

**09h00 - dossier PE1564 (BE 1732134)**

**1. Avis sur la demande de permis d'environnement de classe 1B introduite par l'A.C.P. RUE GRAY 2 10 1040 ETTERBEEK, tendant à exploiter un immeuble de logements, rue Gray 2 - 10 à 1040 Etterbeek**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant ;
2. que la demande vise la régularisation d'un immeuble de logements ;
3. que la demande vise à l'obtention d'un permis d'environnement pour l'exploitation des installations suivantes classées au sens de l'ordonnance du 05 juin 1997 relative aux permis d'environnement : parc de stationnement couvert (rubrique 68B), installations de combustion (rubrique 40 B);
4. que le parking comprend 8 emplacements pour vélo avec système de fixation en U inversé et qu'il n'est pas possible d'augmenter ce nombre compte tenu de l'espace disponible dans le parking ;
5. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 7/09/2022 au 06/10/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
6. l'avis Cl.1982.0202/18 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/09/2022 comportant de nombreuses remarques,

**AVIS FAVORABLE sous réserve :**

1. de se conformer aux conditions d'exploitation édictées par Bruxelles Environnement
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

09h30 - dossier 11565

**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Seiffarth, tendant à rénover et agrandir une maison unifamiliale (annexe, lucarnes et toiture) et construire un escalier d'accès au jardin, Rue Louis Hap 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 le bien est situé en zone de protection de deux biens classés : le Jardin Jean Félix Hap et la maison et l'étude du notaire Hap ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade avant en Zichée) et de l'article 237 du Cobat (zone de protection d'un bien classé) ;
4. que la demande vise à rénover et agrandir une maison unifamiliale (annexe, lucarnes et toiture) et construire un escalier d'accès au jardin ;
5. que la maison fait partie d'un ensemble de 4 maisons construites en 1900 ; que le jardin est au niveau du sous-sol ;
6. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale rez +2 étages + toiture à versant, comportant deux pièces en enfilade et des annexes du sous-sol au 1er ;
7. qu'au sous-sol, une extension est construite au niveau du jardin, sur une profondeur de 2.00m et sur toute la largeur de la parcelle ; qu'elle est plus profonde que les bâtiments voisins (2.00m de plus que le voisin de droite, le plus profond) ;
8. qu'elle abrite une « family room » de 28m<sup>2</sup> et qu'une grande baie vitrée donne sur une terrasse en pavée ;
9. que la perméabilité de la terrasse n'est pas précisée ; qu'il convient de le faire ;
10. qu'au niveau du rez, une terrasse est aménagée sur toute la toiture de l'annexe ; qu'elle se trouve au même endroit que la terrasse existante ;
11. qu'un nouvel escalier extérieur est aménagé sur le côté gauche de l'annexe et permet un accès de la terrasse vers le jardin ;
12. que la terrasse est bordée d'un garde-corps vitré ;
13. que la construction de l'annexe et de la terrasse ne nécessite pas de rehausse mitoyenne ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne l'annexe et l'escalier ;
15. que l'annexe prend place sous la terrasse existante ; qu'elle ne nécessite aucune rehausse ;
16. que l'escalier proposé n'est pas conforme au code civil en matière de vues ; que le mitoyen devrait être fortement rehaussé ;
17. que le voisin de gauche a donné son accord à l'établissement d'une servitude de vue ; qu'il convient de la faire acter ;
18. qu'à ces conditions, les dérogations sont acceptables ;
19. que la toiture est isolée par l'extérieur et donc rehaussée de 12cm ; que le faîte de la toiture s'aligne au faîte de la toiture de gauche, la plus haute ;
20. que deux lucarnes sont aménagées, une à l'avant et une à l'arrière ;
21. que la toiture des lucarnes en tuiles est rampante et prend son origine au faîte ; qu'en façade arrière elle comporte en outre des velux ;

**dossier 11565**

22. que cette disposition rend les lucarnes très massives ;
23. que les faces des lucarnes sont en zinc et largement vitrées ; que la lucarne arrière est en outre vitrée latéralement (vitrage translucide) ; qu'elle comporte un garde-corps vitré placé devant la baie ;
24. que ces vitrages latéraux peuvent être source de nuisances pour les parcelles voisines, qu'il convient de ne pas en prévoir ;
25. que le haut des vitrages de ces lucarnes sont situés respectivement à 1.85m et 1.70m du niveau du plancher ; que c'est peu qualitatif ;
26. qu'il convient de prévoir des lucarnes à toiture plate et de s'assurer de disposer d'une hauteur sous plafond suffisante (2.30m) ;
27. que la lucarne avant se trouve dans la corniche ; que ce détail n'est pas qualitatif et amène des risques en matière d'étanchéité ;
28. que la lucarne arrière est fortement visible depuis le parc classé ;
29. qu'il convient de reculer les lucarnes afin de les inscrire dans le versant de toiture et de respecter le RRU en la matière ;
30. que l'espace sous combles est aménagé en chambre ; que l'escalier menant aux combles est modifié ;
31. que les autres niveaux ne sont pas modifiés ;
32. que la façade arrière est revêtue d'un enduit blanc et comprend deux types de châssis (bois brun et aluminium gris foncé) ;
33. qu'aucune modification n'est apportée à la façade avant ;
34. que les plans ne comportent pas la grille existante posée devant la baie au niveau du sous-sol ; qu'il convient de la dessiner et de préciser son matériau ainsi que sa teinte ;
35. 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 ;
36. 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 ») ;
37. que le projet concerne 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
38. l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites daté du 12/09/2022 ; que la CRMS estime que les travaux n'ont pas d'incidence sur les biens classés et n'a pas de remarque ;
39. que la demande déroge au RRU :
  - titre I, article 4 (profondeur de la construction) : annexe et escalier ;
  - titre I, article 6 (toiture – hauteur) : annexe et escalier ;
40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/09/2022 au 03/10/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'observation/réclamation ;
41. que dans l'ensemble, les travaux améliorent l'habitabilité de cette maison 3 chambres ;

dossier 11565

**AVIS FAVORABLE sous réserve :**

1. de préciser le caractère perméable de la terrasse au sous-sol ;
2. d'acter la servitude de vues avec le voisin de gauche au niveau de l'escalier ;
3. de prévoir des lucarnes à toiture plate et de s'assurer de disposer d'une hauteur sous plafond suffisante (2.30m) ;
4. de ne pas vitrer les faces des lucarnes ;
5. de reculer les lucarnes afin de les inscrire dans le versant de toiture et de respecter le RRU en la matière ;
6. de dessiner la grille présente devant la baie du sous-sol et d'en détailler la composition ;

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

## 09h55 - dossier 11529 – ART 126

**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Gennaro Notaro - Pecoraro tendant à changer l'affectation d'un bureau en un logement deux chambres au 3e étage, construire un balcon à l'arrière et installer une échelle à crinoline munie de plateformes d'accès en façade avant d'un bâtiment en intérieur d'îlot ainsi que modifier le permis d'urbanisme 10925 en ce qui concerne les accès et l'aménagement d'un atelier au rez arrière (activité productive) Rue de Haerne 49 - 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. que la demande **initiale** visait à changer l'affectation d'un bureau en un logement deux chambres au 3e étage et installer une échelle de secours déployable (R+3 au R+1) en façade avant d'un bâtiment en intérieur d'îlot ;
5. qu'en situation de droit, le bâtiment avant comporte 4 logements, un par niveau ;
6. 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 ;
7. le permis d'urbanisme 10925, tendant à changer l'affectation dans le bâtiment arrière du rez (bureau) en production de biens immatériels et du 1er étage (production de biens immatériels) en logement, créer une terrasse et un escalier de secours, notifié le 1er février 2022 ;
8. que ce permis n'est pas encore exécuté ;
9. que la demande vise à changer l'affectation d'un bureau en un logement deux chambres au 3e étage et installer une échelle de secours déployable (R+3 au R+1) en façade avant d'un bâtiment en intérieur d'îlot ;
10. que les deux chambres sont aménagées en façade avant ; que le séjour avec cuisine prend place en façade arrière ;
11. que le logement présente une surface totale de 122 m<sup>2</sup> ; que les espaces de vies sont qualitatifs et conformes aux prescriptions en vigueur ;
12. que le logement est accessible par un escalier et par un ascenseur ;
13. qu'il ne dispose d'aucun espace extérieur ; que ce n'est pas qualitatif pour un nouveau logement de cette dimension ;
14. 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 ;
15. qu'en séance, il est évoqué des problèmes techniques empêchant cet aménagement ;
16. 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 ;
17. que fermée, ses dimensions sont de 13 sur 18 cm ; qu'elle relie le 3ème étage à une plateforme au 1er étage ; qu'ensuite l'évacuation se fait par l'escalier prévu dans le permis d'urbanisme 11529 ; que cet escalier n'existe pas encore ;

**dossier 11529 – ART 126**

18. que cette solution est donc hypothétique ;
19. 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 ;
20. que le dépassement est minime et que les dérogations pourraient être acceptables ;
21. que la toiture de l'immeuble est équipée de 30 panneaux solaires et en partie végétalisée (toiture verte extensive) ;
22. qu'il conviendrait d'augmenter la partie végétalisée en plaçant de la toiture végétalisée sous les panneaux ;
23. 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 ;
24. qu'une isolation placée en surplomb d'une parcelle voisine nécessite l'accord formel du propriétaire concerné ;
25. que cette demande porte le nombre de logements potentiels à 6 sur une parcelle de dimension moyenne ;
26. que la densité est importante ;
27. 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 ;
28. 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 ;
29. 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 ;
30. 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 ;
31. qu'il s'agit d'éléments de droit civil sur lesquels il n'appartient pas à l'urbanisme de se prononcer ;
32. 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 ;
33. 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 ;
34. que sans disposer d'une solution en matière de sécurité incendie, le changement d'affectation ne peut être accepté ;
35. qu'il convient de libérer autant que possible le couloir d'accès des vélos qui s'y trouvent ;
- 36. qu'en sa séance du 14 juin 2022, la Commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande ;**
- 37. qu'en date du 22/08/2022, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du CoBAT ;**

**dossier 11529 – ART 126**

38. que la demande **actuelle** vise à changer l'affectation d'un bureau en un logement deux chambres au 3<sup>e</sup> étage, construire un balcon à l'arrière et installer une échelle à crinoline munie de plateformes d'accès en façade avant d'un bâtiment en intérieur d'îlot ainsi que modifier le permis d'urbanisme 10925 en ce qui concerne les accès et l'aménagement d'un atelier au rez arrière (activité productive) ;
39. que l'affectation d'activité productive relative à la précédente demande de permis n'a pas été acceptée par la copropriété ; que celle d'atelier a été accordée ;
40. qu'afin d'assurer un accès plus aisé à l'atelier le hall d'accès est agrandi sous forme de trapèze à la place d'une partie de l'ancienne cour ;
41. qu'une large fenêtre donne sur le jardin commun depuis ce hall commun ;
42. que cette modification facilite le passage vers l'atelier, et notamment l'entrée de tableaux de 8 mètres ;
43. qu'une surface en pleine terre de 17 m<sup>2</sup> est conservée entre les deux bâtiments à la place de la cour bétonnée et existante de 12,5 m<sup>2</sup> ; qu'il s'agit d'un jardin commun en forme de trapèze accessible depuis la zone de dégagement commune ;
44. que la toiture de cet espace est végétalisée ;
45. que ce jardin inclut un passage pour évacuation dans le mur mitoyen vers le voisin de droite, situé au n° 45 ;
46. que l'escalier permettant d'accéder au jardin depuis le logement situé au 1<sup>er</sup> étage prévu dans la précédente demande est supprimé ;
47. qu'une échelle à crinoline est fixée sur la façade avant du bâtiment arrière le long de la descente d'eau pluviale ; que celle-ci sert aussi de voie de secours ;
48. que selon les éléments du dossier, ces deux points sont accordés par les propriétaires du numéro 45 ;
49. que de petites plateformes en structures métalliques (plateformes et garde-corps) sont fixés aux niveaux 1, 2 et 3 de cette façade afin d'offrir un point d'accès à l'échelle de secours ;
50. qu'ils sont accessibles aux niveaux précités via des fenêtres sans allège ;
51. qu'au 3<sup>e</sup> étage, en façade arrière du bâtiment arrière, un balcon suspendu en caillebotis de 4,7 m<sup>2</sup> est créé au centre de la façade (largeur 3.40m et profondeur 1.40m) ;
52. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ;
53. que cela concerne l'annexe du rez, les parcelles voisines n'étant pas bâti à cet endroit ;
54. que néanmoins, il s'agit d'un intérieur d'îlot assez densément bâti ; que cette petite extension améliore le fonctionnement du rez ; que sa toiture est végétalisée ;
55. que cela concerne également l'échelle à crinoline et les plateformes d'accès ; qu'elles sont de dimensions très réduites et ne sont pas de nature à porter atteinte aux parcelles voisines ;
56. que pour ces points les dérogations sont acceptables ;
57. que cela concerne également le balcon arrière ;
58. que ce balcon est conforme au code civil ; qu'il est de dimensions limitées et permet d'offrir un espace extérieur au logement ;
59. que la dérogation est acceptable pour ce balcon ;
60. que selon la note explicative il n'est pas possible d'aménager un patio ;
61. que la toiture verte au 1<sup>er</sup> étage est accessible uniquement pour son entretien ; que sa surface est de 30 m<sup>2</sup> au lieu de 17 m<sup>2</sup> initialement prévu ;

