

09h00 - dossier 11529

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Notaro - Pecoraro tendant à changer l'affectation d'un bureau en un logement deux chambres au 3^e étage et installer une échelle de secours déployable (R+3 au R+1) en façade avant d'un bâtiment en intérieur d'îlot, Rue de Haerne 51.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
3. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 3.5.1° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
4. qu'en situation de droit, le bâtiment avant comporte 4 logements, un par niveau ;
5. que le bâtiment arrière se compose d'un rez-de-chaussée + trois niveaux et est divisé comme suit :
 - rez : atelier,
 - premier et deuxième étages : atelier de production de biens immatériels,
 - troisième étage : bureaux ;
6. le permis d'urbanisme 10925, tendant à changer l'affectation dans le bâtiment arrière du rez (bureau) en production de biens immatériels et du 1^{er} étage (production de biens immatériels) en logement, créer une terrasse et un escalier de secours, notifié le 1^{er} février 2022 ;
7. que ce permis n'est pas encore exécuté ;
8. que la demande vise à changer l'affectation d'un bureau en un logement deux chambres au 3^e étage et installer une échelle de secours déployable (R+3 au R+1) en façade avant d'un bâtiment en intérieur d'îlot ;
9. que les deux chambres sont aménagées en façade avant ; que le séjour avec cuisine prend place en façade arrière ;
10. que le logement présente une surface totale de 122 m² ; que les espaces de vies sont qualitatifs et conformes aux prescriptions en vigueur ;
11. que le logement est accessible par un escalier et par un ascenseur ;
12. qu'il ne dispose d'aucun espace extérieur ; que ce n'est pas qualitatif pour un nouveau logement de cette dimension ;
13. qu'étant donné que le bien se situe au dernier niveau, il serait possible d'aménager un espace extérieur de type patio, sans rehausse mitoyenne et sans occasionner de vues vers les voisins ;
14. qu'en séance, il est évoqué des problèmes techniques empêchant cet aménagement ;
15. que dans le but de permettre l'évacuation, une échelle de secours déployable est placée en façade avant de l'arrière bâtiment du côté gauche ;
16. que fermée, ses dimensions sont de 13 sur 18 cm ; qu'elle relie le 3^{ème} étage à une plateforme au 1^{er} étage ; qu'ensuite l'évacuation se fait par l'escalier prévu dans le permis d'urbanisme 11529 ; que cet escalier n'existe pas encore ;
17. que cette solution est donc hypothétique ;

dossier 11529

18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne l'échelle de secours qui dépasse les bâtiments mitoyens en hauteur et profondeur ;
19. que le dépassement est minime et que les dérogations pourraient être acceptables ;
20. que la toiture de l'immeuble est équipée de 30 panneaux solaires et en partie végétalisée (toiture verte extensive) ;
21. qu'il conviendrait d'augmenter la partie végétalisée en plaçant de la toiture végétalisée sous les panneaux ;
22. qu'une isolation des façades est envisagée mais n'est pas représentée graphiquement ; que cette isolation est soumise à permis d'urbanisme et qu'il convient donc de la représenter le cas échéant ; qu'en séance, il est précisé que ce n'est pas à l'ordre du jour ;
23. qu'une isolation placée en surplomb d'une parcelle voisine nécessite l'accord formel du propriétaire concerné ;
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 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 »);
26. que le projet concerne une Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), l'autorité compétente pour le suivi de la procédure "Travaux PEB" restera au niveau communal ;
27. que cette demande porte le nombre de logements potentiels à 6 sur une parcelle de dimension moyenne ;
28. que la densité est importante ;
29. que la demande déroge au RRU :
 - titre I, article 4 (profondeur de la construction) : échelle de secours ;
 - titre I, article 6 (toiture – hauteur) : échelle de secours ;
30. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2022 au 30/05/2022 a donné lieu à 3 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
31. que ces lettres émanent de voisins et copropriétaires et portent sur :
 - le fait que l'échelle déployable nécessite le réaménagement des espaces communs à la copropriété, tel que prévu dans un précédent permis, et qu'aucun accord n'a été donné à ce sujet ;
 - les problèmes de propriété au sein de la copropriété ;
32. que les permis d'urbanisme sont délivrés sous respect du droit des tiers ; qu'ils ne modifient pas les propriétés ou les droits sur un immeuble ;
33. qu'il s'agit d'éléments de droit civil sur lesquels il n'appartient pas à l'urbanisme de se prononcer ;
34. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 5/05/2022 ;

dossier 11529

35. que cet avis stipule que l'échelle de secours déployable n'est pas acceptée comme seconde voie d'évacuation et qu'il y a donc lieu de prévoir une autre solution comme sortie de secours ;
36. que sans disposer d'une solution en matière de sécurité incendie, le changement d'affectation ne peut être accepté ;
37. qu'il convient de libérer autant que possible le couloir d'accès des vélos qui s'y trouvent ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

