

09h00 - dossier 11596 PUF

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par LOG'IRIS - Madame HADJ M'HEND tendant à rénover 3 immeubles de logements sociaux, à savoir : démolir un volume en façade arrière du n°31, construire 2 volumes en façades arrières aux n°31 et 33, isoler l'ensemble de l'enveloppe, et aménager les combles, Rue Joseph Buedts 29.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. qu'il s'agit d'une demande portant sur trois bâtiments : n°29, 31 et 33 rue Joseph Buedts ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - en application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - la prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - la prescription particulière 1.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques ;
 - en application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126§11 :
 - dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU) – Titre I :
 - article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
 - article 6 (toiture - hauteur) ;
 - article 12 (aménagement des zones de cours et jardins) ;
 - article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
4. que la demande est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes : le Collège des Bourgmestres et Echevins d'Etterbeek et le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;
5. que la demande vise à rénover 3 immeubles de logements sociaux, à savoir : démolir un volume en façade arrière du n°31, construire 2 volumes en façades arrières aux n°31 et 33, isoler l'ensemble de l'enveloppe, et aménager les combles ;
6. qu'en situation de droit, il s'agit de trois bâtiments affectés à du logement – habitation à logements multiples, pour la société anonyme « Le Foyer Etterbeekois » ; que les bâtiments n°29 et 31 ont été dessinés par l'architecte Arthur François en 1920 ; que le bâtiment n°33 est construit en 1921 (architecte inconnu) ;
7. que selon les plans de 1921, pour le bâtiment n°33, la partie de droite dessinée pour marquer l'angle avec la rue Mont du Chêne n'a pas été construite ;
8. qu'au niveau du programme, en situation de droit, le bâtiment n°29 (4 unités 3 chambres) se développe comme suit :
 - sous-sol : caves ;
 - rez-de-chaussée au 3^{ème} étage : 1 appartement 3 chambres par niveau (à l'appui de l'existence du plan du 2^{ème} étage et en supposant que tous les niveaux étaient identiques) ;
 - 4^{ème} (combles) : greniers ;
9. que le bâtiment n°31 (8 unités 3 chambres) se développe comme suit :
 - sous-sol : caves ;
 - rez-de-chaussée au 3^{ème} étage : 2 appartements 3 chambres par niveau (à l'appui de l'existence du plan du 2^{ème} étage et en supposant que tous les niveaux étaient identiques) ;
 - 4^{ème} (combles) : greniers ;
10. que le bâtiment n°33 (8 unités 2 chambres) se développe comme suit :
 - sous-sol : caves ;

dossier 11596 PUFD

- rez-de-chaussée au 3^{ème} étage : 2 appartements 2 chambres par niveau (à l'appui de l'existence du plan du 2^{ème} étage et en supposant que tous les niveaux étaient identiques) ;
 - 4^{ème} (combles) : greniers ;
11. que l'ensemble comprend en situation de droit, 20 unités de logement ; qu'elles comprennent chacune une salle-de-bain, un WC séparé ainsi qu'un balcon en façade arrière ;
 12. que le projet prévoit le maintien du nombre d'unité avec une révision des typologies afin de répondre aux normes d'habitabilité actuelle :
 - n°29 (4 unités) : 3 appartements 1 chambre et 1 appartement 3 chambres ;
 - n°30 (8 unités) : 4 appartements 1 chambre, 2 appartements 2 chambres et 2 appartements 3 chambres ;
 - n°33 (8 unités) : 5 appartements 1 chambre, 1 appartement 2 chambres et 2 appartements 3 chambres ;
 13. qu'au niveau de l'implantation, il y a lieu de préciser clairement les limites parcellaires/cadastrales et donner des explications sur l'aménagement de la zone latérale gauche qui empiète sur la parcelle 366H3 et diminue la parcelle 366G3 ;
 14. qu'il y a lieu également de fournir un exemple du bardage en aluminium thermolaqué de teinte claire prévu en limite de jardin ;
 15. qu'au niveau du gabarit, les parcelles sont peu profondes ; que la zone de cours et jardin a environ 4,50m de profondeur ;
 16. qu'en situation de droit, deux annexes sont construites sur toute la profondeur de la parcelle et sur 4 niveaux (une au n°29 et une au n°30) ;
 17. que l'annexe au n°29 est maintenue ; que celle du n°30 est démolie et reconstruite en R+2 ; qu'une annexe est construite au n°33 en R+1 ;
 18. que le projet prévoit une isolation complète des bâtiments :
 - isolation par l'intérieur en façade avant ;
 - isolation par l'extérieur en façade arrière, le long du pignons gauche et au niveau des toitures ;
 19. que cependant, le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU, en ce que la profondeur des constructions va au-delà des trois quarts de la profondeur totale de la parcelle ; que le projet déroge également à l'article 12 du même Titre, en ce qu'il construit dans la zone de cours et jardin existante ;
 20. que toutefois, malgré la forte proximité avec l'immeuble arrière, l'ajout d'une annexe arrière au n°33 ne porte pas préjudice au bon aménagement des lieux ; qu'il s'agit d'une proximité avec le pignon droit de l'immeuble résidentiel au niveau d'une partie aveugle et que l'immeuble s'ouvre largement en façade avant ; qu'au niveau de la 2nd annexe à proximité de l'immeuble, celle-ci est diminuée d'un étage ; que le rééquilibrage des volumes arrière apporte une plus-value au projet ; que dès lors les dérogations sont acceptables ;
 21. qu'au niveau de la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU, celle-ci n'est pas d'application car au moins 50% de la zone de cours et jardin restante est perméable en pleine terre et plantée ;
 22. que le projet déroge également à l'article 6 du titre I du RRU, en ce que le profil de la toiture dépasse celui du profil mitoyen droit (n°27) ; que la dérogation déjà présente est légèrement augmentée ;
 23. que toutefois, l'augmentation du profil par l'ajout d'une isolation reste minime et permet d'améliorer les préférences énergétiques des bâtiments ; que dès lors, la dérogation est acceptable ;
 24. que l'isolation placée en surplomb d'une parcelle voisine nécessite l'accord formel du propriétaire concerné ;

