un patio de 7 m² est prévu sur la gauche afin d'apporter un éclairage naturel suffisant à la chambre et au séjour ;
10. que ces aménagements améliorent la qualité du logement au rez et n'ont pas d'impact sur les parcelles voisines ;
11. qu'il convient afin d'améliorer l'absorption de l'eau sur la parcelle de prévoir une toiture verte sur la toiture du rez ;
12. qu'aux premier et deuxième étages, l'aménagement des deux appartements 2 chambres est totalement revu ;
13. que le nombre de chambres reste inchangé ; que la qualité des logements est améliorée ;
14. qu'au troisième et quatrième étages, il est prévu de transformer les deux duplex de 1 chambre en un duplex de 3 chambres ;
15. que des travaux de stabilité sont prévus ; qu'il est prévu de remplacer les deux escaliers positionnés contre les murs mitoyens par un escalier central ;
16. que le 3^{ème} étage comporte le séjour, une chambre, une salle de bain et un wc ; que le 4^{ème} comporte deux chambres ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) ; que la superficie nette éclairante est de 0,91 m² pour les chambres 2 et 3 du duplex qui comportent une fenêtre de toiture chacune ; que la superficie nette éclairante requise est de 1 m² pour les deux chambres ; que la différence est faible ;
18. que la dérogation est acceptable ;

dossier 11456

19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 11 (vue) ; que le logement ne profite d'aucune vue directe et horizontale vers l'extérieur ; que le logement est de grande capacité (3 chambres) et sur deux niveaux ; que le volume autorisé reste inchangé ; que les deux duplex existants de droit ne bénéficiaient pas non plus de ce type de vue ;
20. que la dérogation est acceptable ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 17 (local véhicule deux-roues) ; qu'il n'existe pas de tel local en situation de droit ; qu'un local WC commun de 1m² a été privatisé en local chaudière ;
22. qu'en situation de droit, les 5 logements disposent de caves privatives ; qu'il est prévu de réduire le nombre de logements à quatre au sein de l'immeuble ;
23. que la dérogation n'est pas acceptable et qu'il convient par exemple de transformer une des 5 caves en local véhicules deux roues ;
24. que la façade avant a été modifiée sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
25. qu'aux étages les baies et moulures d'origines sont conservées ; que la façade avant est peinte en rose ; que les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC blancs ; que le caractère de la façade et la situation du bien, il convient de prévoir des châssis en bois ;
26. qu'il convient de dessiner les garde-corps des fenêtres existants sur l'élévation ;
27. que la façade avant au rez a été fortement modifiée ; que la demande vise à régulariser ces modifications ;
28. qu'en situation de droit le rez est revêtu de carreaux grès Céram 10/10cm ; que la vitrine était d'un seul tenant avec imposte vitrée comportant des croisillons ; que les deux portes d'entrées était en partie vitrées avec des croisillons ; qu'il n'y avait pas dessin particulier pour la porte de garage ;
29. qu'actuellement le revêtement du rez est en briques peintes en rose identique au reste de la façade ;
30. que la demande prévoit de repeindre la façade en blanc/beige ; que cette couleur est en accord avec le caractère architectural de l'immeuble ; qu'il convient de veiller au maintien des décors ;
31. que la vitrine actuelle comporte de nouvelles divisions ; que les châssis sont en PVC blancs ; que le nouveau dessin et divisions sont acceptables ; qu'il convient de les réaliser en bois ou en aluminium cependant qu'il convient de le réaliser dans le même matériau que la vitrine ;
32. que cette façade présente une certaine homogénéité et que la modification est donc acceptable ;
33. que la porte du commerce actuelle est en PVC blanc ; qu'elle est en partie vitrée ; que le dessin est différent de la situation de droit ; qu'il est cohérent avec le reste des nouvelles divisions de châssis ;
34. que la porte d'entrée des logements est actuellement en bois peint en blanc crème/cassé non vitrée ; qu'il convient d'indiquer le matériau et la teinte de la porte d'entrée des logements sur les plans ;
35. que la porte de garage est actuellement en bois et surmontée d'impostes vitrées ; qu'il convient de dessiner l'imposte existante de la porte de garage sur l'élévation ;
36. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs;