09h25 - dossier 11324 – ART 126

2. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door Mijnheer Yagli strekkende tot het wijzigen van de bestemming van een kantoor in handelszaak (restaurant) op de gelijkvloerse en de 1ste verdieping, het plaatsen van een binnentrap en technische installaties aan de achtergevel evenals het wijzigen van de winkelraam, Oudergemlaan 350-352.

Overwegende :

1. dat het goed gelegen is in het GBP in een typisch woongebieden, in een lint voor handelskernen, langs een structurerende ruimte;
2. dat, in toepassing van artikel 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten), de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking;
3. dat, in toepassing van artikel 22.1. van het GBP (bestemming van de bovenverdiepingen tot handel in een lint voor handelskernen), de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking;
4. dat, in toepassing van artikels 1 en 3 van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende het openen en uitbreiden van sommige handelsactiviteiten dat van kracht werd op 7 november 1999, de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking;
5. dat de aanvraag, **in eerste versie**, strekt tot het wijzigen van de bestemming van een kantoor in handelszaak met verbruik ter plaatse (restaurant) op de gelijkvloerse en de 1ste verdieping, het plaatsen van een binnentrap en technische installaties aan de achtergevel evenals het wijzigen van de winkelpui;
6. de aanvraag heeft alleen betrekking op de begane grond en de eerste verdieping, met name het herbestemmen van handel/kantoren naar restaurant (horeca);
7. dat de aanvraag beoogt om het gelijkvloers te exploiteren als een restaurant onder het uithangbord "Belchicken"; dat deze keten in België en Nederland al bestaat; dat Belchicken gespecialiseerd is in gefrituurde kip in alle zijn vormen; dat het een fast-food restaurant is;
8. dat er al veel van dit soort restaurants zijn in de buurt; dat tijdens de informatiebijeenkomst op woensdag 23 november 2021 werd gepreciseerd dat het restaurant 7 dagen per week van 10.00 tot 22.00 uur geopend zou zijn;
9. dat de gemiddelde tijd die de consumenten in het restaurant doorbrengen 45 minuten bedraagt;
10. dat er geen veranderingen worden aangebracht in de kelderverdieping; dat dit niveau een gemeenschappelijke ruimte voor de flats omvat, met privékeizers, een stookruimte en een meterruimte;
11. dat een tweede bestaande trap de verbinding vormt tussen de begane grond en de achterzijde van de kelder, privé voor het restaurant;
12. dat de gelijkvloerse verdieping wordt omgevormd tot een restaurant;
13. deze laatste bestaat uit twee delen, het deel op de hoek in het restaurantgedeelte, en het deel tegen de rechtermuur van de café;
14. dat de gemeenschappelijke ingang van de woningen ongewijzigd blijft; dat deze zich in het centrum bevindt;
15. dat de ingangen van het restaurant en het café (verbonden met het restaurant) aan de voorgevel worden gewijzigd;
16. de zitplaatsen bevinden zich aan de voorgevel, dicht bij de winkelpui;
17. dat de keuken, het aanrecht en de voorbereidingsruimte zich aan de achterzijde bevinden;