dossier 11596 PUFD

25. qu'au niveau des façades avant, les parements sont maintenus ; que les châssis sont remplacés par des châssis en bois laqués de teinte claire avec des divisions identiques à la situation existante ; que les portes d'entrée sont remplacées par des portes en bois laquées de teinte claire dont la modénature est revue ;
26. que ces nouvelles modénatures de portes ne sont pas en harmonie avec le style éclectique des biens et ne respectent ainsi pas les caractéristiques stylistiques des immeubles ;
27. qu'il y a lieu de prévoir des nouvelles portes en bois s'inspirant du modèle d'origine (divisions et modénature) et en déplaçant la partie vitrée au centre ;
28. qu'au niveaux des façades arrières ainsi que la façade latérale gauche, le projet prévoit un parement en briquettes sur isolant, des châssis en aluminium thermolaqués avec certains trumeaux en bardage aluminium thermolaqué, le tout de teinte claire ; que les garde-corps sont prévus en verre trempé ; qu'une attention particulière est à apporter à la teinte de la nouvelle brique vis-à-vis de la façade avant ;
29. qu'au niveau des façades arrières, le projet prévoit la suppression des balcons aux étages et revoit les ouvertures ; que des ouvertures sont prévues dans la façade latérale ; que cette dernière intervention permet d'activer le pignon actuellement aveugle ;
30. que seuls les logements au rez-de-chaussée ont un espace extérieur ; qu'il y a lieu de préciser le revêtement des terrasses ; qu'il s'agit d'un revêtement minéral ; que chaque jardin possède une ouverture sur une venelle arrière, appartenant à la parcelle voisine ;
31. qu'il est important de rappeler tant pour les ouvertures en façade latérale que le long de la mitoyenneté en fond de parcelle, que le Code Civil ne permet pas de placer des ouvertures dans ou sur un mur mitoyen ; qu'il y a lieu d'obtenir les accords formels pour l'ensemble des servitudes mitoyennes avant démarrage des travaux ;
32. qu'au niveau de la mobilité, aucun emplacement de stationnement couvert n'est prévu ;
33. que deux locaux vélos sont prévus au rez-de-chaussée des annexes aux n°31 et 33 ; que ces locaux contiennent chacun 10 emplacements ; qu'ils ne sont pas directement accessibles depuis les circulations verticales intérieures ; que les habitants doivent sortir en façade avant pour se rendre dans la venelle arrière ;
34. qu'au niveau de l'organisation interne des bâtiments, les circulations centrales (escalier sans ascenseur) sont maintenues ; qu'elles distribuent les unités d'habitation de part et d'autre ;
35. que les sous-sol comprennent d'une part les locaux de services/techniques et d'autre part, le projet prévoit la création d'une cave par unité d'habitation ;
36. qu'au niveau des normes d'habitabilité prescrites par le Titre II du RRU, les superficies de plancher sont conformes à l'article 3 et les hauteurs sous plafond sont conformes à l'article 4 ;
37. que cependant, certains aménagements ne sont pas conformes à l'article 10 en terme de superficie nette éclairante ;
38. que la majorité des séjours/cuisines sont en dérogation ; que ceci est en grande partie dû au maintien des ouvertures existantes en façade avant ; que toutefois ces pièces sont orientées au sud/est et l'apport de lumière reste suffisant ; que la dérogation est acceptable ;
39. que trois chambres en façade arrière sont en dérogation à l'éclairage naturel ; que toutefois les dérogations sont minimales ;
40. que cependant, pour la chambre secondaire au 3^{ème} étage du duplex gauche du bâtiment n°33, la fenêtre est de petite dimension afin d'avoir une harmonie dans la composition de façade ; qu'il y a néanmoins lieu de revoir cette ouverture afin de se conformer au RRU ; que moyennant cette adaptation, la dérogation pour les chambres est acceptable ;
41. que chaque unité dispose d'un hall d'entrée avec vestiaire et d'une buanderie ;

dossier 11596 PUFD

42. que de manière générale, par rapport à la situation de droit, le projet améliore l'habitabilité des logements ;
43. que de manière générale, l'ensemble des toitures plates sont végétalisées ;
44. qu'au niveau de la récupération des eaux de pluie, une citerne par bâtiment est prévue ;
45. qu'il est précisé en séance que ces citernes seront utilisées pour l'arrosage extérieur ;
46. que le projet prévoit de placer des panneaux photovoltaïques parallèlement aux pans de toiture avant des trois bâtiments ;
47. que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) n'a pas encore remis son avis ;

AVIS FAVORABLE unanime sous réserve de :

1. de faire apparaître clairement les limites parcellaire et expliquer le choix de l'aménagement latéral gauche au regard des limites parcellaires ;
2. de revoir la répartition des logements dans l'annexe I pour qu'elle corresponde aux plans ;
3. de fournir un exemple du bardage en aluminium thermolaqué de teinte claire prévu en limite de jardin (échantillon ou photo) ;
4. d'augmenter la superficie nette éclairante de la chambre au 3^{ème} étage du duplex gauche du bâtiment n°33 en l'agrandissant vers le bas ;
5. de prévoir de nouvelles portes en bois s'inspirant du modèle d'origine et en plaçant la partie vitrée au centre ;
6. de se conformer à l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur), article 6 (hauteur) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) sont acceptées.

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

COMMUNE		
URBAN - DU	URBAN - DPC	BE

09h25 - dossier 11595 PUFD**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par LOG'IRIS - Madame HADJ M'HEND tendant à rénover 2 immeubles de logements sociaux, aménager des jardins pour ces 2 immeubles et aménager les combles des 2 bâtiments, Rue de Chambéry 48.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. qu'il s'agit d'une demande portant sur deux bâtiments : n°44 et 48 rue de Chambéry ;
3. que les biens sont compris dans le périmètre soumis au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) : « BLOC 600 ppa relatif à la partie de l'îlot 600 longeant la chaussée de Wavre, l'avenue E. Pirmez, les rues de Chambéry et Baucq » ;
4. qu'ils sont repris à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural ; que le bâtiment n°44 a été construit en 1922 par l'architecte Maurice Cochaux et le bâtiment n°48 en 1920 par l'architecte Edmond Serneels, pour le foyer Etterbeekois, les deux bâtiments témoignent de styles éclectiques ;
5. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - en application de la prescription Générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - en application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126§11 :
 - dérogation au PPAS dénommé « BLOC 600 » :
 - article 1VI a (cours et jardin) ;
 - article 1VI b (construction) ;
 - dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - article 4 du titre I (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
 - article 6 du titre I (toiture - hauteur) ;
6. que la demande est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes : le Collège des Bourgmestres et Echevins d'Etterbeek, AccessAndGo et le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;
7. que la demande vise à rénover 2 immeubles de logements sociaux, aménager des jardins ainsi que les combles ;
8. qu'en situation de droit, il s'agit de deux bâtiments affectés à du logement – habitation à logements multiples ;
9. que le bâtiment n°44 se développe comme suit :
 - sous-sol : 2 buanderies, 7 caves ;
 - rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre et 1 appartement 2 chambres ;
 - 1^{er} au 3^{ème} étages : 2 appartements 2 chambres par niveau ;
 - 4^{ème} (combles) : greniers ;
10. que le bâtiment n°44 comprend en situation de droit 8 unités se composant chacune de chambres, une cuisine, un WC et un balcon extérieur ;
11. que le bâtiment n°48 se développe comme suit :
 - sous-sol : locaux de service et de stockage ;
 - rez-de-chaussée : 2 appartements 4 chambres ;
 - 1^{er} au 3^{ème} étages : 2 appartements 3 chambres et 1 chambre commune par niveau ;
 - 4^{ème} (combles) : greniers ;
12. que le bâtiment n°48 comprend en situation de droit 8 unités se composant chacune de chambres, une cuisine, un à deux WC et un balcon extérieur ;