dossier 11456

37. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux ») et « Déclaration PEB »);
38. que le projet concerne 5 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
39. que la demande déroge donc :
 - au RRU, titre II, article 10 (éclairage) : chambres sous combles ;
 - au RRU, titre II, article 11 (vue directe) : duplex supérieur ;
 - au RRU, titre II, article 17 (local vélos) : aucun local prévu ;
40. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 04/07/2022 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- 1. de prévoir une toiture verte sur la toiture du rez;**
- 2. de prévoir les châssis des étages en bois et la vitrine et sa porte en bois ou en aluminium ;**
- 3. de prévoir un local vélos; une cave pour le commerce et veiller à la qualité de ces espaces ;**
- 4. de dessiner les garde-corps existants et conservés aux fenêtres en façade avant ;**
- 5. de dessiner l'imposte existante et conservée de la porte de garage ;**
- 6. d'ajouter à la légende le matériau et la teinte de la porte d'entrée des logements ;**
- 7. 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 II, article 10 (éclairage) et article 11 (vue directe), sont acceptées.

11h05 - dossier 11378 – ART 126

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Seghers, tendant à étendre le logement du 3ème étage vers les combles afin d'en faire un duplex deux chambres et isoler la toiture par l'extérieur, rue de Linthout 232-234 .

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 en liseré de noyau commercial ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'un immeuble mixte de gabarit R+3+toiture à versants comprenant un commerce et 3 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : caves
 - rez : commerce
 - 1er étage : 1 appartement 1 chambre
 - 2e étage : 1 appartement 1 chambre
 - 3e étage : 1 appartement 1 chambre
 - Combles : 3 chambres
5. que la demande initiale visait à aménager un studio dans les combles d'un immeuble avec rez commercial et construire une lucarne en façade arrière ;
6. qu'aux entresols arrières, il convient de clarifier l'utilisation des pièces et de les attribuer à un logement ;
7. que la demande vise à aménager un logement supplémentaire dans les combles (studio) ;
8. que l'escalier existant se prolonge déjà jusqu'au 4e étage (combles) ;
9. que la demande vise à construire une lucarne dans le versant arrière, donnant dans le séjour arrière ; que la hauteur sous-plafond sous cette lucarne est de 2.2m ;
10. que la demande vise à isoler la toiture par l'extérieur ; que cette rehausse due à l'isolation est de 25cm ;
11. que cette rehausse peut être acceptée vu qu'il s'agit d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
12. que la demande vise à placer 4 nouvelles fenêtres de toiture à versants ;
13. qu'il s'agit d'une unité supplémentaire sur une parcelle qui comprend déjà 4 unités ;
14. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que ce réaménagement ne correspond pas à ces principes ;
15. que ce projet, comportant 4 logements sur une parcelle de faible dimension, augmentera de manière trop importante la densité d'habitation en cet endroit ;
16. qu'il y a lieu de revoir le projet afin de créer au moins un grand logement dans l'immeuble, en créant un duplex avec le logement du 3e étage ;
17. que le sous-sol comprend des caves ; qu'il n'est pas précisé si celles-ci sont liées au commerce ou au logements ; qu'il conviendrait de le faire ;
18. qu'il est précisé en séance qu'une cave privative est attribuée pour chaque logement existant ; qu'une cave est attribuée au commerce ;