dossier 11324 – ART 126

18. het buitenschrijnwerk wordt gewijzigd aangezien de linker ingang verplaatst wordt en de rechter ingang verbreed;
19. op de gelijkvloerse verdieping is er aan de zijde van Belchicken een publiek toegankelijke oppervlakte van 39m² met 22 zitplaatsen en voor Belcafe een publiek toegankelijke oppervlakte van 38 m² met 24 zitplaatsen;
20. de aanvraag betreft de bouw van een nieuwe trap om de gelijkvloers en de eerste verdieping met elkaar te verbinden;
21. het bevindt zich in het hoekgedeelte, tegen de scheidingsmuur met de ingang van de flats;
22. op de eerste verdieping is er een publiek toegankelijke oppervlakte van 106m² met 40 zitplaatsen;
23. de achterzijde van de eerste verdieping omvat een speelruimte voor kinderen, een kantoor voor het personeel en sanitaire voorzieningen;
24. dat de sanitaire voorzieningen slechts twee toiletten omvatten;
25. dat er geen toiletten op de gelijkvloers zijn, noch toiletten voor personen met beperkte mobiliteit;
26. deze situatie is niet aanvaardbaar voor een nieuw restaurant van deze omvang;
27. dat de aanvraag betrekking heeft op een nieuwe buitenpijp voor de afzuigkap voor rookgassen ; dat dit kanaal achter de gemeenschappelijke trap is geplaatst;
28. dat er geen extra technische eenheden worden toegevoegd aan het platte dak van de achtergevel;
29. dat wat mobiliteit en netheid betreft : dat het een uiterst ingewikkeld kruispunt is, met twee buslijnen, een tram en veel winkels en verkeer;
30. dat de voetpaden langs het betrokken gebouw betrekkelijk smal zijn en toch intensief door voetgangers worden gebruikt, (met name) vooral tijdens de spitsuren;
31. dat de bestaande opstopping van vuilniszakken op de voetpaden langs het betrokken gebouw, zich vooral op de hoek tussen de Jachttlaan en de Oudergemlaan bevindt;
32. bijgevolg is het moeilijk om het afval van een bijkomende instelling op te halen met behulp van harde containers, die ook tussen de twee inzameling binnen moeten kunnen worden opgeslagen, wat waarschijnlijk nogal ingewikkeld zal zijn volgens het ingediende project;
33. het feit dat deze voetpaden in 2020 volledig werden heraangelegd tijdens een wegenbouwproject dat betrekking had op een groot deel van het kruispunt van de Jachttlaan , en dat bijgevolg de vuilniszakken van een aldaar gevestigd restaurant, die grotendeels gevuld zijn met etensresten en dus met vet en olie, het risico van vervuiling van deze heraangelegd voetpaden aanzienlijk zouden verhogen;
34. dat het een gevaarlijk en ingewikkeld kruispunt is;
35. dat twee buslijnen, een tramlijn en talrijke kruisingen op dit kruispunt aankomen;
36. dat de aanvraag ook betrekking heeft op een leveringsdienst;
37. dat de voetpaden helemaal niet geschikt zijn en geen ruimte laten voor leveringen, stopplaatsen voor scooters of fietsen, en evenmin voor leveringen en stopplaatsen voor voertuigen op deze locatie;
38. de installatie van een restaurant van dit type, met een grote stroom van consumptie en doorgang, is niet aangepast aan deze plaats van de gemeente;
39. dat het project onderworpen is aan de ordonnantie gepubliceerd op 02 mei 2013 met betrekking tot het Brussels Wetboek Lucht en Klimaat, de naleving van de EPB- procedure voor de uitvoering van het project blijft de verantwoordelijkheid van de aanvrager of de nieuwe kopers;