dossier 11595 PUF

13. qu'en situation de fait, les typologie d'habitations sont reprises comme suit :
 - n°44 (8 unités) : 7 appartements 1 chambre et 1 studio ;
 - n°48 (10 unités) : 10 appartements 3 chambres ;
14. que le projet prévoit la révision des unités de logement :
 - n°44 (8 unités) : 1 studio – 5 appartements 1 chambre et 2 appartements 2 chambres ;
 - n°48 (10 unités) : 2 appartements 1 chambre et 8 appartements 3 chambres ;
15. que par rapport à la situation de droit, le projet créé 2 nouvelles unités d'habitation au n°48 ;
16. qu'au niveau des façades avant, les parements sont maintenus ; que les châssis sont remplacés par des châssis en bois laqués de teinte claire avec des divisions identiques à la situation existante ; que les portes d'entrée sont remplacées par des portes en bois laquées de teinte claire dont la modénature est revue ;
17. que ces nouvelles modénatures de portes ne sont pas en harmonie avec le style éclectique des biens et ne respectent ainsi pas les caractéristiques stylistiques des immeubles ;
18. que le projet prévoit l'isolation des façades avant par l'intérieur ;
19. que le projet prévoit pour le n°44, la démolition de la façade arrière ainsi que des balcons afin d'agrandir les superficies habitables en alignant le nouveau volume au profil mitoyen existant ;
20. que pour les deux bâtiments, une isolation des façades arrière est prévue par l'extérieur ;
21. que cependant, cet intervention déroge à l'article 4 du Titre I de RRU à partir du 2^{ème} étage pour le n°44, en ce que le profil du gabarit projeté est plus profond que les deux profils mitoyens ;
22. qu'également, pour une isolation complète des bâtiments, le projet prévoit l'isolation par l'extérieur des toitures ; que cette intervention déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que le profil dépasse celui des profils des toitures mitoyennes ; que la dérogation déjà présente est légèrement augmentée ;
23. que toutefois, l'augmentation du profil reste minime et permet d'améliorer les préférences énergétiques des bâtiments ; que dès lors, les dérogations sont acceptables ;
24. que l'isolation placée en surplomb d'une parcelle voisine nécessite l'accord formel du propriétaire concerné ;
25. qu'au niveaux des nouvelles façades arrières, le projet prévoit un parement en briquettes sur isolant, des châssis en bois laqués avec certains trumeaux en bardage aluminium thermolaqué, le tout de teinte claire ; que les garde-corps sont prévus en verre trempé ;
26. que les unités d'habitation aux étages n'ont plus d'espace extérieur privatif ; que cependant, la partie des jardins en fond de parcelle est prévue d'être mise à disposition pour l'ensemble des unités d'habitation ; que les unités de logement au rez-de-chaussée possèdent un jardin et une terrasse privative séparée de la partie commune par une haie ;
27. que d'après les photos, le revêtement de sol du jardin arrière en situation existante semble en grande partie imperméable ; que le projet prévoit un jardin planté et en pleine terre ; que ceci permet d'améliorer les qualités végétales ainsi que la gestion des eaux de pluie sur la parcelle ; qu'il s'agit d'un revêtement minéral ;
28. qu'aucun abatage d'arbre n'est demandé ;
29. qu'au niveau de la mobilité, aucun emplacement de stationnement couvert n'est prévu ;

dossier 11595 PUFD

30. qu'un abris vélo par bâtiment est créé en intérieur d'îlot dans la zone de cours et jardin ; que son accès est aisé depuis la voirie ; que 10 emplacements sont prévus pour le n°44 et 28 pour le n°48 ;
31. que ces nouveaux volumes (abris vélo) dérogent aux articles 4 et 6 du Titre I de RRU en ce qu'ils dépassent la profondeur et la hauteur des profils mitoyens des constructions les plus profondes et que le n°44 dépasse également les 3/4 de la profondeur de la parcelle ;
32. que de plus, ils dérogent aux prescriptions relatives à la zone de cours et jardin du PPAS (VI a & b), en ce que cette zone doit être principalement réservée aux plantations, que toute construction est interdite à l'exception de remises de moins de 5m², que maximum 30% de la superficie de la zone peut être dallée ;
33. que pour réaliser ces abris vélos, un socle en béton ainsi que des prémurs sont créés ; que cette structure est surélevée par rapport au niveau du jardin afin que le sol soit au même niveau que le hall d'entrée commun ; que cette structure en béton est surmontée par une structure légère en métallique (claustra métallique laqué) ; que les abris sont couverts par une toiture plate végétalisée ; que le niveau finit supérieur de ces abris vélos est à environ 2 m plus haut que le niveau du jardin ;
34. que leur implantation est rattachée au volume principal et constitue une délimitation physique entre les jardins privatifs ; que la mise en place d'une toiture végétalisée permet d'atténuer les nuisances visuelles occasionnées par ces nouvelles annexes ;
35. que ce point d'attention avait été discuté en réunion de projet le 19-11-2021 ; que le projet répond aux remarques émises ; que ce local accessoire se veut discret et intégré ; que dès lors les dérogations sont acceptables ;
36. qu'au niveau de l'organisation interne des bâtiments, les circulations centrales (escalier sans ascenseur) sont maintenues ; qu'elles distribuent les unités d'habitation de part et d'autre ;
37. que les sous-sol comprennent d'une part les locaux de services et d'autre part, le projet prévoit la création d'une cave par unité d'habitation ;
38. qu'au niveau des normes d'habitabilité prescrits par le Titre II du RRU, certains aménagements ne sont pas conformes ;
39. que certains séjours/cuisines du n°44 dérogent à l'article 3 en ce qui concerne les superficies minimales de plancher :
 - n°44 : app. 44.1.1 (26,85m² au lieu de 28m²) ; 44.1.2 (26,05m² au lieu de 28m²), 44.2.1 (26,85m² au lieu de 28m²), 44.2.2 (26,05m² au lieu de 28m²) ;
40. qu'également certaines pièces dérogent à l'article 10 en ce qui concerne la superficie nette éclairante :
 - n°44 : les séjours/cuisines de l'ensemble des unités ;
 - n°48 : les séjours/cuisines en façade avant du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage ;
 - n°48 : les chambres en façade avant des unités du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage ;que toutefois, les dérogations pour l'éclairage naturel pour les pièces en façade arrière sont minimales ; que pour les pièces à l'avant, la façade n'est pas modifiée afin de maintenir la composition existante ; que l'apport de lumière reste suffisant ; que pour les superficies de plancher, les dérogations sont faibles ; que dès lors, les dérogations sont acceptables
41. que l'ensemble des unités sont conformes à l'article 4, en ce que les hauteurs sous plafond minimums sont respectées ;
42. que chaque unité dispose d'un hall d'entrée avec vestiaire ;
43. que de manière générale, par rapport à la situation de droit, le projet améliore l'habitabilité des logements ;