dossier 11378 – ART 126

19. que la demande ne prévoit pas de local de vélo ; que cette situation n'est pas admissible pour une telle densité sur un petite parcelle ;
20. que la demande vise également à régulariser l'annexe à l'arrière du rez et sous-sol ;
21. que cette annexe est plus grande que celle dessinée sur les plans d'origine ; que néanmoins, elle semble dater de la construction de l'immeuble ;
22. qu'un volume a été construit en fond de parcelle (rangement) ; que la demande vise à supprimer cette ancienne annexe ;
23. qu'elle peut dès lors être acceptée ;
24. que la demande précise que les enseignes de la façade avant ne font pas partie de cette demande de permis ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) en ce qui concerne le Séjour/chambre ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, article 13. (hauteur sous plafond) en ce que 2.60m sont requis aux étages ;
27. que cette dérogation n'est pas acceptable pour un nouveau logement uniquement prévu sous les combles ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 6 (porte d'entrée) en ce qui concerne la porte d'entrée qui mesure > au 95 cm; qu'il s'agit d'une porte existante ; que cette dérogation est minime et acceptable ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 17 (local commun pour vélos et voiture d'enfant) ; qu'il n'y a pas de local vélo prévu dans la demande ; que cette dérogation n'est pas acceptable vu la densité sur la parcelle ; qu'elle est indispensable pour la création de tous nouveaux logements ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, article 21. (menuiseries) ; que cet article stipule que : « la menuiserie en aluminium de ton naturel est interdite » ;
31. qu'il s'agit du châssis au rez à droite et de la vitrine ;
32. que seul un projet prévoyant la création d'un logement de grande dimension, comprenant au moins 3 chambres, sans créer d'unité supplémentaire, pourra être accepté ;
33. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2021 au 27/12/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
34. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 1/12/2021, (en attente)
- 35. qu'en sa séance du 11/01/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 36. qu'en date du 23 juin 2022 des plans modifiés ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**
- 37. que la demande actuelle vise à étendre le logement du 3ème étage vers les combles afin d'en faire un duplex deux chambres et isoler la toiture par l'extérieur ;**
38. que la répartition des logements est la suivante :
 - sous-sol : caves
 - rez : commerce et local vélos ;
 - 1er étage : 1 appartement 1 chambre ;
 - 2e étage : 1 appartement 1 chambre ;
 - 3e étage et combles : 1 appartement duplex 2 chambres ;

dossier 11378 – ART 126

39. que le nombre d'unité n'est pas modifié ; que chaque unité dispose d'une cave ;
40. qu'un local vélo aisément accessible est aménagé au rez arrière ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I , article 6 (hauteur) en ce qui concerne l'isolation de la toiture par l'extérieur d'une surépaisseur de 25cm ; que cette dérogation ne nuit pas aux parcelles voisines, est minime et donc acceptable ;
42. que le logement existant du 3^{ème} étage est transformé en pièces de jour du duplex ; que les pièces de nuit sont aménagées sous combles ;
43. que des fenêtres de toit sont prévues pour éclairer les chambres ;
44. qu'un espace de rangement en mezzanine, accessible depuis une des chambres se trouve sous la pointe du toit ;
45. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II , article 4 (hauteur sous plafond) ;
46. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 13. (hauteur sous plafond) ;
47. que la hauteur sous combles oscille entre 2.30m et 2.45 m ; que bien que dérogatoire, cette hauteur est acceptable pour des chambres et une salle de bain ;
48. que la demande vise également à régulariser la modification de la vitrine au rez-de-chaussée ; que la porte du commerce ne comprend pas d'imposte, contrairement à la situation de droit ;
49. que la demande vise aussi à régulariser les modifications apportées aux châssis de la façade avant et à la porte d'entrée des logements ; que les châssis aux étages à droite ne comprennent pas de divisions, contrairement à la situation de droit ; que ces châssis sans division dénature le bâtiment et ne respecte pas le style d'origine ;
50. que la porte est en bois peint en blanc ; que l'imposte de celle-ci a été modifié ; que cette modification est acceptable ;
51. que la vitrine commerciale diffère de la situation de droit ; que le châssis qui comporte une porte est en pvc blanc ; que la porte est placée en retrait de la façade ;
52. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 21. (menuiseries) ;
53. qu'il convient de revenir à la situation de droit lors du prochain changement en prévoyant des châssis avec divisions, et en bois ainsi que de fournir une attestation projetée en attestant ;
54. qu'il est prévu de se conformer aux prescriptions en matière d'enseignes ;
55. que la demande déroge donc :
 - au RRU Titre I article 6 (hauteur) : isolation de toiture de 25 cm ;
 - au RRU Titre II article 4 (hauteur sous plafond) : combles ;
 - au RZAC article 13 (hauteur sous plafond) : combles
 - au RZAC article 21 (menuiseries)
56. que la demande n'a pas nécessité de nouvelle enquête publique ;
57. qu'afin d'améliorer la perméabilité de la parcelle, il convient de tenter de rendre la cour perméable ;
58. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 04/07/2022 ;

dossier 11378 – ART 126

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revenir à la situation de droit lors du prochain changement des menuiseries en façade avant en prévoyant des châssis avec divisions et en bois ainsi que de fournir une attestation projetée en attestant ;
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 6 (hauteur) est acceptée.

La dérogation au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) est acceptée.