dossier 11324 – ART 126

40. de aanvraag heeft als doel om in te grijpen in de volledige of gedeeltelijke thermische schil van het gebouw;
41. dat nieuwe ingrepen ter verbetering van de thermische isolatie die na de werken plaatsvinden en die niet in de aanvraag zijn gespecificeerd, aan de vereisten van de EPB moeten echter voldoen, en in de EPB-documenten moeten worden vermeld die vóór en na afloop van de werken moeten worden ingediend ("EPB Notification of Commencement of Works" en "EPB Statement") ;
42. dat installatie van ventilatoren die voldoen aan de EPB-voorschriften aan de straatgevel ervan uitgaande dat alleen beluchters van het type "invisivent" aan de straatzijde worden toegelaten, zullen deze een vereiste capaciteit hebben van 45 m³/h per strekkende meter rooster;
43. dat het openbaar onderzoek van 15/11/2021 tot 29/11/2021 geen aanleiding gegeven heeft tot bezwaarschriften en/of opmerkingen;
44. het advies van Brussel - Mobiliteit aangevraagd op 28/10/2021;
45. het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
46. dat tijdens de eerste overlegcommissie aanvullende informatie aan de leden is verstrekt;
47. dat in deze documenten de openingstijden, het dagelijkse aantal klanten, de uren van het restaurant ter plaatse en om mee te nemen, de ophaling van afval, de leveringen, de sanitaire voorzieningen,...
- 48. het ongunstig advies van de overlegcommissie opgebracht op 7/12/2021;**
- 49. dat op 21 april 2022, gewijzigde plannen werden ingediend in toepassing van het artikel 126 van de BWRO ;**
- 50. dat nu de aanvraag strekt tot het wijzigen van de bestemming van een kantoor in handelszaak (restaurant) op de gelijkvloerse en de 1ste verdieping, het plaatsen van een binnentrap en technische installaties aan de achtergevel evenals het wijzigen van de winkelraam;**
51. dat de plannen minimaal gewijzigd werden;
52. dat een sanitair voor personen met beperkte mobiliteit op de gelijkvloers voorzien wordt;
53. dat de 2^{de} verdieping een bureau + berging bevat;
54. dat de vuilniszakken 2 keer per week door een firma zullen worden opgehaald; dat er in de kelder een afvalruimte is voorzien;
55. dat er dagelijks 30 tot 40 bestellingen zullen zijn; dat leveringen per e-bike worden gedaan en niet per scooter; dat het echter niet mogelijk is om dit te controleren;
56. dat de aanvraag nog geen parkeeroplossing biedt voor bezorgers op eigen grond ;
57. dat de voetpaden ter plaatse een breedte hebben tussen 3 en 6.5 m met een doorgang van minder dan 2.00 m;
58. dat het fietspad geen deel uitmaakt van het voetpad ;
59. dat het een druk kruispunt is waar veel verkeersstromen elkaar kruisen ;
60. dat er meerdere zebra-paden voor het winkelpand komen;
61. dat de op het plan getekende fietsen 1,20m lang zijn; dat het plan niet alle elementen omvat die het voetpad innemen;
62. dat dit het begrip van de plaats verstoort;
63. dat de drie openbare fietsstaanders bedoeld zijn voor gebruikers en niet mogen worden gemonopoliseerd voor de behoeften van een bedrijf;

dossier 11324 – ART 126

64. dat er ongeveer 5 leveringen per week worden verwacht; dat wordt voorgesteld deze voertuigen te parkeren in de Veldstraat, bijvoorbeeld op zondagochtend wanneer er minder verkeer is ;
65. dat deze oplossing een bron van potentiële overlast is voor de bewoners en niet aanvaardbaar is;
66. dat tussen 80 en 120 klanten per dag gediend zullen worden; dat de openingstijden elke dag tussen 11u30 en 22uur zijn;
67. dat deze plek niet aangepast is voor de installatie van een fastfood;
68. dat het passend zou kunnen zijn een groen dak aan te leggen op het platte dak op de 1^{ste} verdieping;
69. dat het openbaar onderzoek van 16/05/2022 tot 30/05/2022 geen aanleiding heeft gegeven tot bezwaarschriften en/of opmerkingen;
70. het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;

ONGUNSTIG ADVIES.

09h50 - dossier 11430 – ART 126

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Yagan tendant à transformer et réaménager un immeuble (ajout d'annexes, isoler la façade arrière, agrandissement de la lucarne existante, modifier les châssis en façade avant...) et y aménager 3 logements, Rue du Clocher 11.

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 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. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble rez+2étages+combles, comportant à l'origine une habitation unifamiliale avec commerce au rez avant ; et actuellement 4 logements ;
5. que la demande **initiale** visait à transformer et réaménager un immeuble (ajout d'annexes, isoler la façade arrière, agrandissement de la lucarne existante, modifier les châssis en façade avant...) et mettre en conformité le changement de châssis de la vitrine ;
6. que dans les faits, l'immeuble comporte :
 - du rez au 2ème étage : un appartement une chambre par niveau ;
 - sous combles (3ème étage) : un studio ;
7. que la demande initiale prévoyait de conserver cette répartition ;
8. qu'au sous-sol, les compteurs sont accessibles à l'ensemble des occupants ; que 4 caves privatives, un local poubelles et une buanderie sont aménagés ;
9. qu'un espace pour vélo est prévu dans le couloir ; qu'il n'est pas fermé et ne permet que le rangement de quelques vélos suspendus ; qu'il est difficilement accessible ;
10. que ce type de local ne satisfait pas aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;
11. qu'il conviendrait de prévoir un véritable local vélos fermé, de dimensions suffisantes et aisément accessible ;
12. qu'à l'arrière du rez de chaussée, un volume a été construit sans permis d'urbanisme; que celui-ci et son auvent sont supprimé ;
13. que la chambre est aménagée en pièce avant, la salle de bain et la cuisine en pièce centrale et le séjour à l'arrière ; que cet appartement bénéficie du jardin ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc) en ce que le wc n'est séparé que par une porte du séjour et de la cuisine ;
15. que cette dérogation n'est pas acceptable ;
16. qu'au 1er étage, une extension est prévue en façade arrière du côté gauche sur un niveau ; qu'elle nécessite une importante rehausse du mur mitoyen de gauche de 3.60 de long sur 1.20m de haut ;
17. que cette extension dépasse de plus de 3.00m le mitoyen le moins profond sans dépasser le plus profond ;
18. que la hauteur sous plafond de cette extension est de 2.50m ; qu'elle abrite une partie de la chambre ; que le reste de la chambre bénéficie d'une hauteur sous plafond de 3.59m ;