dossier 11595 PUFD

44. qu'au niveau de la récupération des eaux de pluie, une citerne par bâtiment est prévue ; que la récupération des eaux sert à l'arrosage ;
45. que le projet prévoit de placer des panneaux photovoltaïques parallèlement aux pans de toiture avant des deux bâtiments ;
46. qu'AccessAndGo n'a pas encore remis d'avis ;
47. qu'également, le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) n'a pas encore remis son avis ;

AVIS FAVORABLE unanime sous réserve de :

1. de prévoir des portes d'entrée en bois à l'identique de leur situation d'origine (divisions, sections, moulurations) ;
2. de se conformer à l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente.

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

Les dérogations au RRU, titre II, article 3 (superficie de plancher) et article 10 (éclairage naturel) sont acceptées.

Les dérogations au PPAS dénommé « BLOC 600 », articles 1VI a (cours et jardin) et b (construction) sont acceptées ;

COMMUNE		
URBAN - DU	URBAN - DPC	BE

09h40 - dossier 11418**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par BRICOBATI Degreef tendant à régulariser le changement d'utilisation d'un atelier en commerce et la modification de la vitrine, Rue de Theux 55.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) des BLOCS 619 EN PARTIE, 618, 625, 623 ;
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 la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 4.2.3° (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²) ;
5. que la demande vise à régulariser le changement d'utilisation d'un atelier en commerce et la modification de la vitrine ;
6. qu'il s'agit d'une parcelle entièrement bâtie ;
7. que le bâtiment à rue est de gabarit R+2+toiture à versants et qu'il comprend, dans la situation de droit, un atelier sur l'ensemble du rez-de-chaussée, et du logement aux étages ;
8. que le nombre de logements n'est pas précisé et que la commune ne dispose d'aucun plan complet des étages ;
9. que les étages ne sont pas concernés par la demande ;
10. qu'une entrée cochère permet l'accès au logement des étages supérieurs et au bâtiment arrière construit uniquement au rez ;
11. que l'entièreté du rez est utilisé comme commerce de matériel de bricolage ;
12. que la note ne précise rien sur les heures d'ouvertures du commerce ou sur les livraisons ; qu'il conviendrait de le faire ;
13. que nos services ont constaté à maintes reprises que des livraisons se font d'un garage sis rue Capiaumont 10 au commerce sis rue de Theux 55, au moyen d'un chariot élévateur ;
14. que ce garage sis rue Capiaumont 10 est utilisé illégalement par le demandeur comme espace de stockage alors qu'il devrait être affecté à du parking ;
15. que nos services ont de plus réceptionné de très nombreuses plaintes des habitants à ce sujet, car les chargements et déchargements de matériaux rue Capiaumont génèrent du bruit, que le chariot et des matériaux génèrent régulièrement des emprises illégales sur l'espace public, et que le chariot élévateur circule à contre-sens dans la rue Capiaumont (sens unique) ;
16. qu'il convient de mettre fin à ces infractions, de ne plus utiliser le garage sis rue Capiaumont 10 comme espace de stockage et de prévoir l'espace de stockage nécessaire au sein du commerce-même, rue de Theux 55 ;
17. que la note ne précise rien sur les mesures d'isolation acoustique prises afin d'éviter les nuisances sonores et vibratoires, tant pour les habitants des logements aux étages supérieurs, qu'aux voisins du bien ;
18. que la note ne précise rien au sujet des types de produits stockés et de leur dangerosité, et qu'il n'est donc pas possible de statuer sur les mesures de sécurité ni sur l'éventuelle obligation de régulariser la situation en matière de permis d'environnement ;
19. qu'il s'agit d'une surface de 453m² ;

dossier 11418

20. que la demande précise qu'aucune intervention n'a été effectuée à la structure du bâtiment pour ce changement d'utilisation ;
 21. que la demande vise également à régulariser les modifications apportées à la vitrine du commerce ;
 22. que l'ancien châssis a été remplacé par une nouvelle vitrine en PVC munis double porte vitrée située dans la partie centrale de la vitrine ;
 23. que l'ensemble de la vitrine est vitrée jusqu'au sol ;
 24. que la vitrine d'origine comprenant un grand châssis fixe sur la partie droite, et une porte vitrée dans la partie gauche, avec imposte fixe ;
 25. que la vitrine actuelle, en PVC, est peu esthétique ;
 26. qu'il convient de conserver la division actuelle avec la double porte centrale mais de proposer une vitrine en bois ou en alu ;
 27. que la porte cochère est conservée ; qu'elle est en bois peint en blanc ;
- que la demande vise aussi à régulariser la pose d'une pierre bleue de parement sur l'ensemble du rez
28. que la demande déroge aux prescriptions du PPAS du bloc 618 article B.3. (façades) en ce qui concerne la pierre bleue sur l'intégralité de la façade du rez (plan 1973 = faïence) ;
 29. que cet article stipule que : « Les façades tant principales que latérales et postérieures devront s'harmoniser avec le cadre urbain dans lequel elles s'inscriront. Le chaulage est interdit. »
 30. que cette pierre bleue s'accorde avec le cadre environnant bâti, et qu'elle peut être maintenue ;
 31. qu'une enseigne est placée au-dessus de la vitrine du commerce ; qu'elle n'est pas conforme aux prescriptions du RRU et qu'elle est trop proche de l'axe mitoyen de droite ;
 32. qu'il convient de la réduire ou de la déplacer afin qu'elle soit située à au moins 50cm de la limite mitoyenne de droite, ou qu'elle soit alignée à la limite du châssis de la vitrine ;
 33. 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 ;
 34. 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 ») ;
 35. que le projet concerne 1 Unité PEB dont la nature des travaux est dispensée de l'intervention d'un architecte, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
 36. qu'aucun aérateur ne peut être placé en façade à rue ;
 37. que la demande déroge donc aux prescriptions du PPAS du bloc 618 article B.3. (façades) ;
 38. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2022 au 13/06/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
 39. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale,