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

11h30 - dossier 11553**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la sprl AK INVESTMENT tendant à rehausser d'un étage, changer l'affectation du commerce en logement et transformer un immeuble afin de passer de 2 à 3 logements, Rue Commandant Ponthier 86.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. 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 du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation) ;
3. que le bien comporte, en situation de droit :
 - au rez-de-chaussée : un commerce
 - aux étages +1 et +2 : un appartement 1 chambre à chaque étage ;
4. que la demande vise à rehausser d'un étage, changer l'affectation du commerce en logement et transformer un immeuble afin de passer de 2 à 3 logements ;
5. que la demande prévoit l'aménagement de trois logements répartis comme suit :
 - Au rez : un appartement une chambre ;
 - Au 1er étage : un appartement une chambre avec bureau ;
 - Aux 2ème et 3ème étages : un duplex 3 chambres ;
6. que le projet prévoit la construction d'un nouvel étage pour y installer l'extension du niveau +2 ;
7. que cet étage abrite le séjour du duplex nouvellement créé ; que les espaces de nuit sont situés au +2 ;
8. que le nouveau volume est situé à l'alignement et donc en retrait d'environ 0,6m par rapport au bow window des étages inférieurs ; qu'il s'étend sur toute la largeur de façade et sur une profondeur de 7m, soit 0,39m de moins que le mitoyen de droite (avenue Hansen Soulie 85), le moins profond, et 2,08m en moins que le mitoyen de gauche (rue Commandant Ponthier 84), le plus profond ;
9. que le nouveau volume est plus haut d'environ 0,70m que le mitoyen droit (toiture plate) et partiellement plus haut que le mitoyen de gauche (toiture à versant) ;
10. que la façade dépasse d'environ 0,60m la hauteur de la façade voisine de droite, la plus haute ;
11. qu'une terrasse est aménagée au troisième étage ; que le duplex dispose par ailleurs d'un petit balcon au 2ème étage ;
12. que cette terrasse est aménagée en prolongement des espaces de séjour ; qu'elle présente une profondeur de 3,30m et une largeur de 5,00m ; qu'elle est entourée de bacs à plante sur deux côtés ; qu'elle dépasse le mitoyen gauche, le plus profond d'environ 1,30m ;
13. que cette terrasse présente des vues directes sur le mitoyen gauche ; que le panneau pare-vue prévu est insuffisant ; que l'aménagement de la terrasse nécessite la rehausse de ce mitoyen sur une largeur d'environ 2,15m et une hauteur jusqu'à environ 1,20m, en maçonnerie pleine ;
14. que la demande déroge ainsi aux articles 4 (profondeur), 5 (hauteur de façade) et 6 (hauteur de toiture) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
15. que la matérialité de la rehausse est prévue dans la continuité du parement existant (briques jaunes), avec des châssis en PVC ; que les baies proposées ne s'inscrivent pas dans la composition de façade ; que la corniche existante est par ailleurs supprimée ;
16. que l'ajout d'un volume au R+3 était prévu dans le permis initial de 1937 ; qu'une rehausse paraît acceptable au vu des gabarits voisins et généraux de la rue (R+3 à R+4), ; qu'il convient néanmoins de revoir le volume de cette rehausse afin de se conformer aux prescriptions du RRU ;