dossier 11430 – ART 126

19. que l'entresol du 1er étage est transformé et rendu accessible depuis la chambre ; qu'il abrite un dressing et une salle de bain ;
20. que le séjour avec cuisine de 23.38 m² est aménagé en façade avant ;
21. qu'un nouvel entresol est construit du côté droit entre le 1er et le 2ème étage ; qu'il nécessite la rehausse du mitoyen de droite ; qu'il est lié à la chambre du 2ème étage par un escalier ;
22. que cet entresol dépasse le mitoyen de droite qui est le plus profond et de plus de 3.00 m le mitoyen le moins profond ;
23. que le séjour a la même configuration qu'au 1er étage ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 §1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne les séjours aux 1er et 2ème étages qui présentent une surface inférieure aux 28 m² requis ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre au 1er étage ;
26. qu'au 3ème étage (combles) ; un studio avec mezzanine est aménagé ; que la surface en mezzanine est un espace de rangement ;
27. que la lucarne arrière est agrandie ;
28. 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 24. (éclairage des locaux sous toiture) ;
29. que la lucarne est conforme au RRU et se situe en façade arrière ; que la dérogation pourrait être acceptée ;
30. que le plafond de l'espace nuit est rehaussé afin d'atteindre 2.50m ;
31. 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 13. (hauteur sous plafond) ;
32. que le RZAC prévoit une hauteur sous plafond de 2.60m aux étages ;
33. que cette dérogation pourrait être acceptable si les combles abritaient l'extension de l'appartement du 2ème étage et non un appartement indépendant ;
34. que la façade arrière et la toiture sont isolées ;
35. qu'en façade avant, au rez, le volet existant est supprimé ;
36. que l'ancienne vitrine est remplacé par un châssis à imposte et trois divisions ; que ce châssis vu le niveau de l'allège et la surface vitrée offre peu d'intimité à la chambre de l'appartement du rez ;
37. que cette situation n'est pas acceptable ; qu'il convient de revoir l'utilisation de cette pièce ;
38. que les châssis en aluminium, selon les plans, sont remplacés par des châssis en bois de ton brun, respectant le cintrage des baies ;
39. que toutefois il serait préférable de prévoir des dimensions d'impostes identiques pour les 2 étages ;
40. que trois nouvelles fenêtres de toit de type velux sont placées dans le versant avant de la toiture ;
41. qu'en façade arrière, les châssis en pvc sont remplacés par des châssis en pvc blanc double vitrage ;