dossier 11418

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de fournir une note explicative plus détaillée sur :
 - les heures d'ouvertures du commerce,
 - les horaires et fréquences de livraisons du commerce, les types de véhicules de livraison et la localisation de la zone de livraison en voirie et à l'intérieur du bien,
 - les mesures d'isolation acoustique prises afin d'éviter les nuisances sonores et vibratoires, tant pour les habitants des logements aux étages supérieurs, qu'aux voisins du bien (notamment concernant l'isolation du sol, des murs et plafond des accès de livraison et couloirs empruntés par les transpalettes et chariots),
 - la quantité et localisation sur plan des produits inflammables et/ou dangereux stockés (et notamment des bouteilles de gaz, via l'inventaire des produits dangereux (xls) sur <https://environnement.brussels/thematiques/sante-securite/les-produits-dangereux/les-produits-dangereux-et-le-permis-d'environnement>,
2. pour la vitrine du rez, de conserver la division actuelle avec la double porte centrale mais de proposer une vitrine en bois ou en alu ;
3. pour l'enseigne, de la réduire ou de la déplacer afin qu'elle soit située à au moins 50cm de la limite mitoyenne de droite, ou qu'elle soit alignée à la limite du châssis de la vitrine, dans le respect des prescriptions du RRU en la matière ;
4. de ne plus utiliser le garage sis rue Capiaumont 10 comme espace de stockage et de prévoir l'espace de stockage nécessaire au sein du commerce-même, rue de Theux 55 ;
5. de régulariser le cas échéant la situation en matière de permis d'environnement ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au PPAS du bloc 618 article B.3. (façades), est acceptée.

COMMUNE		
URBAN - DU	URBAN - DPC	BE

10h05 - dossier 11194**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par monsieur Raphaël SARTENAER, tendant à agrandir et rénover l'appartement du 2ème étage, aménager une terrasse à ce niveau et remplacer les châssis en façade avant, Chaussée de Wavre 679.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
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 (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. que la demande vise à agrandir et rénover l'appartement du 2ème étage, aménager une terrasse à ce niveau et remplacer les châssis en façade avant ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte un rez commercial et trois logements aux étages;
5. le PU11164 délivré le 04/06/2021 et tendant à construire une lucarne en façade arrière et étendre l'appartement du 3e étage vers les combles afin de créer un duplex deux chambres ; que ce permis d'urbanisme envisage : 2 appartements 1 chambre et 1 appartement duplex 2 chambres) ;
6. que les logements et le commerce disposent de deux entrées distinctes ;
7. **qu'une demande initiale, visant à agrandir et rénover l'appartement du 2ème étage, aménager une terrasse à ce niveau et remplacer les châssis en façade avant, a été introduite en avril 2021 ;**
8. que l'appartement est totalement modifié ;
9. que la demande vise la construction d'une annexe sur une grande partie de la toiture plate du 1er étage ;
10. que 2 chambres sont prévues côté rue ; que la salle-de-bain se trouve au milieu entre la cage d'escalier et la cuisine ; que le salon se trouve côté arrière dans la nouvelle annexe ; que la cuisine se trouve au milieu entre les chambres et le salon ;
11. que le WC extérieur est transformé en local poubelle ; que le WC est intégré dans la salle-de-bain ;
12. que la petite partie restante de la toiture plate du 1er étage est aménagée en terrasse/balcon ; qu'elle est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
13. que le matériau de cette terrasse n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce qui concerne l'annexe ;
15. que sa profondeur dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ;
16. qu'elle a la même surface que l'annexe du 1er étage ; qu'elle est prévue contre le haut mur mitoyen de droite et distante de 2,50 m du mur mitoyen de gauche ;
17. que la demande ne nécessite pas de rehausses de murs mitoyens ;
18. qu'il n'y a pas de fenêtre prévue dans la façade arrière de l'annexe vu sa proximité de la limite arrière de la parcelle ;
19. qu'une fenêtre est prévue dans la façade latérale ; qu'elle est prévue à une hauteur de 1,30 m du niveau du sol de l'appartement ; que la partie basse de la fenêtre est prévue en verre sablé et la partie haute en verre clair ;

dossier 11194

20. que le mur mitoyen de gauche est un haut mur aveugle ;
21. que l'immeuble situé à l'arrière de celui-ci est très proche et dispose d'une servitude de vue sur la parcelle concernée ; que cette situation existante de droit est peu qualitative ;
22. que cet angle d'îlot est très densément bâti ;
23. que la construction de cette annexe renforce la sensation d'enfermement de la façade arrière ;
24. qu'il s'agit d'une petite parcelle située dans un angle étroit de l'îlot ;
25. qu'il convient de réduire l'annexe au $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; que le reste de la toiture doit être aménagée en toiture végétalisée inaccessible ;
26. que les aménagements intérieurs doivent être revus en conséquence, qu'il paraît convenir de se limiter à une chambre ;
27. que cette diminution permet de ne pas dépasser les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et donc de se conformer au RRU ;
28. que les façades de l'annexe sont prévues en ardoises de ton gris avec châssis et porte en aluminium de ton bleu foncé ;
29. que ce revêtement est de teinte foncée ; que cela augmente la sensation d'enfermement de l'îlot ; qu'il convient de proposer un revêtement clair ;
30. que 2 fenêtres de toit sont prévues dans la toiture plate de la nouvelle annexe ; que vu leur localisation, l'appartement du 3ème étage a une vue plongeante dans le logement du 2ème ;
31. qu'il convient de modifier ces baies afin de garantir l'intimité de chacun ;
32. que la demande ne précise pas le revêtement de la toiture plate de la nouvelle annexe ; qu'il convient de la végétaliser ;
33. que la demande ne comporte aucune coupe dans la nouvelle annexe ; qu'il convient d'en fournir afin de juger de la composition de toiture et des hauteurs sous plafond notamment ;
34. qu'il convient de vérifier la confrontation avec le balcon du 3ème étage ;
35. qu'en façade avant, la demande vise le remplacement des châssis du 2ème étage ; que les châssis existants en bois de ton vert seront remplacés par des châssis en aluminium de ton bleu foncé ; que les divisions ainsi que la couleur des châssis sont modifiées ;
36. que selon les plans de la demande les châssis du 1er et 3ème étages sont des châssis en bois de ton vert ;
37. que les châssis prévus sont différents des châssis des autres étages et ne s'intègrent pas dans l'esthétique de la façade ;
38. qu'il y a lieu de prévoir des châssis s'intégrant à l'esthétique de la façade en bois et maintenant les divisions existantes ;
39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/06/2021 au 21/06/2021 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
40. que ces lettres concernent principalement :
 - le fait que la limite mitoyenne reprise dans les plans paraît incorrecte, au regard de l'acte de division ;
 - le fait que deux fenêtres de toit sont présentes à l'étage inférieur et ne sont pas représentées en plans ; que leur obturation tend à rendre le logement plus insalubre par manque de luminosité naturelle ;
 - le fait que les plans ne mentionnent pas les évacuations existantes (évacuation des eaux du toit et évacuation des eaux du balcon du 3ème étage) ;