62. que la toiture du bâtiment arrière intègre trois lanterneaux ainsi qu'un exutoire de fumée ; que le reste de la toiture dont la surface est de 105 m<sup>2</sup> est aménagée en toiture verte extensive ; que sur cette partie, 62 panneaux solaires y sont installés ;
63. que le projet ne prévoit plus d'isolation par l'extérieur ;
64. 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 ;
65. 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 ») ;
66. 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 ;
67. que la demande déroge donc :
  - au RRU, titre I, article 4 (profondeur) : annexe au rez, échelle à crinoline et balcons ;
  - au RRU, titre I, article 6 (hauteur) : annexe au rez, échelle à crinoline et balcons ;
68. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/09/2022 au 03/10/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'observation/réclamation ;
69. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 12/09/2022 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserve de se conformer l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 12/09/2022.**

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

10h20 - dossier 11612

**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Biesman – Darras, tendant démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, modifier les menuiseries, isoler et rénover une maison unifamiliale, Avenue de l'Armée 93**

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 maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine immobilier : maison de style Beaux-Arts ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. que la demande vise à démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, modifier les menuiseries, isoler et rénover une maison unifamiliale ;
6. qu'il s'agit d'une maison R+2+combles ;
7. qu'un nouveau volume est construit au rez en remplacement de l'annexe existante de fait sur toute la largeur de la parcelle et une profondeur de 7.50m ; que les dimensions sont identiques à l'annexe existante ;
8. que la hauteur de ce volume est de 3,18 m (couvre mur compris) ;
9. que ce volume est largement vitré sur le jardin et couvert par une toiture végétalisée comportant deux verrières ; que la façade de l'annexe est en panneaux stratifiés ;
10. qu'il abrite une salle de douche et une buanderie/cuisine d'été ;
11. que le volume déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'il dépasse largement les bâtiments voisins ;
12. qu'une très légère rehausse de mitoyen est nécessaire (un triangle de quelques centimètres) ; qu'un volume existe depuis de nombreuses années ;
13. que les dérogations sont acceptables ;
14. que la façade arrière existante est isolée ; que l'isolant est couvert par une brique de ton clair ;
15. que cette isolation déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que la dérogation est acceptable ;
16. que les espaces intérieurs sont revus ;
17. qu'au rez, le garage est agrandi vers l'arrière afin de permettre le stationnement de deux véhicules et de vélos ;
18. qu'au premier le séjour est ouvert sur la cage d'escalier et occupe l'ensemble du niveau ;
19. que les étages comportent 3 chambres et une salle de jeux ;
20. que la chambre située au troisième arrière ne présente pas les 9m<sup>2</sup> requis au-dessus des 1.50m ;
21. qu'il s'agit de la situation de fait ; que la maison présente des espaces de vie spacieux et qualitatifs ;
22. que la dérogation est acceptable ;
23. qu'il est indiqué que les décors qualitatifs existants sont conservés ; qu'il convient de fournir un reportage photographique indiquant les décors conservés ou démolis ;
24. qu'une grande baie vitrée est placée en façade arrière ; qu'elle donne sur la plateforme végétalisée au-dessus du rez ;

25. qu'afin d'éviter que cette plateforme soit utilisée comme terrasse, il convient d'en empêcher physiquement l'accès (allège ou garde-corps) ;
26. qu'aux étages, les entresols sont supprimées afin de ramener les planchers à la même hauteur qu'en façade avant ;
27. qu'en façade avant, la porte d'entrée est en bois peint en noir et comporte une partie vitrée avec ferronnerie ; qu'il s'agit de la porte d'origine ;
28. que les ferronneries au 2<sup>e</sup> étage de cette façade sont conservées ;
29. que les châssis sont en aluminium noir et reprennent en partie les divisions d'origine ; qu'actuellement, ils sont en bois blanc avec petits bois dans les impostes ;
30. que les petits bois sont supprimés ; que le châssis central au 1<sup>er</sup> est divisé en deux (comme prévu lors de l'aménagement du garage en 1925) ; que la porte fenêtre du 2<sup>ème</sup> ne comporte pas d'allège pleine ;
31. que le bien est situé en Zichée et est inscrit à l'inventaire ; qu'il convient de prévoir des châssis en bois ;
32. que les petits bois font partie du style Beaux-Arts ; qu'il convient de les conserver ;
33. qu'il convient de prévoir une allège pleine au 2<sup>ème</sup> étage ;
34. que ce garage a fait l'objet d'une demande de permis 3 ans après la demande initiale ; que la porte avec ferronneries est celle d'origine ;
35. qu'elle est remplacée par une porte de type sectionnelle recouverte d'un lattis de bois lasuré en noir ;
36. que la porte actuelle n'est pas motorisée et qu'il semble difficile, selon la note, de la motoriser en conservant une largeur de passage suffisante ;
37. que la porte proposée tranche avec l'architecture de l'immeuble ; que la porte existante est qualitative ;
38. qu'il convient de conserver la porte de garage existante ;
39. que les versants de toiture comprennent chacun huit panneaux solaires de couleur noire ; qu'ils constituent une forme géométrique simple ; que leur installation est dispensée de permis d'urbanisme ;
40. que chaque versant intègre deux fenêtres de toit ; que le revêtement de la toiture est en tuile de teinte anthracite ;
41. qu'une citerne d'eau de pluie est existante de droit ; qu'il convient de tenter de la réhabiliter ;
42. que la demande déroge donc :
  - au RRU, titre I, article 4 (profondeur) : annexe au rez et isolation ;
  - au RRU, titre I, article 6 (hauteur) : annexe au rez et isolation ;
  - au RRU, titre II, article 3 (superficie) : chambre sous combles ;
43. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/09/2022 au 03/10/2022 a donné lieu à une lettre d'observation/réclamation ;
44. que cette lettre émane de voisin et porte sur :
  - le fait qu'il n'apparaît pas clairement si un volume est ajouté au rez et aux étages (surfaces dans les formulaires ;
  - le fait qu'il faut empêcher l'accès à la toiture verte du 1<sup>er</sup> étage ;
  - qu'en séance, il est en outre, posé la question de la porte de garage qui est esthétique ;
45. que l'annexe existante au rez n'est pas autorisée ; que les étages sont seulement isolés ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves**

1. d'empêcher physiquement l'accès à la plateforme au 1<sup>er</sup> étage (allège ou garde-corps) ;
2. de prévoir des châssis en bois en façade avant et de conserver les petits bois ainsi que l'allège au 2<sup>ème</sup> étage
3. de conserver la porte de garage existante
4. de fournir un reportage photographique intérieure indiquant des décors conservés ou démolis

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

La dérogation au RRU, Titre II, article 3 (superficie) est acceptée.

10h50 - dossier 11613

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la sprl Formes & Reliefs, tendant à rehausser l'immeuble d'un niveau afin d'aménager un logement supplémentaire, Chaussée de Wavre 424**

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 le bien se situe dans le périmètre du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire(RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) et 3.5.1° (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation) du PRAS;
4. qu'en situation de droit et selon le permis d'urbanisme de 2013, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+1+toiture à versants comprenant 4 logements répartis comme suit :
  - au sous-sol : buanderie, local vélos, local poubelles, local entretien ;
  - au rez-de-chaussée et à l'entresol : 1 studio ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement 2 chambres ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 2 chambres ;
  - bâtiment arrière : un duplex 2 chambres ;
5. que la demande vise à rehausser l'immeuble d'un niveau afin d'aménager un logement supplémentaire de 2 chambres au 3<sup>e</sup> étage;
6. que la rehausse du plan vertical en façade avant est de 2,50m ; que la rehausse au niveau du faite est de 2,40m ;
7. que le faite s'aligne au faite du mitoyen de droite ;
8. que le nouveau volume est composé d'une nouvelle façade verticale en façade avant et en façade arrière, et que la toiture commence par deux toitures plates, côté rue et côté jardin, qui se prolonge en toiture à versants ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, article 14 (toiture) ;
10. que cet article n'autorise pas les toitures plates ; que dans ce cas, la toiture à versant est au centre et que des toitures plates sont aménagées en façade avant et arrière ;
11. que cette dérogation n'est pas acceptable ;
12. qu'au 3<sup>ème</sup> étage, il est prévu d'aménager une terrasse et une toiture verte sur la toiture du 2<sup>ème</sup> étage à l'arrière ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur) ;
14. que ces dérogations concernent la rehausse en toiture et la terrasse ; que ces aménagements dépassent le profil mitoyen le plus haut ;
15. qu'en façade avant, la rehausse est importante ; qu'elle dépasse les deux profils des constructions mitoyennes ; qu'elle nécessite la rehausse des deux murs mitoyens et qu'elle est construite sur toute la largeur du bâtiment ;
16. que ces dérogations ne sont pas acceptables telles que présentées ; qu'afin de réduire son impact, il convient de proposer un projet sans dérogation au RRU titre I et limitant les rehausses des murs mitoyens (type lucarne ou toiture mansardée) ;

17. que pour la terrasse arrière, celle-ci est en recul de +/- 2m par rapport aux deux mitoyens, et en recul par rapport à l'alignement arrière ; qu'elle n'induit pas de nuisances vers les parcelles voisines, et que les dérogations, pour la terrasse, peuvent être acceptées ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 5 (hauteur de la façade avant) ; que la nouvelle corniche en façade avant est rehaussée de 2,50m et dépasse la corniche du mitoyen le plus haut de 1,45m ;
19. que cette dérogation n'est pas acceptable telle que présentée ; qu'il convient de conserver la corniche actuelle, alignée au mitoyen de gauche, et de proposer une lucarne ou une toiture mansardée à la place d'une rehausse complète d'un étage ;
20. qu'il est prévu de construire une lucarne de 4,30m de large dans la rehausse du 3<sup>ème</sup> étage à l'arrière ; que la largeur de la toiture est de 6,40m ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, article 24 2°(éclairage des locaux sous toiture) en ce que la lucarne dépasse 1/3 de la largeur de la toiture ; que la largeur maximale de lucarne autorisée est de 2,13m ; la lucarne proposée fait 2/3 de la largeur ;
22. que la lucarne se trouve à l'arrière ; qu'elle respecte le RRU en ce qui concerne les lucarnes, et que la dérogation est dès lors acceptable ;
23. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, la cage d'escalier commune est rehaussée d'un étage ; que la nouvelle volée d'escaliers semble peu praticable ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) titre II, article 8 (WC) en ce que le WC donne directement sur l'espace de séjour ; que la dérogation n'est pas acceptée ;
25. que ce nouveau logement ne dispose d'aucun hall ; que les espaces ne paraissent pas qualitatifs ;
26. qu'un local de rangement privatif est créé dans les combles au-dessus du 3<sup>ème</sup> étage et accessible par une porte ;
27. que la manière d'y accéder n'est pas dessinée et qu'il convient de la représenter sur les plans ;
28. qu'il est prévu de construire la nouvelle toiture avec les mêmes tuiles qu'existantes ton rouge orange ;
29. qu'il est prévu de construire la rehausse en façade avant avec le même revêtement en brique ton brun existant ; qu'il semble difficile d'imiter l'existant ; que cette rehausse se distinguera de la façade existante ;
30. qu'il convient dès lors de ne pas construire de rehausse en façade avant et de privilégier un agrandissement de type lucarne en façade avant ;
31. que la rehausse en façade avant est différenciée par un seuil en pierre bleue sur toute la largeur de la façade ;
32. que les châssis ajoutés sont prévus en aluminium ton gris foncé ; que les châssis existants aux étages inférieurs sont dans le même matériau ;
33. que la dérogation relative à l'article 21 du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire(RZAC) été acceptée dans le permis d'urbanisme n°9080 délivré en 2013 ;
34. que les nouvelles baies présentent dans la rehausse en façade avant ne sont pas alignées aux baies existantes des étages inférieurs ; que par ailleurs, la composition de façade ne s'inscrit pas dans le bâti existant ;
35. qu'il est prévu d'installer 9 panneaux photovoltaïques sur le versant de toiture avant ;
36. que la demande telle que présentée, comprend de nombreuses dérogations ;