dossier 11553

17. que l'immeuble est situé à proximité de l'angle de deux rues ; que la terrasse offre des vues importantes sur l'intérieur d'ilot et les façades arrières de l'avenue Hansen Soulie ;
18. qu'au vu de sa position et de ses dimensions elle peut être une source de nuisance pour les parcelles voisines ;
19. qu'il convient de revoir significativement ses dimensions afin de limiter l'impact sur les propriétés voisines et de se conformer au code civil, sans rehausse mitoyenne ;
20. qu'il paraît difficile de retrouver la même brique que la façade existante ; qu'il convient de prévoir une matérialité différente pour la rehausse et de maintenir la corniche existante, de manière à marquer la rupture entre les parties anciennes et nouvelles ;
21. qu'au rez-de-chaussée, le projet prévoit également le changement de destination de commerce en logement 1 chambre ; qu'étant donné la destination du bien au PRAS et le caractère résidentiel du quartier, l'aménagement de logement au rez est a priori acceptable ;
22. qu'en façade à rue, le revêtement existant en faïence de teinte noire est supprimé ; que les baies sont fortement réduites, et qu'une réplique du parement existant aux étages (brique jaune) avec menuiseries extérieures en PVC blanc est prévue ;
23. que les baies proposées ne s'inscrivent pas dans la composition de façade ; qu'il convient d'en revoir le dessin et les dimensions ; qu'il convient de tenter de conserver la vitrine ;
24. qu'il paraît difficile, comme indiqué plus haut, de retrouver la même brique que l'existant ; qu'il convient de réaliser l'ensemble du soubassement en pierre bleue ;
25. que la porte d'entrée en bois, repeinte en blanc, ne correspond par ailleurs pas à la situation de droit ; que la modification est cependant acceptable ;
26. qu'au rez-de-chaussée, l'annexe est réaménagée ; que certaines allèges sont abaissées et des baies agrandies ; que les nouveaux châssis en façade arrière sont prévus en PVC ton clair ;
27. que l'annexe est isolée, ainsi que toute la façade arrière, de 14cm d'isolation rigide et enduite, dérogeant aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ; que ces dérogations sont minimales ;
28. que l'isolation apporte de meilleures qualités thermiques aux logements, et que les profils mitoyens restent inchangés ; qu'en ce sens les dérogations sont acceptables ; qu'il conviendra néanmoins de préciser les détails de réalisation au droit du balcon existant aux étages, dont certaines faces seulement sont prévues isolées ;
29. que la demande vise à installer une terrasse au premier étage, sur la toiture de cette annexe ; que cette terrasse est située en prolongement de la chambre du niveau +1 ; qu'elle s'étend sur toute la largeur de l'annexe et sur une profondeur de 1,5 à 2m ;
30. que cette terrasse est plus profonde de 5,5 à 6m du mitoyen droit, le moins profond, sans dépasser le plus profond ; qu'elle est cependant distante de plus de 3,00 m du mitoyen droit et est donc conforme au RRU ;
31. qu'afin de se conformer au Code civil, un retrait d'1.90m est observé depuis le fond de parcelle ; que la terrasse présente cependant des vues plongeantes vers le voisin arrière (Avenue Hansen Soulie 79) vu sa position et la configuration de l'ilot ;
32. que cette terrasse offre également des vues plongeantes sur le logement aménagé au rez ;
33. qu'étant donné que le logement possède déjà un balcon et que cette terrasse profite à une chambre, celle-ci n'améliore pas significativement l'habitabilité du logement ; qu'en ce sens les dérogations ne sont pas acceptables ;
34. qu'il convient de la supprimer ou revoir significativement ses dimensions afin de limiter l'impact sur les propriétés voisines ;
35. que les matériaux des aménagements extérieurs et toitures doivent être précisés ; qu'il peut convenir, si techniquement possible, de verduriser les toitures plates ;

dossier 11553

36. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit ; que rien n'est indiqué dans la demande à ce sujet ;
37. qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie ;
38. qu'au sous-sol se trouvent des caves, un local commun pour les compteurs, un local poubelles, un local poussettes un local vélos ;
39. que le local vélos présente une surface de 6.90m² soit 3 vélos ; qu'il est difficilement accessible ;
40. que vu l'augmentation de densité d'habitation (passage de 2 à 5 chambres), cette surface n'est pas suffisante ;
41. qu'il convient de prévoir un local vélos de dimensions suffisantes (min 1 vélo par chambre et 2m² par vélo) et aisément accessible ;
42. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux, il convient de verduriser un maximum de toitures ;
43. que le rez est aménagé en un logement 1 chambre, avec cour extérieure ; que les aménagements sont conformes au titre II du RRU ; que l'aménagement d'une chambre à rue n'est cependant pas qualitatif et n'en garantit pas l'intimité ; qu'il conviendrait de revoir l'aménagement de cet appartement ;
44. que le niveau +1 est réaménagé (agencement des espaces, démolition des cloisons) et maintenu en logement 1 chambre ; que les aménagements prévus sont conformes au titre II du RRU ;
45. que le niveau +2 est également réaménagé et étendu, avec le nouveau volume du +3, en duplex 3 chambres ; que cet aménagement répond au principe de maintien et création de logements de grande dimension sur le territoire communal du Plan Communal de Développement (PCD) ;
46. que l'aménagement de la chambre arrière du +2 présente cependant une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU, la superficie nette éclairante étant de 2,6m² au lieu des 3,06m² requis ;
47. que le logement disposant de grandes chambres et s'agissant d'une rénovation, la dérogation est acceptable ; qu'il pourrait néanmoins être intéressant de revoir l'organisation des espaces en façade arrière, de manière à offrir l'ouverture extérieure du balcon à un local habitable ;
48. que, le projet étant soumis 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 ;
49. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifiée dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
50. que le projet concerne 4 Unités PEB (3 URS et 1 URL) dont la nature est de type hybride, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
51. que les aérateurs destinés aux amenées d'air neuf, qui sont à intégrer aux châssis situés en façade à rue, seront de type "invisibles" ;
52. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
 - art.4 (profondeur de la construction) : rehausse +3 et isolation ;
 - art.5 (hauteur de la façade avant) : rehausse +3 ;
 - art.6 (toiture – hauteur) : rehausse +3 et isolation ;