dossier 11194

41. qu'il apparait en effet que la limite mitoyenne n'est pas correcte ; qu'il convient d'adapter les plans et le projet en conséquence ;
42. que les fenêtres de toit doivent figurer sur le plan de la situation existante ; qu'il semble, selon les photos qu'il s'agit de dalles de verre enchâssées dans la plateforme ;
43. qu'il apparait cependant selon les documents que l'appartement du 2ème étage a la jouissance privative et exclusive de la toiture plate ; que le procès-verbal de délimitation ne mentionne aucune fenêtre de toit ou obligation qui en découle ;
44. qu'un permis d'urbanisme est délivré sous réserve du droit des tiers ; qu'il ne pourra être exécuté qu'à condition de disposer de l'ensemble des autorisations requises pour cela ;
45. qu'il convient de renseigner en plan les descente d'eaux et évacuations ;
46. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
47. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 27/05/2021 ;
- 48. qu'en séance du 29/06/2021, la commission de concertation a émis un avis favorable sous réserves de :**
 - 1. modifier le tracé de la parcelle conformément à l'acte de division de 1968 et d'adapter le projet en conséquence ;**
 - 2. de dessiner les fenêtres de toit en situation existante ;**
 - 3. de renseigner en plan les descentes d'eaux et évacuations ;**
 - 4. de préciser le matériau de la terrasse**
 - 5. de fournir une coupe passant dans l'annexe**
 - 6. de réduire l'annexe au ¾ de la profondeur de la parcelle et d'aménager le reste de la toiture en toiture végétalisée inaccessible ;**
 - 7. de revoir les aménagements intérieurs en conséquence, quitte à se limiter à une chambre**
 - 8. de déplacer ou modifier les fenêtres de toit afin de garantir l'intimité de l'appartement et d'éviter les vues plongeants et nuisances pour l'étage supérieur ;**
 - 9. de prévoir un revêtement de ton clair pour l'annexe ;**
 - 10. de prévoir en façade avant des châssis s'intégrant à l'esthétique de la façade et de maintenir les divisions existantes et de les prévoir en bois comme le reste de la façade ;**
 - 11. de se conformer à l'avis du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
- 49. que selon l'article 126 du Cobat, des plans modificatifs ont été introduits en date du 09/05/2022 ;**
50. que l'objet de la demande modifiée est inchangé ; que la demande vise toujours à agrandir et rénover l'appartement du 2ème étage, aménager une terrasse à ce niveau et remplacer les châssis en façade avant ;
51. que les réserves de l'avis de la commission de concertation du 29/06/2021 ont été partiellement prises en comptes ;
52. que le tracé de la parcelle a été modifié selon l'acte de division de 1968 ;
53. que les fenêtres de toit ont été dessinées en situation existante ;
54. que les descentes d'eau ont été dessinées sur les plans ;
55. que les matériaux des terrasses ont été placés sur les plans ; qu'il s'agit d'une terrasse en bois ;

dossier 11194

56. que la coupe dans l'annexe a été réalisée ;
57. que la réserve concernant la réduction de l'annexe au $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et l'aménagement du reste de la toiture en toiture végétalisée inaccessible n'est pas complètement levée ;
58. que la profondeur de l'annexe a été réduite de 1m par rapport à la demande initiale ; qu'elle mesure 1m92 de profondeur ;
59. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre , article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce qui concerne l'annexe ;
60. que sa profondeur dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ;
61. que la parcelle présente une profondeur de 12.40m ;
62. que la profondeur annexe comprise est de 11.40m, soit 91% de la profondeur de la parcelle ;
63. que cette profondeur est excessive et impacte les parcelles voisines vus les dimensions de la parcelle et des parcelles environnantes ;
64. qu'en respectant la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle (similaire à la profondeur de la terrasse) la pièce de vie présente encore une superficie d'environ 32m ; que cette surface est agréable pour un appartement une chambre ;
65. que le reste de toiture plate est inaccessible ; que la demande précise qu'il n'est pas possible de la végétaliser car l'accès n'est pas possible pour l'entretien ;
66. que l'aménagement intérieur du logement a été revu en aménageant une seule chambre, et en agrandissant la pièce de vie ; qu'ainsi, le logement est qualitatif et qu'il bénéficie d'un éclairage naturel suffisant ;
67. qu'un vitrage sablé est placé sur les fenêtres de toit afin de garantir l'intimité de l'appartement ;
68. que le revêtement de l'annexe est un bardage en ardoises de ton clair, afin de réfléchir au mieux la lumière dans l'intérieur de l'ilot ;
69. que les châssis en façade avant des 1^{er} et 3^e étage (non concernés par la demande) ont été modifié en juillet 2021 ; que les châssis du 2^e étage reprennent les mêmes matériaux et même teinte ; qu'ils sont en aluminium de ton bleu foncé ;
70. que la plupart des réserves ont été levées ;
71. que le projet modifié propose un logement une chambre qualitatif ;
72. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme : Titre I, article 4 (profondeur) : $\frac{3}{4}$ de la parcelle
73. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2022 au 13/06/2022 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
74. que cette lettre concerne le fait que sur les plans, on ne peut pas voir l'entièreté de la gaine technique d'évacuation des eaux, qui passe sur le côté des plans du demandeur, et sous le balcon du voisin ;
75. que les descentes d'eaux ont cependant bien été dessinées sur le plan ;
76. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 19/07/2021 ;

dossier 11194

AVIS FAVORABLE sous réserves

1. de réduire l'annexe au $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

COMMUNE		
URBAN - DU	URBAN - DPC	BE

10h30 - dossier 11455 – ART 126

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la s.a. Foncière de Ladrier tendant à transformer et rénover deux immeubles construits sur la même parcelle, Avenue de l'Armée 43.