37. qu'il convient de proposer un projet moins impactant, plus respectueux de la typologie existante de la maison et plus en accord avec le cadre bâti environnant ;
38. que la parcelle est densément bâtie et le nombre d'unité est important ;
39. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :
  - Titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) : terrasse, rehausse
  - Titre I, article 5 (hauteur de la façade avant) : rehausse
  - Titre II, article 8 (WC) : le WC donne directement sur le séjour
40. que la demande déroge donc au RZAC :
  - article 14 (toitures) : toiture plate de la rehausse;
  - article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : lucarne arrière ;
41. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/09/2022 au 03/10/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
42. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 02/09/2022 ;
43. que cet avis indique que chaque logement doit disposer de deux voies d'évacuation ; que ce n'est pas le cas du logement 1 (studio arrière) ; que ce logement a cependant fait l'objet d'un permis en 2013 ;

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée**

11u15 - dossier 11530

**6. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door mijnheer Verheggen strekkende tot het vergroten en het verhogen van een gebouw die 3 woningen zal bevatten, Fétisstraat 42.**

Overwegende :

1. dat het goed gelegen is in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) in woongebied;
2. dat het goed is gelegen binnen de beschermingszone van de Jean Félix Haptuin en van het huis en het kantoor van notaris Hap, die geklasseerd zijn;
3. dat het goed bovendien is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: woonhuis met eclectische stijl;
4. dat in toepassing van artikel 237 van het BWRO de aanvraag ter advies wordt voorgelegd aan de overlegcommissie;
5. dat de aanvraag onderworpen is aan een openbaar onderzoek en aan het advies van de overlegcommissie in toepassing van het voorschrift 0.6 van het GBP (handelingen en werken van de binnenterreinen van huizenblokken);
6. dat het volgens de rechtssituatie gaat over een gebouw met een volume glv+2+ hellend dak bestaande uit 1 handelszaak en 2 woningen met de volgende indeling:
  - op de kelder verdieping: kelders;
  - op het gelijkvloers: gemeenschappelijke ruimten en een koetsdoorgang;
  - op de eerste verdieping: 1 appartement met 2 kamers
  - op de tweede verdieping: 1 appartement met 2 kamers
7. dat de aanvraag tot doel heeft het gebouw te verhogen met een niveau en de indeling ervan te wijzigen naar drie woningen als volgt:
  - op de kelder verdieping en het gelijkvloers: 1 duplex met 2 kamers
  - op de eerste verdieping: 1 appartement met 2 kamers
  - op de tweede en derde verdieping: 1 duplex met 3 kamers
8. dat er ingrijpende stabiliteitswerkzaamheden worden uitgevoerd in het volledige huis; dat niet-vergunde bijgebouwen langs de achtergevel worden afgebroken;
9. dat de binnenmuren worden herzien; dat er geen aanwijzingen zijn dat het karakter en de interieurdecoratie van de ruimten behouden blijven;
10. dat er niet voldoende informatie wordt gegeven over de aanwezigheid van kwaliteitsvolle interieurdecoraties;
11. dat het aangewezen is om een fotoverslag voor te leggen waarin gedetailleerd wordt wat wordt bewaard en wat wordt afgebroken;
12. dat de kelder verdieping volledig wordt ingenomen door het onderste gedeelte van de duplex; dat de kelders verdwijnen en de meters worden verplaatst naar een gemeenschappelijke ruimte op het gelijkvloers, die toegankelijk is vanuit de gemeenschappelijke trappenhall;
13. dat de koetsdoorgang op het gelijkvloers wordt vergroot en hersteld naar zijn oorspronkelijke functie zodoende een doorgang te vormen naar detuin;
14. dat deze koetsdoorgang zowel de toegang is tot de woningen als een garagedeur;
15. dat deze situatie noch kwalitatief noch comfortabel is; dat een ingang moet worden voorgesteld die onafhankelijk is van enige parkeerplaats;
16. dat aan de achtergevel een oprit van 2,50 m breed wordt aangelegd van de garage op het gelijkvloers naar de tuin, langs de rechter gemene muur; dat de materialen en de fundering ervan niet zijn gespecificeerd;

**dossier 11530**

17. dat een doorsnede loodrecht op de oprit moet worden getoond en het hellingspercentage moet worden vermeld; dat de oprit niet lijkt te voldoen aan de normen voor toegankelijkheid voor PBM, aangezien de helling 24% lijkt te zijn (1,80 m hoog en 7,40 m lang);
18. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I, artikel 4 (diepte) en 6 (hoogte) aangezien de oprit het diepste mandelig profiel overschrijdt;
19. dat deze oprit massief is en niet erg praktisch; dat hij niet lijkt te passen in de tuin;
20. dat moet worden aangegeven of de tuin gemeenschappelijk is voor alle woningen; dat hij rechtstreeks toegankelijk is vanuit de onderste duplex;
21. dat het de bedoeling is een waterbassin te bouwen; dat het bassin in doorsnede moet worden getoond; dat het de bedoeling is een serre van 32m<sup>2</sup> te bouwen; dat een dwarsdoorsnede van de constructie moet worden getoond; dat deze elementen moeten worden getoond op een plan op schaal 1:50, aangezien voor de bouw ervan a priori een stedenbouwkundige vergunning vereist is;
22. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I, artikel 4 (diepte) en 6 (hoogte) aangezien de serre de mandelige gebouwen overschrijdt en  $\frac{3}{4}$  van het perceel overschrijdt;
23. dat de boom links halverwege het perceel is aangegeven als bestaand, terwijl deze niet bestaat of onjuist op het plan is geplaatst; dat dit punt moet worden verduidelijkt en de boomsoort moet worden aangegeven als men van plan is een nieuwe boom te planten;
24. dat op de kelderverdieping het onderste gedeelte van de duplex bestaat uit een woonkamer met een keuken van 63,3 m<sup>2</sup>, een slaapkamer, een dressing, een badkamer, een apart toilet en een bergruimte;
25. dat op deze verdieping een klein bijgebouw wordt afgebroken en dat over de gehele breedte van het perceel een uitbouw van 1,37 m diep is gepland; dat de uitbreiding het mogelijk maakt om de woonkamer te laten uitkijken op een Engelse binnenplaats, die 80 cm lager ligt dan de tuin;
26. dat er een tuinhuisje onder de oprit ontstaat; dat de op het plan aangegeven deur niet zichtbaar is op de doorsnede; dat deze moet worden afgebeeld;
27. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel II, artikel 4 (hoogte onder het plafond) in die zin dat de keuken gelegen onder de oprit van het gelijkvloers een plafondhoogte heeft van 2,25m in plaats van de vereiste 2,50m; dat de keuken uitkomt op een grote woonkamer met een plafondhoogte van 2,80m; dat een doorsnede loodrecht op de oprit moet worden getoond om de aanvaardbaarheid van de afwijking te verzekeren;
28. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting) met betrekking tot de woonkamer die 10,60m<sup>2</sup> natuurlijke verlichting geniet in plaats van de vereiste 12,72m<sup>2</sup> voor een oppervlakte van 63,60m<sup>2</sup>; dat de woonkamerruimte groot en kwalitatief is; dat de gevel dichtbeglaasd is; dat de afwijking aanvaardbaar is;
29. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting) met betrekking tot de kamer die 0,91m<sup>2</sup> natuurlijke verlichting geniet in plaats van de vereiste 3,76m<sup>2</sup> voor een oppervlakte van 18,80m<sup>2</sup>; dat de kamer zich op de kelderverdieping langs de straatkant bevindt; dat de privacy ervan niet gewaarborgd is;
30. dat deze ruimte niet de kwaliteiten heeft om een bewoonbare ruimte te zijn; dat de afwijking niet aanvaardbaar is;
31. dat op het gelijkvloers het bovenste gedeelte van de duplex bestaat uit een woonkamer van 31,6 m<sup>2</sup>, een slaapkamer en een apart toilet;

**dossier 11530**

32. dat het bestaande terras wordt uitgebreid op het dak van de kelderaanbouw; dat er een trap naar de tuin wordt geplaatst; dat deze trap qua diepte en hoogte afwijkt van de GSV;
33. dat de deur van het toilet geen toegang tot het lokaal geeft;
34. dat er een private trap moet komen tussen het gelijkvloers en de kelderverdieping;
35. dat in tegenstelling tot wat in de toelichtende nota staat, deze woning niet voldoet aan de PBM-normen;
36. dat het appartement op de eerste verdieping bestaat uit een woonkamer met een keuken van 45,15 m<sup>2</sup>, twee slaapkamers, een badkamer en een apart toilet;
37. dat aan de achtergevel het bestaande balkon rechts wordt vergroot; dat het een oppervlakte heeft van 6,40 m<sup>2</sup> en zich langs de rechter gemene muur bevindt;
38. dat op de tweede verdieping het bovenste gedeelte van de duplex bestaat uit een woonkamer met een keuken van 45,15 m<sup>2</sup>, twee slaapkamers, een badkamer en een apart toilet;
39. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting) met betrekking tot de kamers die respectievelijk 1,70 en 2,78 m<sup>2</sup> natuurlijke verlichting geniet in plaats van de vereiste 3,90 en 3,72 m<sup>2</sup>; dat de ramen aan de straatkant het oorspronkelijke ontwerp respecteren; dat de bestaande slaapkamers licht gewijzigd zijn; dat de afwijkingen aanvaardbaar zijn;
40. dat er een balkon van 3,30m<sup>2</sup>, grenzend aan de keuken, wordt gecreëerd langs de rechter gemene muur; dat dit een tweede buitenruimte is aangezien er een terras wordt gecreëerd op de derde verdieping aan de achterzijde;
41. dat op de derde verdieping een terras van 19,88m<sup>2</sup> is voorzien; dat een plantenbak van 4,90m<sup>2</sup> aan de linkerkant toelaat om te voldoen aan het burgerlijk wetboek met betrekking tot het uitzicht;
42. dat rond het terras en de plantenbak leuning worden geplaatst;
43. dat de hoogte en zichten van het terras overlast kan veroorzaken voor het binnenterrein van het huizenblok; dat het terras gezien de ligging uitzicht biedt op het binnenterrein van het huizenblok en het Happark in het bijzonder;
44. dat op de derde verdieping het bovenste gedeelte van de duplex een slaapkamer en een badkamer heeft;
45. dat het oude kleine hellende dak wordt vervangen door een schuin dak met een rechte hoek; dat de schoorstenen worden afgebroken;
46. dat het bovenste deel van het dak voorzien is van dakvlakramen;
47. dat de enige voorgestelde doorsnede door de kleine dakkapel aan de voorzijde is;
48. dat een doorsnede van de verhoging moet worden gegeven om de geometrie ervan te begrijpen;
49. dat de dakhoogte in de voorgevel onevenredig lijkt;
50. dat het dak met 2,20m wordt verhoogd; dat de schuine verhoging 1,86m inspringt ten opzichte van de voorgevel;
51. dat er aan de achterzijde een uitbreiding komt; dat deze 3,20m diep is en dat over de volle breedte van het perceel;
52. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I, artikel 4 (diepte) en 6 (hoogte);
53. dat de verhoging, de uitbreiding en het terras het ondiepste en laagste gemene profiel overschrijden met 5,17 m in diepte en 4,13 m in hoogte;
54. dat de afwijkingen niet aanvaardbaar zijn;

55. dat de afmetingen van het terras moeten worden beperkt om elk uitzicht te voorkomen en dat de leuning moet worden beperkt tot het toegankelijke gedeelte;
56. dat in de voorgevel, op het gelijkvloers, het de bedoeling is om de huidige toegangsdeur om te vormen tot een raam; de verdeling van het raam met een bovenraam en twee openslaande vleugels vergelijkbaar is met de ramen op de verdiepingen;
57. dat de legende niet vermeldt uit welk materiaal het nieuwe raam is gemaakt;
58. dat de legende van de ramen in de voorgevel niet overeenkomt met de bestaande situatie;
59. dat volgens de rechtssituatie de ramen op het gelijkvloers en de tweede verdieping van blauw geschilderd hout zijn; dat de ramen op de eerste verdieping van blauw PVC zijn volgens de in 2003 uitgereikte stedenbouwkundige vergunning 6605;
60. dat de toelichtende nota en de legende voorzien in de vervanging van alle ramen en de plaatsing van het nieuwe raam op het gelijkvloers in donkergrijs geschilderd hout met de oorspronkelijke tekeningen; dat de materialen op de aanzichten in de bestaande en geplande situatie moeten worden verduidelijkt;
61. dat een comfortabele toegang tot de woningen moet worden verzekerd, zonder via de garage te gaan, dat het daarom aangewezen kan zijn om de voordeur te behouden;
62. dat de achtergevel voor een zeer groot deel uit glas bestaat; dat alle openingen openslaande deuren zijn met glazen balustrades of uitkomend op een balkon;
63. dat het grote glasoppervlak niet in overeenstemming is met de architectonische typologie van het huizenblok en schadelijk kan zijn voor de naburige percelen en de geklasseerde site;
64. dat alle platte daken die niet toegankelijk zijn, voorzien moeten worden van een extensief groen dak;
65. dat de aanvraag dus afwijkt van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening:
  - Titel I, artikel 4 (diepte) en 6 (hoogte): de verhoging, de uitbreiding en het terras op de derde verdieping, de oprit op het gelijkvloers en de serre in de tuin;
  - Titel II, artikel 4 (hoogte onder het plafond): keuken;
  - Titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting): kamer op de kelder verdieping, woonkamer en kamers op de tweede verdieping;
66. dat het openbaar onderzoek dat heeft plaatsgevonden van 19/09/2022 tot 03/10/2022 aanleiding heeft gegeven tot 4 brieven met bezwaren en/of opmerkingen; dat die afkomstig zijn van burens en gaan over:
  - Er wordt gemeld dat er sinds december 2021 aanzienlijke niet-vergunde sloop- en bouwwerkzaamheden zijn geweest met overlast;
  - De aanwezigheid van parkeerverbodsborden zonder werkzaamheden;
  - Het risico dat de tuin als parkeerplaats wordt gebruikt door de nieuwe oprit, voorstel om de breedte van de doorgang te beperken;
  - Bezorgdheid over gebrek aan geluidsisolatie van de gemene muur;
  - Het nieuwe terras op de derde verdieping biedt uitzicht op de aangrenzende tuinen;
  - De toevoeging van een verdieping en de uitbreiding van het glasoppervlak aan de achtergevel genereert uitzicht op naburige tuinen;
  - Bedenkingen bij de esthetiek van de achtergevel en de integratie in de naburige omgeving;
  - De toevoeging van een hoogstamboom zorgt voor schaduw en blokkeert het zicht op de Felix Haptuin vanuit de aangrenzende tuin; (locatie van de te planten boom of bestaande boom onduidelijk)
  - Verlichting van de achtergevel op alle verdiepingen: verstoring van de fauna en nachtelijke overlast voor de buurt;