dossier 11553

53. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II :
article 10 (éclairage naturel) : chambre en façade arrière au +2 ;
54. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2022 au 04/07/2022 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre émane d'un voisin et concerne :
 - les niveaux et profils des limites mitoyennes et des parcelles voisines ;
 - la présence d'un vide non ventilé contre le mitoyen en fond de parcelle ;
 - le manque de détails concernant le réseau d'évacuation des eaux pluviales ;
 - l'absence d'un dispositif de ventilation naturelle des caves, en partie arrière ;
55. qu'il convient de vérifier les niveaux des parcelles et mitoyens voisins, et d'adapter les plans en conséquence si nécessaire ;
56. qu'il est indiqué en séance qu'un relevé a été effectué par un géomètre ; qu'il apparaît dès lors que les coupes comportent des erreurs ;
57. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 04/07/2022 ;
58. que l'avis stipule entre autres que l'escalier desservant le sous-sol doit être séparé du rez-de-chaussée via une porte de communication EI30 à fermeture automatique ;
59. qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée

11h55 - dossier 11569**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur LECLERCQ tendant à rehausser (2 niveaux de toiture) et diviser une maison unifamiliale avec commerce lié en trois logements, modifier les façades, Rue de Gerlache 62.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS ;
3. 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) ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble est une maison unifamiliale de deux étages avec commerce lié au rez ;
5. que le permis d'urbanisme notifié en 1960 n'a pas été totalement mis en œuvre ; que la façade demeure celle de la situation existante de ce permis d'urbanisme ;
6. que la demande vise à réhausser (2 niveaux de toiture) et diviser une maison unifamiliale avec commerce lié en trois logements, modifier les façades ;
7. qu'une rehausse de la toiture en zinc ton gris et la construction de lucarnes sont prévues ; que la hauteur de corniche reste inchangée ; que la hauteur du faite passe de 14.83m à 18.35m depuis la rue ;
8. que la première partie de la toiture s'apparente à une toiture mansardée ; que le haut de la toiture s'apparente à une toiture à versants ;
9. que la hauteur totale de toiture est importante et écrase la façade existante ;
10. que l'inclinaison du terrasson du toit mansardé est excessive, que sa hauteur également ; qu'il convient d'en réduire l'inclinaison et la hauteur ;
11. que la demande vise à construire 4 lucarnes en façade avant, réparties sur deux niveaux de toitures ; que les lucarnes ont une hauteur de 2,30m et occupent un peu moins des 2/3 de la largeur du versant de toiture ;
12. qu'en façade arrière, trois lucarnes sont construites sur deux niveaux ;
13. que ce double niveau de lucarnes renforce l'impact de la rehausse sur l'immeuble existant et sur les immeubles environnant ;
14. qu'il convient de ne pas prévoir de lucarnes dans la partie haute de la toiture ;
15. qu'il est prévu de répartir les logements de la façon suivante :
 - au rez et 1^{er} étage : 1 duplex de 2 chambres;
 - au deuxième étage : 1 appartement de 1 chambre;
 - aux troisième et quatrième étages : 1 duplex de 3 chambres;
16. qu'en sous-sol, il est prévu de transformer les 5 caves en 3 caves (une par logement) et un espace de rangement vélos qui semble avoir une capacité de 5 emplacements selon les plans ; qu'en séance il est évoqué 6 vélos ; qu'il convient de les dessiner ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 4 (hauteur local non habitable) en ce que les caves offrent une hauteur sous plafond de 2,13 m au lieu des 2,20 requis ; que le plancher n'est pas modifié ; que la différence est acceptable pour l'usage ;
18. que la dérogation est acceptable ;