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 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 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 (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
4. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement) ;
5. qu'il s'agit du bureau au rez et sous-sol ;
6. que la demande prévoit une augmentation de la surface de logement grâce à la construction d'une extension au 4e étage ;
7. qu'en application de la prescription 0.12 du PRAS, le changement d'affectation en bureau au rez et sous-sol peut être accepté ;
- 8. que la demande initiale vise à transformer et rénover deux immeubles construits sur la même parcelle ;**
9. qu'un immeuble donne avenue de l'Armée 43 (R+2+toiture mansardée), l'autre rue des Aduatiques 81 (R+1+toiture mansardée) ; qu'ils sont séparés par un immeuble d'angle situé sur une autre parcelle ;
10. que ces immeubles sont construits en 1911 par l'architecte Léon Smets dans un style Beaux-Arts et repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural ;
11. que le permis comprend un rapport photographique du bien (extérieur et intérieur) qui démontrent que le bâtiment contient un grand nombre d'éléments de valeur patrimoniales, pour l'intérieur il s'agit surtout du rez-de-chaussée et du premier étage (cheminées, moulures, portes, ...), qu'il y a lieu de préserver et restaurer au maximum ces éléments ;
12. que les deux immeubles sont liés par un accès situé à l'arrière au niveau du 1er étage ;
13. qu'en situation de droit, ils comportent deux logements ;
14. que le lien entre les deux bâtiments est supprimé et que la demande vise à rendre leur autonomie aux bâtiments ;
15. que la demande prévoit la rehausse d'un niveau du **43 avenue de l'Armée** ; que ce nouveau volume est construit en retrait de presque 5m de la façade avant ;
16. que l'immeuble comporte trois unités aménagées comme suit :
 - sous-sol avant : deux caves et un local compteurs (accessibles par tous les occupants)
 - sous-sol et rez arrière : un espace bureau de 110m² net ;
 - 1er et 2ème étages : un duplex trois chambres ;
 - 3ème et 4ème étages : un duplex trois chambres ;
17. que la partie avant du sous-sol comprend deux caves et un local compteurs commun ;
18. que la demande vise à construire un nouvel escalier pour lier le sous-sol avant et le rez ;

dossier 11455 – ART 126

19. que cet escalier se trouve sous l'escalier principal du rez vers le 1er étage ;
20. que l'escalier existant menant au sous-sol est supprimé ;
21. que la partie arrière du rez comprend un espace bureaux de 25.4m², lié à l'espace bureau du sous-sol ;
22. que la partie arrière du sous-sol (bureau) est accessible depuis un autre nouvel escalier privé intégré au sein de l'espace bureaux du rez ;
23. que la demande vise à construire une extension au rez et au sous-sol à gauche de l'annexe arrière existante, et sous la dalle du 1er étage qui est plus profonde ; que la façade arrière est ainsi continue ;
24. que cette extension comprend le nouvel escalier privatif au bureau ;
25. que le bien se situe dans la maille de bureau ETT-02 ; que le solde de bureaux admissible permet la réalisation de cet espace bureau en application de la prescription 0.14 du PRAS ;
26. que la terrasse et le jardin sont privatifs au bureaux ;
27. que la terrasse mesure 14.2m² et le jardin est en pleine terre ;
28. qu'en situation de droit une citerne d'eau de pluie est prévue ;
29. que cette citerne semble être condamnée ; qu'il convient de la conserver et de prévoir un système de récupération des eaux pluviales de la citerne pour l'arrosage du jardin et l'utilisation des WC ;
30. qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel ;
31. que la pièce avant du rez comporte une pièce bureau avec sanitaire, lié au duplex des 1er et 2e étages ;
32. que l'accès à ce bureau depuis l'entrée cochère est maintenu ; que la demande vise à créer un second accès privatif au duplex, depuis la cage d'escalier ;
33. qu'un WC, avec un sas, est prévu à l'arrière de la pièce ;
34. qu'il convient de ne pas diviser cette pièce au vu de sa qualité architecturale et des décorations existantes ; qu'un wc ne peut dès lors pas être placé dans cette pièce ;
35. que l'escalier principal existant est maintenu et rendu privatif au duplex des 1er et 2e étages ;
36. qu'au rez, la demande vise à construire un 4e escalier dans la partie arrière, ainsi qu'un ascenseur, privatifs au second duplex des 3e et 4e étage ;
37. que l'entrée de ce duplex se fait donc via l'entrée cochère, avant l'accès à l'escalier et à l'ascenseur ;
38. que le 1er étage comprend la pièce de vie du duplex 1, avec le séjour côté rue, un espace réception au centre, la salle-à-manger à l'arrière, et une cuisine dans l'annexe arrière existante, côté droit ;
39. que la demande vise à supprimer le bow-window existant à l'arrière, et aménager une terrasse de 7.2m² sur la toiture plate de l'annexe ; que cette terrasse est accessible par la salle à manger ou par la cuisine ;
40. que la demande prévoit la rehausse du mur mitoyen de gauche sur 60 cm de longueur ;
41. que le code civil ne prévoit plus de recul pour les vues obliques, et que par conséquent cette rehausse mitoyenne ne doit pas être construite ; qu'il convient de la supprimer des plans ;
42. que le 2e étage comprend les chambres du duplex 1, avec deux chambres côté rue, une salle-de-douche au centre avec un local buanderie / WC, et la 3e chambre à l'arrière donnant accès à une salle-de-bain privative située dans l'annexe existante de droite ;

dossier 11455 – ART 126

43. que le duplex 2 situé au 3e et 4e étage est accessible soit par l'escalier soit par l'ascenseur qui sont tous deux privés ;
44. que le 3e étage est pratiquement identique au 2e étage, avec 3 chambres, une salle-de-douche, une salle-de-bain, un WC séparé et une buanderie ;
45. que la demande vise à construire une nouvelle extension à l'arrière, comprenant la salle-de-bain ; que cette extension est une rehausse d'un étage de l'annexe arrière existante du rez au 2e étage ;
46. qu'elle nécessite la fermeture d'une baie non conforme située dans le mur mitoyen de droite (41 avenue de l'armée) ;
47. que cette extension, au vu de sa hauteur, de la densité de la parcelle et de la proximité de l'angle, entraîne des nuisances pour les parcelles voisines ;
48. qu'elle ne peut dès lors pas être construite et que cette toiture plate doit être aménagée en toiture végétalisée ;
49. que la demande vise à construire une extension au 4e étage, sur la toiture plate existante ; que le pan de toiture avant, à la mansard, au 3ème étage est conservée ;
50. que l'extension comprend la partie supérieure du duplex, avec une pièce de vie de 49.1m² ;
51. qu'elle est en retrait de 5m par rapport à l'alignement à rue ; qu'à l'arrière, l'extension s'aligne à la façade arrière existante ;
52. que cette extension nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite de 3m56 de profondeur sur 2m31 de hauteur ; que cette rehausse mitoyenne ne porte pas préjudice à la parcelle mitoyenne ;
53. que cette extension au 4e n'est pratiquement pas visible depuis l'espace public, et qu'elle permet d'aménager un second duplex de grande dimension ;
54. que les façades du 4ème étage sont intégralement vitrées et composées des châssis en aluminium de teinte noire ;
55. que la finition de la rive de toiture de ce volume est en aluminium de teinte noire également ;
56. que la demande vise à aménager une terrasse de 9.9m² sur une partie du retrait avant (1m76 de profondeur) ;
57. que cette terrasse est plus basse que le faite de la toiture mansardée ; qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public et entraîne peu de vues vers les bâtiments situés de l'autre côté de la rue ;
58. que la demande vise à placer deux lanterneaux dans la partie inaccessible de la toiture plate ; qu'ils permettent d'augmenter l'éclairage des deux chambres à rue de l'étage inférieur ;
59. que la terrasse prévue initialement à l'arrière sur la toiture de la nouvelle annexe est source importante de nuisances pour l'intérieur d'îlot ; qu'elle n'a plus lieu d'être, vu que l'annexe n'est pas autorisée ;
60. que les toitures plates non accessibles sont végétalisées ;
61. que la partie inchangée de la toiture (brisis), au 3ème étage, comporte une lucarne et deux œils-de-bœuf ;
62. que la façade avant au 3e étage et la toiture sont isolées par l'intérieur ; que selon la note explicative, il n'est pas possible d'isoler les rez, 1er et 2e étages, ni par l'intérieur ni par l'extérieur ;
63. que tous les châssis sont en bois peints en blanc ; que les ferronneries (garde-corps, grilles) sont restaurées et peintes en gris anthracite ;