67. het gunstig advies onder voorbehoud van de Koninklijke Commissie Monumenten en Landschappen; dat, algemeen genomen, de KCML wel vraagt om erover te waken dat de nog aanwezige waardevolle interieurelementen (niet gedocumenteerd in het dossier) bewaard worden; dat de kleur van het nieuwe schrijnwerk (donkergrijs) ook beter aangepast zou kunnen worden aan de architectuur en stilistische kenmerken van de gevel;
68. dat enkel een project dat kwalitatieve ruimtes biedt, met respect voor het gebouw en de omgeving kan worden aanvaard;
69. dat het de bedoeling is de fietsenlokaal en de vuilnislokaal in de tuin te plaatsen; dat deze elementen moeten worden gedetailleerd;
70. het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp aangevraagd op 25/08/2022;

**ONGUNSTIG ADVIES**

**13u30 - dossier 11575****7. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door Mijnheer en Mevrouw van Heur – Bertram, strekkende tot het bouwen van een bijgebouw en een terras aan de achtergevel, het regulariseren van de veranderingen in de woning (ramen, dakkapel, trap, garage), Louis Hapstraat 135.**

Overwegende :

1. dat het goed gelegen is in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) is gelegen in woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing;
2. dat de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking in toepassing van het voorschrift 0.6 van het GBP en aan het advies van de overlegcommissie in toepassing van het voorschrift 21 van het GBP;
3. dat het goed volgens de rechtstoestand een eengezinswoning; dat het gaat over een glv+2+zolder langs de voorgevel en langs de achtergevel het niveau glv+2 zich onder het dak bevindt; dat het goed oorspronkelijk bestond uit keukens op de kelderverdieping en 4 kamers op de gelijkvloerse verdieping en op de eerste verdieping; dat de plannen van de andere niveaus niet beschikbaar zijn;
4. dat er volgens de rechtstoestand een bijgebouw aanwezig is; dat het zich tegen de rechter gemene muur, over een breedte van 2,60m, uitstrekt tot achteraan het perceel en over 2 niveaus (kelder en gelijkvloer); dat er een binnenplaats van 12,5 m<sup>2</sup> overblijft op kelderniveau;
5. dat volgens de wettelijke situatie een toilet is ingericht in het bijgebouw op het gelijkvloers en dat een tweede toilet aanwezig is in een uitspringende aanbouw aan de achtergevel, met toegang vanaf de overloop tussen de niveaus +1 en +2;
6. dat volgens de rechtstoestand een vloerplaat is gebouwd over de binnenplaats, waardoor het gelijkvloers is uitgebreid; dat daar een veranda is geplaatst, waardoor een resterende buitenruimte van 4,2m<sup>2</sup> overblijft;
7. dat de woonruimtes op het gelijkvloers zijn ingericht en de slaapkamers op de verdiepingen;
8. dat de aanvraag betrekking heeft op de afbraak van de veranda en het toilet op de tweede verdieping, de bouw van een bijgebouw en een terras aan de achtergevel en de regularisatie van de veranderingen aan de woning (ramen, dakkapel, trap, garage);
9. dat in het bestaande bijgebouw de vloer- en dakconstructies worden behouden; dat de bestaande verticale muur op het gelijkvloers wordt afgebroken en vervangen door een glazen wand; dat het dak van buitenaf wordt geïsoleerd tot een dikte van 26 cm, waardoor het afgewerkte dak 43 cm hoger wordt;
10. dat het achterste gedeelte van het bijgebouw wordt verhoogd over een breedte van ongeveer 2,60 m en een diepte van ongeveer 1 m, waardoor het afgewerkte dakniveau met ongeveer 110 cm verhoogd en de achterste en linker gemene muren met ongeveer 70 cm worden verhoogd;
11. dat dit verhoogde bijgebouw de diepte van de rechter gemene muur, de diepste op het gelijkvloers, met ongeveer 3,60 m overschrijdt, en  $\frac{3}{4}$  van de diepte van het perceel; dat deze bijbouw in de hoogte tot 5,95 m hoger is dan de rechter gemene muur en tot 6,7 m hoger dan de linker gemene muur;
12. dat op het gelijkvloers de bestaande veranda wordt afgebroken maar de vloerplaat wordt gehandhaafd, over een breedte van 3m en over de volledige diepte van het perceel, dat wil zeggen ongeveer 4,7m; dat deze vloerplaat wordt geïsoleerd en aan de buitenkant wordt bedekt met een tegels;
13. dat het volume dat kelder bedekt dat zo gecreëerd wordt, de diepte van de diepste rechter gemene muur met ongeveer 3m en  $\frac{3}{4}$  van de diepte van het perceel overschrijdt; dat het in hoogte ongeveer 2,25m hoger is dan de rechter gemene muur en 3m hoger dan de linker gemene muur;

**dossier 11575**

14. dat er rechtstreeks uitzicht is op de linker gelegen en achter gelegen gemene muur, hetgeen niet in overeenstemming is met het Burgerlijk Wetboek inzake uitzicht;
15. dat er een nieuw bijgebouw wordt gebouwd met een breedte van 2,83m, een diepte van 1,38m tot 2,67m en een hoogte van 3,22m;
16. dat dit bijgebouw ongeveer 0,3 m verder reikt dan de rechter gemene muur, de diepste van het gelijkvloers; dat het in de hoogte 5,25 m verder reikt dan de rechter gemene muur en 6 m verder dan de linker gemene muur;
17. dat een buitentrap wordt gebouwd om toegang te krijgen tot een terras op de eerste verdieping, aangelegd op het dak van de bijgebouwen; dat deze trap de diepte van de rechter gemene muur, de diepste, met 0,5 m overschrijdt;
18. dat op niveau +1, het terras de diepte van de linker gemene muur, de diepste op deze verdieping, met maximaal 0,66m overschrijdt, en over een breedte van ongeveer 3m, voor een totale oppervlakte van 0,92m<sup>2</sup> (driehoekige vorm); dat het diepste gedeelte van het terras (punt van de driehoek) zich bevindt op 2,67m van de rechter gemene muur, de minst diepe en de dichtstbijzijnde;
19. dat de leuning (hoogte 1,10 m) in hoogte 6,35 m en 7,10 m boven de rechter gemene muur uitsteekt;
20. dat tegen de rechter gemene muur een doorschijnend scherm van 2 m hoog en 1,85 m diep wordt geplaatst, om te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek betreffende het rechtstreeks uitzicht; dat dit element niet voldoet en dat alle verhogingen in massief metselwerk moeten worden uitgevoerd;
21. overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikels 4 (diepte) en 6 (hoogte) van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) zowel wat betreft de bestaande verhoogde volumes als het nieuwe bijgebouw, de trap en het terras;
22. dat de gemene muren moeten worden verhoogd om te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het rechtstreekse uitzicht naar de naburige percelen vanaf de binnenplaats op het gelijkvloers, het terras op de 1e verdieping en de trap naar het terras, en ten minste:
  - 0,9 m over een diepte van 2,10 m en 2 m over een diepte van 0,4 m voor de linker gemene muur (Antoine Gautierstraat nr. 35-37);
  - 1,9 m over een diepte van 1,85 m en 0,7 m over een diepte van 1,30 m voor de rechter gemene muur (Louis Hapstraat 133);
  - 0,7 m over een breedte van 2,7 m voor de achterste gemene muur (Antoine Gautier nr. 39-41);
23. dat de volumes ongelijk zijn; dat het perceel klein is en al dicht bebouwd;
24. dat het, gezien de impact van deze constructie op de aangrenzende percelen en de omvang van de verhoging van de gemene muren, raadzaam is de indelingen te herzien om de afwijkingen en de verhoging zoveel mogelijk te beperken;
25. dat het in die zin aangewezen is de grondniveaus, de profielen van de volumes en de gemene muren in rechtstoestand, feitelijke toestand en geplande toestand nauwkeurig te detailleren;
26. dat in de aanvraag de hoogte onder plafond van het nieuwe bijgebouw niet vermeld wordt; dat de keuken daar wordt ingericht en dat de ruimte doorloopt met het bestaande bijgebouw, waar de hoogte onder plafond 2,49m (in plaats van 2,50m) bedraagt;
27. dat deze hoogte afwijkt van artikel 4 van titel II van de GSV (hoogte onder plafond), maar in zeer beperkte mate en zonder afbreuk te doen aan de bewoonbaarheid van het pand;
28. dat de buitenruimte op het gelijkvloers wordt teruggebracht tot een oppervlakte van ongeveer 9m<sup>2</sup>, en dat de plaats van de trap naar het terras op niveau +1 de binnenplaatsruimte in het verlengde van de woonruimten op het gelijkvloers verder beperkt;

**dossier 11575**

29. dat het terras op niveau +1 bovendien is ingericht in het verlengde van een slaapkamer, wat de bewoonbaarheid van de leefruimte niet noemenswaardig verbetert;
30. dat de aanleg van het terras in die zin afbreuk doet aan de kwaliteit van de leefruimten van het huis en dat het aangewezen is het te schrappen;
31. dat de bijgebouwen worden geïsoleerd en bedekt met lichtblauwe vezelcementbekleding; dat het nieuwe buitenschrijnwerk van de bijgebouwen wordt uitgevoerd in gelakt hout; dat de buitentrap wordt uitgevoerd in lichtblauw staal; dat het terras wordt bedekt met blauwe en/of witte tegels, dat het niet-toegankelijke deel van de platte daken wordt beplant (groendak);
32. dat in de kelders in de rechtstoestand een regenput aanwezig is; dat deze in de geplande situatie niet wordt behouden;
33. dat het netwerk voor de afvoer van regenwater moet worden gespecificeerd, de bestaande regenput moet worden behouden en het opvangen en gebruiken van regenwater moet worden aangemoedigd;
34. dat het hele perceel waterdicht wordt gemaakt; dat het wenselijk kan zijn om de volle grond te herstellen om de doorlaatbaarheid van het perceel te verbeteren;
35. dat het aanvraag strekt tot het regulariseren van de bouw van een dakkapel van 5,43 m lengte in het dak van niveau +2 in de achtergevel, gesitueerd aan de zijde van de linker gemene muur, de hoogste, en de afmetingen daarvan niet overschrijdt; dat de lengte van de dakkapel 29 cm hoger is dan 2/3 (5,14 m) van de totale breedte van de gevel (7,71 m) en in die zin afwijkt van artikel 6 van titel I van de GSV;
36. dat, gezien de geringe omvang van de afwijking en de aanwezigheid van de dakkapel sinds ten minste 1987 volgens de luchtfoto's, de afwijking aanvaardbaar is;
37. dat de aanvraag ook strekt tot het regulariseren van de verandering van het gebruik van een deel van de kelders als garage alsook de wijziging van het buitenschrijnwerk aan de voorgevel van dit lokaal;
38. dat het lokaal volgens de foto's op de documenten van de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest al geruime tijd en ten minste sinds 1993 als garage wordt gebruikt en dat tegen dit gebruik geen klacht is ingediend; dat in die zin de bestemmingswijziging van het lokaal aanvaardbaar is;
39. dat de nieuwe deur van dit lokaal een grijze aluminium garagedeur is met massieve horizontale lijsten; dat al het andere schrijnwerk aan de gevel bestaat uit wit geschilderd hout; dat deze wijziging derhalve niet samenhangend is met het ontwerp en de harmonie van de gevel aan de straatkant en dat het aangewezen is om terug te keren naar de rechtstoestand of een nieuw voorstel te doen;
40. dat de aanvraag voorziet in de sloop van het bijgebouw met toilet van de overloop van +1 naar +2, en het creëren van een nieuwe vensteropening in de achtergevel;
41. dat de aanvraag ook strekt tot het regulariseren van:
  - de toevoeging van een trap van +2 naar de zolder om er een kantoor in te richten;
  - de toevoeging van een kamer onder het dak met een dakkapel op +2;
  - de verdeling van de kamers aan de straatkant op niveaus +1 en +2, om een kantoor (+1) en een slaapkamer (+2) alsook een badkamer op elke verdieping te creëren;
42. dat op niveau +1 het kantoor toegankelijk is via de badkamer, die een toilet bevat;
43. dat de netto lichtdoorlatende oppervlakten van de 2 slaapkamers op niveau +2 afwijken van artikel 10 van titel II van de GSV (2,14m<sup>2</sup> in plaats van 2,95m<sup>2</sup> voor de slaapkamer langs de straatkant en op niveau +2 en 1,72m<sup>2</sup> in plaats van 2,23m<sup>2</sup> voor de slaapkamer aan de achterkant op niveau +2);