dossier 11430 – ART 126

42. 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 qui concerne les annexes et l'isolation de la façade arrière ;
43. que ces dérogations sont importantes ; que l'immeuble se situe à proximité de l'angle de deux rues et que les importantes rehausses mitoyennes nuisent aux parcelles voisines ;
44. 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 21. (menuiseries) ;
45. que le châssis proposé s'intègre dans le cadre bâti environnant ; que la dérogation pourrait être acceptée ;
46. que les rehausses mitoyennes ne sont pas conformes aux règlements en vigueur ; qu'il convient de prévoir un mur de 28cm d'épaisseur, construit à cheval sur l'axe mitoyen ;
47. qu'il conviendrait de prévoir des toitures végétalisées afin de reprendre les eaux pluviales ; ainsi que de rendre le jardin perméable au maximum ;
48. que les dérogations sont importantes et en grande partie inacceptables ;
49. que les logements proposés ne sont pas qualitatifs ;
50. que les extensions nuisent aux parcelles voisines ;
51. que seul un projet respectueux de la typologie du bien et du cadre bâti pourrait être accepté ;
52. qu'il convient d'améliorer la qualité des logements existants en se conformant au maximum aux règlements en vigueur, quitte à diminuer le nombre de logements ;
53. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/01/2022 au 14/02/2022 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
54. que cette lettre émane de voisin et porte sur :
 - la profondeur de l'extension arrière qui limite vue et lumière ;
 - l'impact de cette extension sur le puit de lumière au rez ;
 - la densité proposée qui nuira aux maisons environnantes ;
55. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 18/01/2022 ;
- 56. qu'en sa séance du 22 février 2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande ;**
- 57. qu'en application de l'article 126 du CoBAT, des plans modificatifs ont été introduits en date du 12 avril 2022 ;**
58. que la demande vise **à présent** à transformer et réaménager un immeuble (ajout d'annexes, isoler la façade arrière, agrandissement de la lucarne existante, modifier les châssis en façade avant...) et y aménager **3 logements** ;
59. que la répartition des logements est revue ; qu'elle est la suivante :
 - au sous-sol : 3 caves privatives, un local vélos, un local poubelle, une buanderie et un local compteurs ;
 - au rez : un appartement une chambre bénéficiant du jardin ;
 - au 1^{er} étage : un appartement une chambre ;
 - au 2^{ème} étage et sous combles : un duplex deux chambres ;
60. que le local vélo a été agrandi ;
61. que l'organisation du rez est revue ; que la chambre est placée à l'arrière ;
62. que le jardin comporte une terrasse de 1.50m de profondeur et que le reste est un jardin en plein terre ; qu'il est accessible depuis la chambre ;

dossier 11430 – ART 126

63. qu'au 1^{er} étage, la hauteur du plafond dans l'annexe à l'entresol est augmentée à 3.00m ; que l'espace restant à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^{eme} étage (ancien wc) est aménagé en espace de stockage d'une hauteur de 1.43m ;
64. que la rehausse de l'annexe ne nécessite plus de rehausse du mitoyen de droite ;
65. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture – hauteur) en ce que l'annexe dépasse de plus de 3.50m le voisin de gauche, le moins profond ;
66. que cela concerne également l'isolation de la façade arrière ;
67. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne les séjours avec cuisine au rez et 1^{er} étage ;
68. qu'au rez, le séjour présente une superficie de presque 26m² au lieu des 28m² requis ; que la chambre est spacieuse (17.3m²) et que l'appartement bénéficie du jardin ; que la dérogation est acceptable à ce niveau ;
69. qu'au premier étage, le séjour présente une surface de 23.3m² au lieu des 28m² requis ;
70. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre au 1^{er} étage qui bénéficie d'un éclairage naturel de 2.5m² au lieu des 3m² requis ;
71. que la chambre est composée de deux espaces de 10 et 5 m² ; que l'appartement dispose du petit balcon en façade avant ;
72. que les dérogation sont importantes et impactent l'habitabilité de cet appartement ; qu'elles ne sont pas acceptable ;
73. que ce niveau se prête mieux à l'aménagement d'un studio, conforme aux prescriptions des règlements ;
74. que le duplex comporte deux chambres au 2^{ème} étage et le séjour avec cuisine sous combles ; que ce séjour profite de toute la hauteur sous toiture ; qu'il donne sur une terrasse de 4.75m² aménagée contre le mitoyen de gauche, en creux dans la toiture ;
75. que cette terrasse est aménagée en retrait de la façade arrière qui est conservée, corniche comprise ;
76. qu'elle ne paraît pas conforme au code civil en matière de vues par rapport au voisin de gauche ; qu'il convient de s'y conformer sans rehausser le mur mitoyen ;
77. qu'une lucarne rentrante donne donc accès à la terrasse ;
78. 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 24. (éclairage des locaux sous toiture) ;
79. que la lucarne présente une largeur supérieure au tiers de la toiture ; qu'elle est cependant en façade arrière et rentrante ; qu'elle est conforme aux prescriptions du RRU en la matière ;
80. que la dérogation est acceptable ;
81. que l'escalier commun est privatisé à partir de l'entresol entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage ; que la porte se trouve en haut d'une volée d'escalier sans palier la précédant ;
82. que cette disposition n'est pas confortable ; qu'il convient de déplacer la porte afin de disposer d'un espace de palier avant et après celle-ci ;
83. qu'en façade avant, les châssis sont remplacés par des châssis en bois de ton brun ; que les divisions s'inspirent des divisions d'origine ; que l'ancienne vitrine est remplacé par un châssis à imposte et trois divisions ;