dossier 11569

19. qu'un escalier intérieur est placé afin de relier le rez au 1^{er} étage ; que le rez comporte les pièces de jour et le 1^{er} étage, les deux chambres ; que les salles d'eau sont intégrées aux chambres ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 3 (surface minimale) en ce que le séjour avec cuisine de l'appartement 1 chambre du 2^{ème} étage offre une surface de 20,3m² au lieu des 28m² requis ; que la différence est conséquente et ne permet pas un espace de séjour qualitatif pour un appartement 1 chambre ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 3 (surface minimale) en ce que la chambre à ce niveau offre une surface de 12 m² au lieu des 14 m² requis ; que la salle de bain est ouverte dans la chambre ; que la qualité de ces espaces n'est pas suffisant ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 8 (sas WC) en ce qu'une seule porte sépare les WC et l'espace de séjour à ce niveau ; que la porte des WC donne sur un hall ouvert sur l'espace de séjour ;
23. que les dérogations sont importantes et nuisent à l'habitabilité ; que l'aménagement de cet appartement n'est pas acceptable ;
24. que l'annexe arrière est rehaussée d'un niveau (R+3) ; qu'elle abrite la chambre à ce niveau ; qu'elle prend appui sur un mitoyen existant ;
25. qu'il est prévu de construire deux balcons de respectivement 5.1m² en façade arrière au R+2 et R+3 ; que les trois logements bénéficient ainsi d'un espace extérieur ; que la superficie est cohérente et que les possibles nuisances pour l'intérieur d'îlot restent minimales ;
26. qu'elles surplombent une partie de la terrasse au Rez ; que les terrasses sont bornées par le volume existant et ne dépasse pas le bâtiment mitoyen le moins profond ;
27. que l'impact des balcons sur l'intérieur d'îlot est limité ;
28. que le revêtement de façade arrière actuel est en cimentage ton beige ; qu'il est prévu de le modifier en cimentage ton gris (rehausse comprise) ; que la rehausse du toit est prévue en zinc ton gris ;
29. qu'il est prévu de remplacer les châssis en PVC blanc de la façade arrière par des châssis en aluminium ton noir ; que des gardes corps en ferronnerie ton noir sont prévus au niveau des balcons ;
30. que le revêtement en façade avant en briques ton rouge reste inchangé ; que la rehausse de toiture est en revêtement zinc ton gris ; qu'il convient d'indiquer le revêtement des nouvelles lucarnes ;
31. qu'il est prévu de remplacer les châssis actuels en PVC blanc (non autorisées) par des châssis bois peint en noir ; que les dessins d'origine aux étages sont conservés ; qu'un retour au dessin d'origine est prévu pour la porte d'entrée en bois peint ton noir ;
32. que la corniche est débarrassée de son habillage en pvc et peinte en noir ;
33. que le châssis au Rez est représenté en situation de droit avec une imposte et 3 travées , qu'actuellement l'imposte est supprimée et le châssis est divisé en 4 travées ; qu'il est prévu de le remplacer par un châssis sans imposte avec trois travées ; que cela est plus cohérent qu'un retour à la situation de droit avec les dimensions de la baie actuelle qui est plus allongée qu'en situation de droit ;
34. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs;

dossier 11569

35. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux ») et « Déclaration PEB »);
36. que le projet concerne 4 Unités PEB dont la nature des travaux est de type hybride, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
37. que la demande déroge :
 - au RRU, Titre II, article 3 : surface au 1er étage ;
 - Au RRU, Titre II, article 4 (HSP) : sous-sol ;
 - Au RRU, Titre II, article 8 (wc) : 1^{er} étage ;
38. que les aménagements impliquent d'importantes dérogations ; que les logements ne sont pas qualitatifs ;
39. que la rehausse proposée ne s'accorde pas à l'architecture de l'immeuble et du cadre bâti environnant ; qu'il convient d'en diminuer fortement le volume ; qu'une réhausse est néanmoins envisageable ;
40. Que l'immeuble est une petite maison unifamiliale comportant deux pièces en enfilade par niveau ; qu'il ne parait pas possible de la diviser en trois logements qualitatifs ;
41. Qu'il convient de revoir le nombre d'unités à la baisse, en se limitant à un maximum de deux logements ;
42. Qu'afin d'améliorer la perméabilité il convient de maximiser la surface de pleine terre ;
43. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2022 au 04/07/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
44. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 04/07/2022 ;