44. dat het gaat om de transformatie van bestaande ruimten; dat deze ruimten genieten van kwaliteitszonlicht; dat de toevoeging van badkamers een verbetering van de bewoonbaarheid van het pand vormt;
45. dat wijzigingen aan de vensteropeningen aan de straatgevel tot grote esthetische veranderingen aan de gevel zouden leiden en dat de omvang van het huis geschikt is voor een woning met 3 slaapkamers; dat in die zin de afwijking aanvaardbaar is;
46. dat, aangezien het project onderworpen is aan de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, de naleving van de EPB-procedure met betrekking tot de uitvoering van het project de verantwoordelijkheid blijft van de aanvrager of de nieuwe kopers;
47. dat de aanvraag met name tot doel heeft de thermische schil van het gebouw geheel of gedeeltelijk aan te pakken, dat elke nieuwe ingreep met het oog op thermische verbetering die na de werkzaamheden plaatsvindt en die niet in de aanvraag is vermeld, moet voldoen aan de EPB-eisen en worden opgenomen in de EPB-documenten die vóór en aan het einde van de werkzaamheden moeten worden voorgelegd ("EPB-kennisgeving van het begin van de werkzaamheden" en "EPB-aangifte");
48. dat het project betrekking heeft op één enkele EPB-eenheid waarvan de aard van de werkzaamheden eenvoudigweg renovatie is, zal de opvolging van de procedure "EPB-werkzaamheden" onder de verantwoordelijkheid vallen van de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Etterbeek;
49. dat de aanvraag afwijkt van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening:
  - titel I, artikel 4 (diepte): isolatie en glasraam van het bestaande bijgebouw, bestaande geïsoleerde vloerplaat, nieuw bijgebouw en terras +1, buitentrap
  - titel I, artikel 6 (hoogte): isolatie en glasraam van het bestaande bijgebouw, bestaande geïsoleerde vloerplaat, nieuw bijgebouw en terras +1, buitentrap, dakkapel
  - titel II, artikel 4 (hoogte onder het plafond): keuken
  - titel II, artikel 8 (wc): badkamer +1
  - titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting): kamers +2
50. dat het openbaar onderzoek dat heeft plaatsgevonden van 19/09/2022 tot 03/10/2022 geen aanleiding heeft gegeven tot brieven met bezwaren en/of opmerkingen;
51. dat de voorgestelde inrichtingen gevolgen hebben voor de burens en de privacy van het huizenblok schaden; dat dit niet aanvaardbaar is;
52. dat er veel afwijkingen zijn;
53. dat het aangewezen zou zijn om de indelingen te herzien en de voorkeur te geven aan een kwalitatieve buitenruimte die in verbinding staat met de leefruimten;
54. dat op grond van het besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Regering van 18 oktober 2018 de handelingen en werkzaamheden zijn vrijgesteld van het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH);

**ONGUNSTIG ADVIES**

**13h55 - dossier 11487 – ART 126****8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Fain, tendant à régulariser les modifications apportées à un immeuble à appartements et la transformation d'un commerce en logement, rue Albert Meurice 17-19.**

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 se situe dans le périmètre du « Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire » approuvé en date du 27/02/1992 ;
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 vise à régulariser les modifications apportées à un immeuble à appartements et la transformation d'un commerce en logement ;
5. que les chambres de chaque niveau sont agrandies afin de mesurer 14m<sup>2</sup> ; que les surfaces des salle-de-bain sont réduites à 4.75m<sup>2</sup> ;
6. que le logement des combles comprend 3 fenêtres de toiture inclinée ; que ce logement dispose également d'une hauteur sous-plafond de 3m ;
7. que l'accès aux appartements se fait via une cour entourée de hauts murs ; qu'il conviendrait d'améliorer cette situation ; qu'une construction sur deux niveaux pourrait éventuellement être acceptée ;
8. qu'en façade à rue, les châssis et la porte d'entrée ont été remplacés par des éléments en PVC de ton blanc ;
9. que les petits bois présents à l'origine dans les impostes ont été supprimés ;
10. que lors du prochain changement, il convient de revenir au bois comme matériaux pour les châssis et la porte d'entrée ; qu'il convient de fournir une élévation l'indiquant ;
11. que l'ancienne porte d'entrée du commerce, sur l'angle est transformée en porte fenêtre
12. que cette disposition est peu compatible avec l'affectation de logement du rez, en ce qu'elle ne permet pas l'intimité ;
13. que l'appartement du rez, vu la position à l'angle, n'offre pas l'intimité suffisante pour un logement indépendant ;
14. que la parcelle est petite et la densité importante ; qu'il convient de se limiter à 3 logements dans l'immeuble ;
15. que le rez peut être intégré au logement du 1er étage ou transformé en petit espace avec fonction économique (bureau, cabinet,...) ;
16. que l'objet de la demande n'engendre aucune procédure PEB ; qu'il conviendra cependant d'équiper les locaux dits humides d'une extraction d'air mécanisée conforme à l'exigence PEB ;
17. 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 stipule que : « La menuiserie en aluminium de ton naturel est interdite. Les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois. »
18. que les châssis sont en pvc ; qu'il est demandé de revenir à des châssis en bois conformes au dessin d'origine ; que la dérogation est donc refusée ;
19. que l'examen du dossier a été reporté lors de la séance du 3/05/2022 afin de clarifier la situation de droit ;

**dossier 11487 – ART 126**

**20. qu'en date du 17/05/2022, la commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable sous réserves :**

- **de se limiter à 3 logements dans l'immeuble ;**
- **de revenir au bois comme matériaux pour les châssis et la porte d'entrée, lors du prochain changement de châssis et de fournir une élévation l'indiquant ;**
- **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale**

**21. que des plans modificatifs ont été introduits en date du 29/09/2022 selon l'article 126 du CoBat;**

22. que l'objet de la demande n'est pas modifié ;

23. que ces plans ne répondent pas aux conditions émises par la commission de concertation;

24. que la situation de droit et la situation de fait ont été clarifiées:

25. qu'en situation de droit, il y a cinq logements répartis comme suit :

- sous-sol: caves et compteurs
- rez: 1 commerce avec logement lié au commerce
- 1er: 2 studios
- 2e: 2 studios
- combles: 1 x 1 CH

26. qu'en situation de fait depuis avant 1993, l'immeuble comporte quatre logements répartis comme suit :

- sous-sol: caves et compteurs
- rez: 1 x 1 CH
- 1er: 1 x 1 CH
- 2e: 1 x 1 CH
- combles: 1 x 1 CH

27. que le projet prévoit toujours 4 logements selon la répartition suivante :

- sous-sol: caves et compteurs + local vélos communs
- rez: 1 x 1 CH
- 1er: 1 x 1 CH (inchangé)
- 2e: 1 x 1 CH (inchangé)
- combles: 1 x 1 CH

28. que la demande vise à agrandir la chambre des logements du rez et des combles afin d'augmenter la surface de la chambre à 14m<sup>2</sup>, et de réduire la surface de la salle-de-bain;

29. que ces logements existent depuis de nombreuses d'années (relevé des compteurs);

30. que le changement de destination du rez de commerce en logement date depuis au moins 1988, d'après les photos jointes à la note explicative;

31. que concernant la crainte du manque d'intimité pour le logement du rez émis par les membres de la commission de concertation, des photos ont été jointes à la demande; que ces photos montrent que des films autocollants translucides ont été posés sur les parties inférieures de chaque fenêtres;

32. que la surface concernée par les autocollantes est de moins de 50% de la surface vitrée totale; que le logement reste malgré tout bien éclairé en lumière naturelle; que la privacité est respectée;

33. que le nombre de logements est inchangé par rapport à la situation de droit d'origine;

34. que chacun des 4 logements dispose d'une cave privative;

35. que le logement des combles existe également depuis de nombreuses années (avant 1993);

36. qu'un local vélo commun a été aménagé dans une des caves supplémentaires du sous-sol;

37. que dès lors, le logement du rez et celui des combles semblent acceptables;
38. que la demande vise également à régulariser les châssis actuels; que ceux-ci sont en PVC de ton blanc;
39. qu'il est demandé de revenir à des châssis en bois conformes au dessin d'origine ; que la dérogation au RZAC article 21 (menuiseries) est donc refusée ;
40. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 19/05/2022 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

- 1. de revenir au bois comme matériaux pour les châssis et la porte d'entrée, lors du prochain changement de châssis et de fournir une élévation l'indiquant ;**
- 2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

14h20 - dossier 11619

**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Goldberg, tendant à transformer une maison unifamiliale en deux duplex de deux chambres, construire deux extensions, deux lucarnes, aménager deux terrasses et rénover l'ensemble, Chaussée Saint-Pierre 311**

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 aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 2.5.2° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) ;
5. qu'en situation de droit, le bien est une maison unifamiliale, construite selon permis de 1890, de gabarit R+1+toiture à versants aménagée de la sorte :
  - sous-sol : caves, jardin (accessible uniquement par un escalier depuis le rez);
  - rez-de-chaussée : séjour, véranda, wc et une terrasse avec un escalier menant au jardin ;
  - 1<sup>er</sup> étage : chambre, dressing, salle de bain ;
  - 2<sup>ème</sup> étage (combles) : chambre, dressing, salle de bain ;
  - 3<sup>ème</sup> étage (combles) : mezzanine ;
6. qu'il s'agit d'une petite maison de deux pièces en enfilade de 5.50m de large ;
7. que la demande vise à transformer la maison unifamiliale en deux duplex de deux chambres, construire deux extensions, deux lucarnes, aménager des terrasses et rénover l'ensemble ;
8. que le duplex inférieur occupe le rez et une partie du sous-sol ;
9. qu'au sous-sol, la partie avant comprend deux caves (une par logement) ; qu'un local technique commun se trouve derrière l'escalier ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 16 (local ordures ménagères) ; qu'un tel local n'est pas nécessaire pour la gestion des déchets de deux logements ; que la dérogation est acceptable ;
11. que le sous-sol arrière est privatisé ; qu'il comprend la partie inférieure du duplex ;
12. qu'à ce niveau, la demande vise à construire une annexe sur toute la largeur de la parcelle ; qu'elle comprend le séjour avec cuisine de 38,2m<sup>2</sup> ;
13. que la partie centrale du sous-sol, privative au duplex, comprend un nouvel escalier privatif, un vestiaire et un local wc ;
14. que l'extension arrière prévue au sous-sol (rez-de-jardin) fait 4,91m de profondeur, 3,49m de hauteur et toute la largeur de la parcelle soit 5m ; qu'elle est utilisée comme espace de séjour ;
15. que le mur porteur entre la cuisine et le nouveau séjour est élargi ; que la façade arrière d'origine est démolie ;
16. que le jardin est privatisé au duplex inférieur ; que l'aménagement d'une terrasse perméable est prévue sur 3 m de profondeur dans le prolongement de l'extension ;
17. que le jardin est accessible depuis le séjour du sous-sol;
18. que l'ancien escalier extérieur est démonté ;