dossier 11455 – ART 126

64. que la façade arrière comporte des châssis en aluminium de ton anthracite ; qu'un enduit gris clair sur isolant est appliqué sur l'ensemble de la façade ;
65. que devant les petites baies et autour des deux balcons sont placés des garde-corps lisses en ferronnerie de teinte anthracite ;
66. que le second bâtiment situé au **81 rue des Aduatiques** comporte un seul logement unifamilial avec un garage au rez de chaussée ;
67. que la maison est aménagée comme suit :
 - sous-sol : caves et compteurs
 - rez : garage
 - 1er : séjour
 - 2e : chambre, wc séparé, salle de bain
 - 3e : chambre (avec lucarne) et salle de bain
68. que l'accès à l'autre bâtiment en sous-sol est refermé afin d'avoir deux unités séparées ;
69. que le garage est accessible depuis la rue et via le hall d'entrée ;
70. qu'au 1er étage, la demande vise à démolir le bow-window arrière et le passage menant à l'autre bâtiment ;
71. que la demande vise à construire un nouveau balcon de 7.4m² sur toute la largeur de la façade ;
72. qu'il est en partie en saillie par rapport au rez ;
73. que l'accès au balcon au niveau du 1er étage en façade arrière se fait par le séjour ;
74. que le 2ème étage comprend une chambre de 20.1m², un WC et une salle-de-douche ;
75. que le 3e étage, sous combles, comprend une seconde chambre, une salle-de-bain et un WC séparé ;
76. qu'en façade avant, la porte d'entrée, la porte de garage et les corniches sont en bois peint en bleu émeraude ; que les châssis aux étages sont en bois peints en blanc ;
77. que les toitures (bow-window et versants) sont en ardoise de teinte naturelle ;
78. qu'en façade arrière, un crépi gris clair couvre l'isolant ; que les châssis sont en aluminium de teinte gris anthracite ;
79. que le garde-corps du balcon est identique à ceux placés à l'arrière de l'autre immeuble ;
80. que la majorité de l'ensemble des éléments stylistiques est conservée ;
81. que les espaces extérieurs respectent le Code civil en termes de vues ;
82. que la demande est conforme aux règlements en vigueur ;
83. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2022 au 2/05/2022 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
84. qu'il s'agit d'une demande de participation à la Commission de concertation ;
85. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 3/05/2022 ; qu'il convient de modifier les plans en conséquence ;
- 86. qu'en sa séance du 17/05/2022, la commission de concertation a émis un avis favorable sous réserves de :**
 - de ne pas diviser la pièce avant du rez (bureau) au vu de sa qualité architecturale et les décorations existante et donc de ne pas placer le WC dans cette pièce (au 43 armée) ;

dossier 11455 – ART 126

- de conserver et réhabiliter la citerne d'eaux pluviales et de prévoir un système de récupération de ces eaux pour l'arrosage du jardin et, si possible, l'utilisation des WC ;
- de ne pas construire de rehausse mitoyenne de 60cm de longueur au 1er étage arrière, côté gauche (n'est plus exigé par le code civil) (au 43 armée) ;
- de ne pas construire d'annexe à l'arrière du 3e étage (salle-de-bain), et d'aménager cette toiture plate en toiture végétalisée (au 43 armée) ;
- 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.

87. qu'en application de l'article 126 du Cobat, des plans modificatifs ont été introduits en date du 15/06/2022 ;

88. que l'objet de la demande modifiée est inchangé ; que la demande vise toujours à transformer et rénover deux immeubles construits sur la même parcelle ;
89. que les réserves de l'avis de la commission de concertation du 17/05/2022 ont été partiellement prises en compte ;
90. que la pièce du rez n'est plus divisée et que le WC est supprimé ; que l'entièreté de la pièce est donc un bureau ;
91. que concernant la citerne d'eau de pluie existante, la note précise qu'au vu du niveau fini de la cour qui descend, le fait qu'elle a été comblée et que son état actuel est incertain, au vu de sa proximité avec un mur mitoyen, il semble déraisonnable de la réhabiliter ;
92. que la demande prévoit d'enterrer une nouvelle citerne en polyéthylène de 3000 litres au milieu de la cour ; que les eaux récoltées servent à l'entretien des jardins ;
93. que cette solution tient compte du bâti environnant et est acceptable ;
94. que la rehausse mitoyenne de 60 cm de longueur, au 1^{er} étage arrière, a été supprimée ;
95. que pour la construction de l'annexe à l'arrière du 3^e étage , la demande vise à la maintenir ;
96. que la note précise qu'au vu des constructions saillantes sur l'intérieur de l'îlot, la vue vers les jardins est très cadrée et restreinte ;
97. que l'îlot comprend déjà énormément de terrasses aux niveaux R+3, R+4 et R+5, même à proximité de l'angle de l'îlot ;
98. que cette terrasse, étant située dans l'angle de l'îlot, ne surplombera que 3 jardins ;
99. qu'elle est orientée à l'Ouest , et qu'elle améliore la qualité du logement en lui offrant un espace extérieur ensoleillé en fin de journée ;
100. que dès lors, la construction de cette annexe peut être maintenue, au vu du respect du code civil, de l'absence de dérogation au RRU qu'elle engendre, et du peu d'impact vers les parcelles voisines ;

dossier 11455 – ART 126

AVIS FAVORABLE sous réserve 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.

COMMUNE		
URBAN - DU	URBAN - DPC	BE