AVIS DEFAVORABLE

12h20 - dossier 11494

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Boomer, tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale, Rue Baron Lambert 6.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est situé dans le périmètre soumis au Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RAZAC) ;
3. 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) ;
4. que la maison est en situation de droit une maison unifamiliale R+1+toiture à versants construite selon permis d'urbanisme de 1887 ;
5. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale ;
6. qu'il s'agit d'une petite parcelle de 46m² ;
7. que la maison a été rénovée en profondeur en 2018 et 2019 ; que ces travaux ont impliqués la résolution de problème de stabilité, notamment la modification de planchers et de l'escalier ;
8. que la toiture a été refaite à l'identique ;
9. que la façade a été peinte en blanc ; que le soubassement le contour de la porte et les balcons sont peints en gris ;
10. que certains éléments en pierre ont été peints ; qu'il est cependant difficile de connaître les matériaux d'origine ;
11. que les châssis et la porte ont été remplacés par des menuiseries en bois peint en noir ;
12. que la couverture de la cour, réalisée sans autorisation, a été supprimée ; que celle-ci est cependant toujours imperméable (tel qu'autorisé en situation de droit) ;
13. que les matériaux et fondations de la cour ne sont pas renseignés ; qu'il convient de le faire et de prévoir de la pleine terre si possible ;
14. qu'il est précisé en séance qu'une citerne se trouve sous la cour, qu'il convient de l'indiquer sur les plans ;
15. que les niveaux sont ouvert les uns sur les autres ; qu'un nouvel escalier a été aménagé ;
16. que la maison comporte au sous-sol la salle à manger et la cuisine ainsi qu'un local compteur ; que cet espace communique avec le rez via une mezzanine où se trouve le séjour ;
17. qu'au 1^{er} étage se trouvent une chambre et une salle de bain ; qu'au 2^{ème} étage se trouve une chambre, une salle de bain et un wc ;
18. que la hauteur sous plafond du local compteurs est de 1.59m ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) qui prévoit une hauteur de 2.20m ;
19. que vu l'usage du local, la dérogation est acceptable ;
20. que la cuisine/salle à manger bénéficie d'une hauteur de 2.50m sous plafond et et du RZAC article 13 (hauteur sous plafond) qui prévoit 2.60m ; que cette hauteur est néanmoins confortable et conforme au RRU ; qu'il s'agit en outre d'un espace sur deux niveaux ;
21. que la dérogation est acceptable ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 12 (hauteurs d'étages) en ce que le rez, cuisine comprise présente une hauteur de 4.60m au lieu des 4.50m requis ; qu'il s'agit cependant d'un immeuble existant ; que cet article concerne avant tout les hauteurs d'étage à rue ; que celle-ci n'est pas modifiée ;

dossier 11494

23. que cette dérogation est dès lors acceptable ;
24. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs;
25. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB »);
26. que le projet concerne 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
27. que la demande consiste en la régularisation du bien, le demandeur est dispensé du dépôt de la "notification PEB de début des travaux", à la condition expresse de ne pas entamer de nouveaux travaux modifiant l'objet du présent permis d'urbanisme ;
28. que les travaux relatif à la nature du sol des locaux à demi enterrés se situe hors demande, celui-ci ne sera pas soumis au calcul relatif à la PEB, même si ceux ont été réalisés sur lit de gravier, en l'absence de socle en béton et d'isolant ;
29. que la demande déroge :
 - au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) : local compteur
 - au RZAC, article 12 (hauteur d'étages) : rez
 - au RZAC, article 13 (hauteur sous plafond) : sous-sol
30. que les travaux améliorent l'habitabilité et l'aspect de cette maison unifamiliale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves de renseigner la citerne et de tenter de la réhabiliter ;

La dérogation au RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) est acceptée.

Les dérogations au RZAC, article 12 (hauteur d'étages) et article 13 (hauteur sous plafond), sont acceptées.