**dossier 11619**

19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que l'extension dépasse le bâtiment mitoyen le plus profond de 4,19m et le moins profond de 3,50m ; que le dépassement se fait sur toute la hauteur de l'extension ;
20. que l'extension implique une rehausse des murs mitoyens de 90 cm au sous-sol;
21. que cette rehausse est limitée et impacte peu les constructions mitoyennes ;
22. que le duplex inférieur au rez comporte deux chambres, deux salles de douche et un wc séparé ;
23. que la demande prévoit la construction d'une extension arrière au rez qui fait 2,71 m de profondeur et toute la largeur de la parcelle soit 5 m ; qu'elle est utilisée comme une partie d'une chambre ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que l'extension dépasse le bâtiment mitoyen le plus profond de 2,71 m et le moins profond de 3,55m ; que le dépassement se fait sur toute la hauteur de l'extension ;
25. que l'extension implique une rehausse du mur mitoyen de gauche de 4,03m et du mur mitoyen de droite de 2,27m ;
26. que le mur de façade arrière d'origine est démoli ;
27. qu'au vu de l'importance des dérogations engendrées par la construction de l'annexe au rez et de l'impact pour les parcelles mitoyennes, ces dérogations ne sont pas acceptables ;
28. que l'aménagement d'une terrasse de 3,3m<sup>2</sup> est prévue sur la toiture de l'extension au rez ; qu'il est prévu d'aménager une toiture verte sur 1,90m de chaque côté de la terrasse ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que l'aménagement de la terrasse dépasse les profils bâti mitoyens 3,56 m (profil gauche) et de 5m (profil droit) ;
30. que le logement bénéficie d'un jardin ; que cette terrasse nuit à l'intérieur d'îlot ;
31. qu'il convient de ne pas aménager d'extension ou de terrasse au rez-de-chaussée ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre principale qui bénéficie de 2,4m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu des 3,1m<sup>2</sup> requis pour une surface de 15,5m<sup>2</sup> ; que le châssis en façade avant correspond à la situation de droit ; que la dérogation est acceptable pour une chambre ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, article 13 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond dans l'extension est de 2,67m au lieu des 2,80m requis ; qu'il s'agit d'une chambre ; que la hauteur prévue est suffisante pour une telle utilisation ; que la dérogation est acceptable ;
34. que le duplex supérieur occupe le 1<sup>er</sup> étage et les combles aux 2<sup>ème</sup> étage ;
35. que le duplex supérieur au 1<sup>er</sup> étage comporte l'espace de séjour de 33,2m et un WC séparé ;
36. que la cage d'escalier commune est privatisée au niveau du 1<sup>er</sup> étage ; que la porte d'entrée est construite sur la dernière marche de l'escalier ; que le passage est de 0,74m ; que l'entrée au logement manque de confort ;
37. qu'il est prévu d'aménager une terrasse de 10,8m<sup>2</sup> sur la toiture de l'extension du rez ; qu'elle est bordée d'une toiture verte sur 1,90m de large à droite et 0,60m à gauche de la terrasse ; qu'il est prévu d'installer un brise vu à gauche de la terrasse afin de se conformer au code civil ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que l'aménagement de la terrasse dépasse les profils bâti mitoyens 3,55 m (profil gauche) et de 4,96m (profil droit) ;

39. que cette terrasse induit des nuisances visuelles et sonores pour les parcelles voisines et l'intérieur de l'ilot ; que le brise-vue n'est pas conforme au code civil en ce qu'il ne constitue pas une rehausse mitoyenne en maçonnerie pleine ;
40. que la terrasse telle que présentée à ce niveau n'est pas acceptable ; qu'il convient de prévoir une terrasse moins profonde et conforme au code civil sans rehausse ;
41. que le duplex supérieur au 2<sup>ème</sup> étage comporte 2 chambres et 1 salle de bain ;
42. qu'il est prévu de construire à ce niveau une lucarne à l'arrière de 3,54m de large et une lucarne en façade avant de 3,44m de large ; que la largeur de la toiture est de 5,51m ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, article 24 2°(éclairage des locaux sous toiture) en ce que les lucarnes dépassent 1/3 de la largeur de la toiture par versant ; que la largeur maximale de lucarne autorisée est de 1,83m par versant ;
44. que cependant, ces lucarnes sont de dimensions limitées et s'intègrent au code bâti ; que la dérogation est acceptable ;
45. qu'au rez, un local vélo de 4 emplacements dont 2 suspendus est prévu ; que la capacité est faible par rapport au nombre de chambres ;
46. qu'au sous-sol, une cuve de rétention d'eau de 1500L est prévue dans le jardin, et une citerne d'eau de pluie de 3000L ;
47. que la façade avant en situation de droit est en revêtement enduit beige clair ; que les châssis sont en bois peint en ton brun ; que la corniche est peinte en ton noir ; que les moulures sont peintes en ton brun ; que le volet déroulant est peint en ton brun ;
48. qu'il est prévu de changer le ton de l'enduit en blanc et de peindre les moulures en blanc ;
49. qu'il est prévu de peindre la corniche, les châssis en blanc et le volet déroulant en blanc ;
50. qu'il est prévu de changer le châssis du rez en façade avant ; que le châssis prévu comporte une imposte et deux parties ouvrantes ;
51. que le permis 10083 préconisait un retour à terme aux divisions d'origines ; qu'étant donné le changement prévu de châssis, il convient de revenir au dessin d'origine avec 1 imposte et 3 divisions en bois ;
52. que la lucarne avant est prévue en zinc prépatiné quartz ;
53. qu'il est prévu d'isoler la façade arrière ; que le revêtement en façade arrière est prévu en crépi blanc ;
54. que les châssis sont prévus en bois peint en blanc ;
55. que la lucarne arrière est prévue en zinc prépatiné quartz ;
56. 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;
57. 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 »);
58. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique, ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
59. que les locaux dits « secs » situés en façade à rue, et dont il est prévu que les menuiseries extérieures soient remplacées, ceux-ci seront soumis à exigence ventilation hygiénique ;

60. que pour ce faire (dans le cas d'un système de ventilation de type « A ou C »), des aérateurs destinés aux amenées d'air neuf seront de type "invisivent" à intégrer aux châssis ; que dans ce cas, certaines baies étant de type « faux-cintrage », un retrait de 2 cm par rapport à la batée sera respecté pour permettre le passage de l'air vers l'aérateur;
61. que le projet concerne 3 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
62. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :
- Titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) : les deux extensions et les deux terrasses
  - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre rez
  - Titre II, article 16 (local ordure ménagère) : aucun local
63. que la demande déroge donc au RZAC :
- article 13 (hauteur sous plafond) : chambre rez ;
  - article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : chambres 2<sup>ème</sup> étage ;
64. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/09/2022 au 03/10/2022 a donné lieu à 16 lettres d'opposition et/ou d'observations :
- impact de nouvelles constructions sur la faune et la flore (quartier vert attractif pour de nombreuses espèces), disparition des zones vertes ;
  - l'ensoleillement des voisins directs sera réduit par le volume des extensions et les rehausse des murs mitoyens, cela engendre une perte de luminosité, diminution de la qualité et valeur du bien voisin. De plus l'ombre sur les toiture voisines remettent en cause le projet du voisin de placer des panneaux solaires (étude d'ensoleillement pour les panneaux fournie);
  - augmentation de l'imperméabilisation des sols engendré par la construction d'extensions ;
  - augmentation de la densification de l'îlot qui crée un précédent ;
  - une demande de ne pas accorder la dérogation à l'article 6 du RZAC car cela n'est pas justifié ;
  - les terrasses vont créer des nuisances par leur surplomb en terme de vues sur les voisins et de nuisances sonores, leur aménagement est injustifié puisque les deux logements ont déjà accès à des espaces extérieurs. Il n'existe pas d'autre terrasses aux étages sur la rangée et cela peut créer un précédent ,
  - ce jardin possédait aussi précédemment un très grand arbre (ou Très Gros Bois (TGB): diamètre supérieur à 70cm) qui a été presque entièrement coupé. Les TGB offrent une surface d'accueil importante et inédite pour de nombreuses espèces.
  - La division d'une maison unifamiliale en deux logements est en désharmonie avec les autres maisons unifamiliale de la rue et peut créer un précédent. Aussi cela peut engendrer une augmentation de voitures dans la rue ;
  - Il y a eu un permis de régularisation pour la construction irrégulière d'annexe et d'une terrasse avec rehausse d'un mur mitoyen octroyé en 2017, que l'ajout de nouveau volume s'appuie cette régularisation ;
  - Concernant les extensions : les parcelles au niveau des jardins ne sont pas parallèles aux maison. Les extensions suivent cet axe oblique du jardin et vont venir faire en partie face à la façade arrière du n°313 ;
  - Les lucarnes dérogent, la lucarne avant dénature l'harmonie de la rue et la lucarne arrière ajoute des vues surplombant les voisins ;
  - Situation des arbres incorrecte sur les plans : les essences (bouleau et peuplier) ne correspondent pas à la situation existante (deux érables cinquantenaires) il est demandé de clarifier ce point et si il est prévu l'abattage d'arbres ;

- Incohérence dans les plans : les profondeurs des extensions varient d'un étage à l'autre ;
  - Plusieurs documents publiés pendant l'enquête publique ne sont pas signés, un habitant s'interroge sur leur validité (cependant, les documents du dossier de demande de permis sont bien signés)
65. qu'il est précisé en séance par l'architecte que la demande ne vise pas à abattre d'arbre ; que les essences sont à vérifier ;
66. que l'architecte propose de fournir une étude d'ensoleillement ;
67. que le bâtiment d'origine est une petite maison de deux pièces en enfilade et de 5.50m de large ; qu'elle présente une superficie nette hors-sol d'environ 150m<sup>2</sup> ; qu'elle ne paraît pas se prêter à la division ;
68. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 16/09/2022 ;

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée**

15h00 - dossier 11616

**10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Bruxelles Mobilité tendant à marquer des pistes cyclables sur un tronçon du boulevard Général Jacques, et sur le boulevard Louis Schmidt, Boulevard Général Jacques 263-294 / Boulevard Louis Schmidt 1-87.**

Considérant :

**CONTEXTE LÉGAL**

1. que le projet se situe en réseau viaire, en espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (Zichée) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. que le projet se situe dans une grande voirie urbaine, dans un pôle de développement prioritaire, dans une continuité verte, dans un noyau d'identité locale existant, dans un axe de développement économique, le long d'une ligne de TC de haute capacité existante, d'un corridor de mobilité, d'un RER vélo, au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;
3. que le projet se situe à proximité d'un espace public à requalifier et d'une gare/halte existante au PRDD approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;
4. que le bien se situe dans les limites du plan particulier d'affectation du sol dénommé « ILOT 251 GOEDERENSTATION V.U.B. GARE ETTERBEEK » approuvé par arrêté en date du 08/10/1992 ;
5. que le bien se situe dans les limites du plan particulier d'affectation du sol dénommé «BLOC 702 "CASERNE ROLIN" » approuvé par arrêté en date du 08/04/1993 ;
6. que le bien se situe dans les limites du plan particulier d'affectation du sol dénommé «BLOC 521 A DELIMITE PAR LE BOULEVARD L. SCHMIDT, la ligne de chemin de fer Schaarbeek-Hal, l'avenue des volontaires et la rue major Pétilion » approuvé par arrêté en date du 23/01/1975 ;
7. que le projet se situe en partie sur le territoire communal d'Etterbeek et d'Ixelles ;
8. qu'il s'agit d'une voirie régionale ;
9. que le Boulevard Général Jacques et le Boulevard Louis Schmidt sont repris dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme rue « Auto plus », « Piéton plus », « Piéton confort », « Vélo plus », « Transport public plus » et « Poids lourd confort » ;

**OBJET DE LA DEMANDE**

10. que le projet vise marquer des pistes cyclables sur un tronçon du boulevard Général Jacques, et sur le boulevard Louis Schmidt ;

**PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION**

11. que la demande est soumise à rapport d'incidence en application de l'article 142 du COBAT, et du point 19 de son annexe B : travaux d'infrastructure de communication induisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant.
12. que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
  - En application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun ;
  - En application de l'article 175/20 1er du CoBAT, mesures particulières de publicité requises en ce que la demande est soumise à rapport d'incidence ;
13. que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/08/2022 au 20/09/2022 dans la commune d'Etterbeek 2 réclamations ont été introduites ;
14. que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/08/2022 au 20/09/2022 dans la commune d'Ixelles 5 réclamations ont été introduites ; que deux d'entre-elles proviennent des mêmes réclamants ;

**dossier 11616 PFD**

15. que les réactions formulées lors de l'enquête publique relatives à l'objet de cette demande portent sur les aspects suivants :