dossier 11430 – ART 126

84. qu'il convient d'éviter les surépaisseurs de profil tel que dessiné actuellement au 1^{er} étage ;
85. 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 21. (menuiseries) ; que cet article prévoit que les menuiseries soient remplacées à l'identique ;
86. que le châssis proposé s'intègre dans le cadre bâti environnant et est adapté à la fonction de logement ; que la dérogation pourrait être acceptée ;
87. que les toitures plates ont été végétalisées, sauf celle des anciens wc de dimensions trop petites ;
88. que le projet est 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;
89. que la demande vise 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 cependant 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 »);
90. que la demande déroge aux prescriptions du RRU :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : annexe et isolation ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : annexe et isolation ;
 - Titre II, article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) : séjour au rez et 1^{er} étage ;
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre au 1^{er} étage ;
91. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC :
 - article 21. (menuiseries)
 - article 24. (éclairage des locaux sous toiture) : lucarne rentrante en façade arrière ;
92. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2022 au 30/05/2022 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
93. qu'elle émane de voisins directs et porte sur :
 - une opposition à la division en 3 qui impactera négativement la valeur des maisons voisines ;
 - les nuisances qui vont en découler ;
 - la volonté de maintenir une unifamiliale ou de faire maximum 2 unités ;
94. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/2022 ;
95. que cet avis stipule entre autres que l'escalier d'accès au sous-sol doit être encloisonné ;
96. qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

dossier 11430 – ART 126

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'aménager au 1^{er} étage un studio conforme aux prescriptions en vigueur en matière d'habitabilité ;
2. de se conformer au code civil en matière de vue sans rehausser le mitoyen, en ce qui concerne la terrasse au niveau des combles ;
3. de déplacer la porte d'accès au duplex afin de disposer d'un espace de palier avant et après celle-ci ;
4. d'éviter les surépaisseurs de profil dans les châssis en façade, tel que dessiné au 1^{er} étage ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans en conséquence.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) est partiellement acceptée.

Les dérogations au (RZAC), article 21. (menuiseries) et article 24. (éclairage des locaux sous toiture), sont acceptées.

10h15 - dossier 11542

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par monsieur Castrillejo tendant à placer neuf panneaux photovoltaïques sur le toit d'une maison unifamiliale, Rue Lieutenant Jérôme Becker 2.

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 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) ;
3. que le bien fait partie de la cité jardin Coquilhat, réalisée par le Foyer Etterbeekois selon demande de bâtir de 1922 et donc ensemble datant d'avant 1932 ;
4. que la Cité-Jardin est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural ;
5. que la demande vise à placer neuf panneaux photovoltaïques sur le toit d'une maison unifamiliale ;
6. qu'il s'agit d'une maison d'angle de gabarit rez + 1 + combles ;
7. que la toiture comprend plusieurs pans différents, et des fenêtres de toit inclinés ; qu'elle est en tuiles rouges ;
8. que les panneaux sont fortement visibles depuis l'espace public ; la toiture étant assez basse ;
9. que ces panneaux sont placés sur le côté orienté sud-est de la toiture, en façade avant ;
10. qu'ils sont placés de façon asymétrique « en escalier » et de façon non jointive ; qu'ils ne forment pas en ensemble géométrique ;
11. que selon le demandeur, cette orientation est la seule possibilité pour pouvoir optimiser la production d'énergie ;
12. que les panneaux ne sont pas intégrés à la toiture et peuvent nuire à l'esthétique du bâtiment ;
13. que la maison est située en bout de perspective et est emblématique de cette cité-jardin ;
14. qu'il convient de regrouper les panneaux en un maximum de trois formes géométriques simples composées de panneaux jointifs, quitte à diminuer le nombre de panneaux ;
15. qu'il peut convenir d'intégrer au maximum ces panneaux à la toiture existante (couleur de panneaux par exemple) ;
16. que la demande est conforme aux règlements en vigueur ;
17. qu'en sa séance du 31 mai 2022, la commission de concertation a souhaité reporté son avis en raison de l'absence du demandeur et de la nécessité de disposer d'un complément d'information au sujet des panneaux ;

dossier 11542

AVIS FAVORABLE sous réserve de regrouper les panneaux en un maximum de trois formes géométriques simples composées de panneaux jointifs, quitte à diminuer le nombre de panneaux.