- Approuve le projet de pistes cyclables temporaires mais sollicite son amélioration par l'uniformisation des infrastructures visant à leur lisibilité ;
- Rappelle l'importance de l'axe du périmètre dans Goodmove , Vélos plus + RER Vélo et nécessite la création d'axe directe et rapide pour les vélos ;
- Mentionne que les voiries du projet ont une vitesse maximum de 50km/h ; que dès lors des pistes cyclables séparées du trafic sont nécessaires ;
- Déclare que les comptage réalisés en 2021 démontre une importante hausse des problèmes de sécurité pour les cyclistes ;
- Déclare que les pistes cyclables et la continuité de leurs aménagements sont problématiques à la hauteur :
  - De la VUB en ce qu'elle est empruntée par un flux trop important ne permettant pas la cohabitation des piétons et cyclistes ;
  - De la rue C. Legrelle et de l'Escadron en ce qu'elle s'arrête pour devenir un tourne à droite alors que la chaussée carrossable dispose de 2 tournes à gauche ;
  - Du carrefour Couronne/Général Jacques en ce que la piste cyclable s'arrête abruptement et les cyclistes doivent partager le tourne à droite avec les voitures pour continuer tout droit ou l'îlot avec les piétons – une traversée cyclistes est nécessaire ;
  - Du carrefour Couronne/Général Jacques/B. de la Plaine en ce que les la mixité du trafic n'est pas souhaitable surtout si elle n'est pas séparé physiquement du trafic routier et que la largeur actuelle est trop étroite ;
  - De l'Avenue du Deuxième Régiment de Lancier, en ce que les fusions de voies cyclables et automobile sont dangereuse et que les entrées et sorties de voies sont dangereuses et peu intuitives ;
  - De l'Avenue du Commandant Lothaire où les cyclistes se retrouvent facilement dans le même espace que les voitures qui souhaitent rentrer dans le tunnel et qu'il y a lieu de revoir les marquages ;
- Souligne que le tronçon compris entre la Chaussée de Wavre et la rue des pères blancs dispose de deux pistes cyclables et que la plus empruntée est celle située en chaussée carrossable ;
- Mentionne que le projet intègre peu de sas vélos, des fusions de voies problématiques, des traversées de carrefour en deux temps et parfois aucun aménagement ;
- Regrette que le projet ne solutionne pas une zone dangereuse au niveau du carrefour Général Jacques-Couronne et mentionne que même les trottoirs sont excessivement étroits et encombrés et difficilement praticable pour un PMR ;
- Déclare que le carrefour Jacques-Couronne est encombré en heure de pointe et que les piétons débordent sur la chaussée – conflits cyclistes/piétons ;
- Déclare que le projet maintien 3 à 4 bandes de circulation devant la VUB et 2 dans l'autre sens et que la réduction aurait été profitable au profit d'une piste cyclable ;
- Sollicite une piste cyclable bidirectionnelle au sud du périmètre, connectée à celle qui se situe devant la Gare ;
- Sollicite que le tourne à droite pour les voitures entre la rue C. Legrelle et de l'Escadron devienne une piste cyclable ;
- Sollicite que le tourne à droite pour les voitures du carrefour de l'Avenue de la Couronne devienne une piste cyclable et que ce carrefour soit l'objet d'un réaménagement plus important ;

**dossier 11616 PFD**

- Déclare que les flux piétons près de la Gare sont très important et qu'ils le seront d'avantage après l'arrive du projet U-Square ;
- Déploire que la Région maintienne quasiment la situation existante dans la situation projetée, qu'elle déclare elle-même comme un « point noir » dans Goodmove ;
- Sollicite le réaménagement rapide du périmètre projet afin de garantir une sécurité minimale ;
- Sollicite la réduction de 4 à 3 bandes de circulation ;
- Sollicite la création de pistes cyclables sécurisés, dont la largeur est confortable, sans conflits avec les piétons et dans une vision d'un couloir rapide pour les cyclistes ;

16. l'avis favorable du SIAMU du 24/07/2022 ;

17. l'avis de Bruxelles Mobilité du 18/07/2022 ;

18. l'avis de la STIB du 11/07/2022 ;

**SITUATION EXISTANTE**

19. que le Boulevard Général Jacques est connecté aux Avenues de la Couronne, Nouvelle et du Deuxième Régiment de Lanciers, aux Boulevard Louis Schmidt de la Plaine et du Triomphe et à la Chaussée de Wavre ;
20. que le Boulevard Louis Schmidt est connecté aux Boulevard Général Jacques, aux rues Baron Dhanis, de Tervaeete, des Pères Blancs, Major Pétilion, Aviateur Thieffry, Cardinal Lavigerie, Baron de Castro et de l'Escadron et aux Avenues Le Marinel, Hansen-Soulie, Lothaire et Boileau ;
21. que ces deux voiries sont bidirectionnelles ;
22. que le premier tronçon du projet (Boulevard Général Jacques) dispose d'un gabarit compris de +/- 30 et 45 mètres et se compose comme suit :
- Des trottoirs de part et d'autre du Boulevard (largeur pas précisée) ;
  - Des zones de stationnement à la hauteur des Casernes ;
  - De deux à quatre bandes de circulation dans chaque sens ;
  - D'une berme centrale plantée qui se rétrécit en fonction de la position des bandes de circulation et des voies de tram ;
  - De voies de tram situées au centre de la voirie et d'un arrêt ;
23. que le deuxième tronçon du projet (Boulevard Général Jacques/Boulevard Louis Schmidt) dispose d'un gabarit compris de +/- 40 et 50 mètres et se compose comme suit :
- Des trottoirs de part et d'autre du Boulevard (largeur pas précisée) ;
  - Des zones de stationnement à la hauteur des n° 2 à 20 et des n°31 à 61 du Boulevard L. Schmidt;
  - De deux à cinq bandes de circulation dans chaque sens ;
  - D'une berme centrale plantée qui se rétrécit en fonction de la position des bandes de circulation et des voies de tram ;
  - De voies de tram situées au centre de la voirie ;
24. que le dernier tronçon du projet (Boulevard Louis Schmidt) dispose d'un gabarit compris de +/- 45 mètres et se compose comme suit :
- Des trottoirs de part et d'autre du Boulevard (largeur pas précisée) ;
  - Des zones de stationnement des deux côtés tout le long du Boulevard Louis Schmidt compris dans le périmètre ;
  - De deux à quatre bandes de circulation dans chaque sens ;
  - D'une berme centrale plantée qui se rétrécit en fonction de la position des bandes de circulation et des voies de tram ;
  - De voies de tram situées au centre de la voirie ;

**dossier 11616 PFD**

25. que les voiries sont pourvues de peu d'infrastructures cyclables excepté :

- Des deux côtés du Boulevards G. Jacques, à la hauteur du carrefour de l'Av. de la Couronne jusqu'au Blv. De la Plaine où s'implante une piste cyclable suggérée ;
- Du côté impair à la hauteur de la VUB où s'implante un chemin cyclo-piéton de +/- 3 mètres de largeur et d'une longueur de +/- 465 mètres, connecté à une piste cyclable surélevée de +/- 2 mètres et d'une longueur de 300 mètres du Boulevard Général Jacques jusqu'au n°29 du Boulevard L. Schmidt ;
- Du côté pair des Boulevard, à la hauteur du deuxième bâtiment des casernes jusqu'au n°2 du Boulevard Louis Schmidt, où s'implante une piste cyclable surélevée de +/- 1,70 mètres et d'une longueur de 120 mètres ;

26. que l'ensemble du périmètre du projet comprend 179 emplacements de stationnement ;

27. que ces aménagements sont très peu sécurisés pour les cyclistes et ne les invitent pas à emprunter cet axe ;

28. que les eaux pluviales sont essentiellement rejetées directement aux égouts (excepté au niveau des bermes centrales et espaces plantés) ;

### SITUATION PROJETÉE

29. que le projet vise à pérenniser les pistes cyclables réalisées en phase test sur les grands axes majeurs ;

30. que le premier tronçon du projet (Boulevard Général Jacques) se composera comme suit :

- Des trottoirs de part et d'autre du Boulevard (largeur pas précisée) ;
- D'une piste cyclable marquée (sans zone tampon), côté impair à partir du carrefour de l'Av. de la Couronne jusqu'au carrefour du Boulevard de la Plaine ;
- Deux pistes cyclables marquées (avec zone tampon) à la hauteur de la station essence et des casernes qui sont connectées aux voies cyclables séparées du trafic, côté pair ;
- Deux voies cyclables séparées du trafic, côté pair, à partir de la station essence jusqu'aux casernes, qui redébouche sur une piste cyclable marquée ;
- De deux à quatre bandes de circulation dans chaque sens ;
- D'une berme centrale plantée qui se rétrécit en fonction de la position des bandes de circulation et des voies de tram ;
- De voies de tram situées au centre de la voirie ;

31. que le deuxième tronçon du projet (Boulevard Général Jacques/Boulevard Louis Schmidt) se composera comme suit :

- Des trottoirs de part et d'autre du Boulevard (largeur pas précisée) ;
- Des zones de stationnement à la hauteur des n° 2 à 20 et des n°31 à 61 du Boulevard L. Schmidt ;
- D'une piste cyclable en trottoirs existante longée par une autre piste cyclable marquée en chaussée carrossable (avec zone tampon), côté pair ;
- D'une piste cyclable marquée en chaussée carrossable (avec zone tampon) connectée à une rue parallèle au Boulevard et à la voie cyclable séparée du trafic ;
- De deux à cinq bandes de circulation dans chaque sens ;
- D'une berme centrale plantée qui se rétrécit en fonction de la position des bandes de circulation et des voies de tram ;
- De voies de tram situées au centre de la voirie ;

32. que le dernier tronçon du projet (Boulevard Louis Schmidt) se composera comme suit :

- Des trottoirs de part et d'autre du Boulevard (largeur pas précisée) ;
- Des zones de stationnement des deux côtés tout le long du Boulevard Louis Schmidt compris dans le périmètre ;
- De pistes cyclables marquées en chaussée carrossables dont celle situé côté par équipée d'une zone tampon ;
- De deux à quatre bandes de circulation dans chaque sens ;

### dossier 11616 PFD

- D'une berme centrale plantée qui se rétrécit en fonction de la position des bandes de circulation et des voies de tram ;

- De voies de tram situées au centre de la voirie ;
- 33. que le projet prévoit de connecter les nouveaux aménagements aux aménagements cyclables existants ; que les pistes cyclables sont créées au détriment de bande de circulation qui sont réorganisées et parfois supprimées au profit des pistes cyclables ;
- 34. que les pistes cyclables marquées ou sont d'une largeur allant de 1,81 à 4,37 mètres ;
- 35. que certaines parties de la chaussée carrossable sont définies par du marquage pour éviter que les véhicules ne circulent sur ces parties (zone d'évitement) ;
- 36. que le projet implante des blocs en béton de type « New-Jersey » et des potelets afin de séparer les cyclistes du trafic motorisé ;
- 37. que le périmètre du projet comprend différentes zones à concentration d'accidents (Zaca) : 2 zones de niveau 2 aux carrefours du boulevard Général Jacques avec le boulevard de Triomphe et la Chaussée de Wavre et 3 zones de niveau 3 aux carrefours à l'intersection du boulevard Louis Schmidt à hauteur de la rue cardinal Lavigerie ; que dès lors, les avis de la Police de la zone de Montgomery doivent être récoltés ;

**OBJECTIFS**

- 38. que les objectifs du projet sont :
  - Pérennisation de la piste cyclable mise en test lors de la période de confinement ;
  - Améliorer le confort et la sécurité des cyclistes et des piétons ;
  - Rééquilibrer l'espace public en accordant plus d'importance au transport des modes actifs.

**MOTIVATION**

- 39. que le projet est conforme au Plan Régional de Mobilité en ce qu'il crée des aménagements cyclables plus sécurisés qu'initialement ;
- 40. que le projet vise à créer deux pistes cyclables unidirectionnelles de part et d'autres des Boulevards en lieu et place de bandes de circulation pour le trafic motorisé ;
- 41. que la demande de permis est lié à une phase test de mobilité ;
- 42. que le projet vise à séparer le trafic motorisé de la piste cyclable par des blocs de béton type New Jersey, des potelets ou de marquage ;
- 43. qu'en général, les séparations réalisées à l'aide de ce type de mobilier ne sont pas qualitatives et durables sur le long terme ; que les aménagements projetés gardent un aspect très routier et complique la compréhension de l'espace public et donc à sa sécurité ;
- 44. que les blocs de béton type New jersey et potelets constituent un encombrement de l'espace public, appauvrissent les qualités paysagères et ne s'intègrent pas de manière harmonieuse dans l'espace public ;
- 45. que l'aménagement des pistes cyclables tel que présenté est problématique en terme de sécurité et de confort à plusieurs endroits en ce que :
  - l'aménagement cyclable prévu côté impair, à partir du carrefour du Boulevard de la Plaine et Général Jacques n'est pas sécurisé en ce que les cyclistes en chaussée carrossable doivent se rabattre à proximité de l'îlot directionnel afin de traverser le passage piéton pour revenir en trottoir partagée d'une largeur de 3 mètres ;
  - la traversée prévue sur le Boulevard à proximité du carrefour de l'Av. du Deuxième Régiment de Lanciers n'est pas aménagée et ne permet pas aux cyclistes de traversée ;
  - l'absence de SAS Vélo à certains feux de circulation ne permet pas aux cyclistes d'être prioritaires sur les voies mixtes ce qui peut engendrer des conflits ;

**dossier 11616 PFD**

- les cyclistes qui souhaitent tourner à gauche du côté pair du Boulevard à proximité du carrefour de la Chaussée de Wavre, doit s'insérer sur les bandes de circulations de gauche

(50km/h) et couper la circulation ou continuer jusqu'au passage piéton qui n'est pas non plus aménagé pour la traversée des cyclistes ;

- le tourne à droite situé à la hauteur des n°111 à 127 du Boulevard Louis Schmidt (carrefour Rue de l'Escadron) pourrait entraîner un conflit avec les cyclistes qui souhaitent continuer tout droit et le tourne à gauche n'est également pas pensé ;
- les cyclistes qui souhaitent tourner à gauche (même carrefour que précédent) à proximité du carrefour de la Chaussée de Wavre, doit s'insérer sur les bandes de circulations de gauche (50km/h) et couper la circulation ou continuer jusqu'au passage piéton qui n'est pas non plus aménagé pour la traversée des cyclistes ;

46. que ces aménagements ne sont pas qualitatifs pour les cyclistes, en terme de vitesse, de confort et de sécurité ; que cet aménagement n'est pas qualitatif et ne répond pas au vademécum vélo ; qu'il y a lieu de les revoir pour augmenter leur sécurité et leur confort ;
47. que la largeur des pistes cyclables est suffisante au regard des recommandations du Vademecum Vélo mais qu'il y a lieu d'intégrer une ligne de Sauwens près des pistes cyclables qui n'en sont pas accompagnées ;
48. que Goodmove recommande pour les voiries « Vélo plus » la création d'itinéraire rapide visant à assurer le caractère direct et la limitation des conflits avec les autres usagers ; que la spécialisation de cette voirie doit viser à privilégier les aménagements cyclables séparés par rapport à la circulation mixte et permettre le passage de vélos-cargo ; que le présent projet ne répond pas tout à fait au plan régional de mobilité en ce qu'il ne prévoit pas d'aménagement cyclable séparé dans une voirie traversée par un ICR et « Vélo Plus » avec un flux automobile important ;
49. qu'il y a lieu de remplacer les séparations constituées de marquages, de potelets ou de blocs en béton afin d'augmenter la superficie perméable, là où c'est possible, comme par exemple à la hauteur des Casernes, à la hauteur du n°2 et 87 du Boulevard Louis Schmidt ou bien par l'élargissement des bernes centrales plantées ou des oreilles de trottoirs ;
50. que les pistes cyclables surélevées inutilisées, comme c'est le cas pour celle située sur le Boulevard Louis Schmidt côté impair, pourrait être reconfigurés en trottoirs et permettre d'apporter plus d'espaces aux piétons ;
51. qu'il y a lieu de préserver les largeurs des quais de tram projeté dans les travaux de la STIB, afin de laisser le flux des usagers des transports en commun sur une surface d'attente suffisante ;
52. que les cyclistes sont tout de même intégrés en chaussée dans un axe « Auto Plus » et « Vélo Plus » entre la chaussée carrossable et les zones de stationnements; qu'il aurait intéressant de réaliser un aménagement cyclable séparé du trafic afin d'améliorer significativement la sécurité des cyclistes, là où c'est possible ;
53. que le PRDD et Good Move programment une diminution du stationnement en voirie de 25 % ; que le projet ne prévoit la suppression que de 30 emplacements sur les 179 existants, soit +/- 17% ; qu'il s'agit d'un outil très puissant pour orienter les comportements en matière de mobilité en particulier pour diminuer le taux d'usage et de possession de la voiture individuelle ;
54. qu'il aurait été intéressant de supprimer du stationnement au profit d'aménagements cyclables adaptés ;
55. qu'il y a lieu d'inverser la position des zones de stationnement pour les rapprocher de l'espace carrossable et d'amener les cyclistes vers les trottoirs afin de garantir la sécurité des cyclistes dans une voirie à 50 ;
56. que le projet vise à apporter une solution en matière de mobilité ; que si le projet tend à être revu il serait intéressant d'intégrer des fosses de plantations dans les zones de stationnement pour améliorer les qualités paysagères des boulevards et répondre à l'axe 2 du PRDD (cadre de vie agréable, durable et attractif) présente l'espace public comme un support de la qualité du cadre de vie, demandant son enrichissement en éléments naturels;
57. que les zones de stationnement sont maintenues dans un matériau imperméable ; qu'il aurait été préférable d'opter pour la création de zones améliorant l'infiltration des eaux pluviales ; que

l'intégration d'un revêtement semi-perméable pour les zones de stationnement doit être envisagé afin de lutter également contre les effets des îlots de chaleur ;

58. que les aménagements proposés ne sont pas qualitatifs qu'il y a lieu de revoir le projet sur l'ensemble des Boulevards Général Jacques et Louis Schmidt et de veiller à ce que les connexions soient sécurisées et directes pour les cyclistes ;
59. qu'il y a également lieu de prendre en compte les différentes problématiques du pôle intermodal de la gare d'Etterbeek qui dessert d'importants équipements aux abords (institutions universitaires, police fédérale) et un axe qui a l'ambition de devenir un axe de développement économique prioritaire au PRDD : « axe reliant le campus de la plaine à Reyers, voué à l'économie de la connaissance et les nouvelles technologies » ; que le quartier vise à se densifier et que de ce fait, il y a lieu de créer des aménagements confortables et sécurisés en prévision de la future occupation du périmètre ;
60. que le projet doit être revu afin de créer une continuité dans les aménagements cyclables et de viser à réduire les conflits avec les autres modes de transports pour offrir aux cyclistes des infrastructures sûres et confortables pour viser à inciter au report modal vers les modes actifs ;
61. que plus de 14 places de parking et une bande de circulation sont supprimées entre le carrefour de l'avenue Nouvelle et la chaussée de Wavre (du côté pair du boulevard Général Jacques) ; que seulement deux bandes de circulation seront dédiées aux automobilistes, afin de laisser une place à une piste cyclable unidirectionnelle qui varie entre 2m et 3m de largeur, (au niveau de la caserne du côté pair du boulevard) ;
62. que des comptages réalisés en juin 2020, avril et novembre 2021, ont montré que la mise à sens unique du pont Fraiteur n'avait pas engendré de report de trafic sur le boulevard du Triomphe (vers la Moyenne Ceinture) mais que ces comptages, bien que comparables entre eux, ne reflètent pas la circulation automobile de la conjoncture actuelle ;
63. également que ce projet est traité séparément du projet de réaménagement de l'Avenue de Tervueren et du rondpoint Montgomery, mais qu'il convient de se référer à ce dernier pour étudier les potentiels reports de trafic sur les boulevards Saint-Michel, Général Jacques et Louis Schmidt ;
64. qu'il est souhaitable dans le cadre d'un projet définitif d'établir une concertation publique avec les riverains avant un quelconque dépôt de permis d'urbanisme ; que celle-ci n'a pas eu lieu ;
65. que suite à la réunion publique d'information du 5 octobre 2020, le service technique de la commune d'Etterbeek avait transmis les avis et les retours d'expérience des riverains et des usagers à propos de la piste cyclable le long du boulevard Louis Schmidt ; que des zones conflictuelles (bandes, carrefours, virages, etc.) restent à améliorer ;
66. que le projet d'aménagement ne tient pas compte des éléments suivants :
  - a) Le besoin de sécuriser le tourne à gauche des cyclistes au carrefour Hansen Soulie – Cardinal Lavigerie – Louis Schmidt. Pour le moment, les cyclistes sont obligés de traverser sur le passage pour piétons pour tourner à gauche dans la rue Cardinal Lavigerie en venant du rondpoint Montgomery ;
  - b) L'importance de sécuriser le tourne à gauche des cyclistes au carrefour Wavre – Louis Schmidt. En venant du rondpoint Montgomery, de nombreux cyclistes tournent à droite dans la chaussée de Wavre, font un demi-tour devant les voitures et traversent ensuite le boulevard ;
  - c) Le manque de visibilité des automobilistes sur les cyclistes circulant sur la piste cyclable, située entre la bande de présélection tourne-à-droite et la bande va-tout-droit, à l'approche de l'Avenue du Deuxième Régiment de Lanciers, du côté pair du boulevard Général Jacques. Pour tourner à droite, les automobilistes mettent à mal la sécurité des cyclistes au moment de se déporter sur la bande de droite en encoche ;
  - d) Le manque de visibilité de la piste cyclable sur le boulevard Général Jacques entre la chaussée de Wavre et l'avenue Nouvelle. Seule la signalisation verticale avertit les cyclistes de la présence d'une piste cyclable ;

- e) La discontinuité de l'aménagement cyclable au carrefour Général Jacques – Plaines. Pour rejoindre la zone réservée à la circulation des piétons et des cyclistes le long du boulevard Général Jacques, aussi bien les cyclistes circulant tout droit sur la piste cyclable que les cyclistes débouchant de l'avenue Nouvelle pour tourner à gauche, doivent franchir un îlot ou zone refuge séparant le passage pour piétons. Actuellement, les cyclistes empruntent soit le passage pour piétons, soit le franchissent pour rejoindre la traversée cyclable, soit encore traversent la bande blanche continue à l'approche immédiate de la zone cyclopiétonne ;
- f) Le fait que régulièrement, des taxis s'arrêtent sur la piste cyclable temporaire devant la gare d'Etterbeek (voir annexe) ;
- g) Le manque d'aménagement cyclable entre le boulevard Général Jacques et le carrefour de la chasse, sur les avenues du Deuxième Régiment de Lanciers et des Casernes. Pour le moment, aucun aménagement n'assure la traversée des cyclistes de la zone cyclopiétonne vers l'avenue du Deuxième Régiment de Lanciers (voir annexe) et le projet ne tient pas compte de la potentielle installation d'une piste cyclable dans ces avenues ;
- h) L'opportunité de prolonger la piste cyclable sur le boulevard du Triomphe puisque qu'une seule bande de tourne-à-droite suffirait. Actuellement la piste cyclable est subitement coupée (voir annexe) ;
- i) La présence d'un marquage rouge cyclable du côté impair du boulevard Louis Schmidt au croisement de la chaussée de Wavre. Ce dernier n'est pas maintenu dans le projet de réaménagement ;
- j) Le marquage des bandes de circulation du côté impair du boulevard Louis Schmidt à hauteur du n°45 ne permettant pas de tourner à droite dans la rue Cardinal Lavigerie ;
- k) Un des passages pour piétons sur le boulevard Général Jacques, au croisement de la chaussée de Wavre, ne se prolongeant pas sur la piste cyclable ;
67. qu'il conviendrait afin d'avoir une vue d'ensemble sur les flux de circulation, d'inclure le territoire d'Etterbeek dans l'étude des conséquences de la mise à sens unique du pont Fraiteur ; que l'analyse de trafic devrait porter sur différents endroits-clés, notamment le tourne-à-droite depuis le boulevard du Triomphe sur le boulevard Général Jacques et l'ancien tourne-à-gauche sur le boulevard Général Jacques vers la chaussée de Wavre ;
68. que le projet tel que déposé ne répond pas entièrement aux objectifs régionaux précités ; que de ce fait, il y a lieu de modifier le projet afin de répondre aux différents objectifs (PRDD, Goodmove, RRU,...) ;
69. que moyennant les conditions précitées le projet pourrait améliorer la qualité urbanistique du périmètre ; que le projet pourrait améliorer la circulation des modes actifs ;
70. que le projet doit être revu dans une approche plus qualitative qui vise à créer une continuité d'aménagement le long de la moyenne ceinture et d'y supprimer au maximum les conflits d'usage à l'exemple des piste surélevées configurées entre le rond-point de l'Etoile et l'avenue de la Couronne ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves de :**

1. supprimer l'utilisation des matériaux modulaires en béton ou en plastique (Bloc de béton type New-Jersey), et limiter l'utilisation de potelets au profit d'aménagements qui séparent les cyclistes du trafic motorisé sans encombrer l'espace public ;
2. limiter les marquages de séparation et des zones d'évitement par l'agrandissement des oreilles de trottoirs ;
3. Adapter l'aménagement proposé et réduire le nombre de bandes de stationnement au profit d'un aménagement cyclable continu, direct et confortable ;
4. Réduire le nombre de bande de stationnement afin de récupérer de l'espace pour les cyclistes ;
5. Revoir l'aménagement et les connexions des différentes pistes cyclables afin de garantir leur sécurité et leur confort, comme le recommande Goodmove et le Vademecum Vélo :
  - Intégrer des SAS Vélo à chaque carrefour ou des tourne à gauche indirects pour les cyclistes;
  - Revoir l'aménagement des carrefours Boulevard de la Plaine, Chaussée de Wavre et rue de l'Escadron ;
  - Revoir les traversées et les adapter pour les cyclistes ;
  - Veiller à ce que les connexions des pistes cyclables soient établies correctement ;
  - Augmenter la visibilité des cyclistes circulant sur la piste cyclable en va-tout-droit à l'approche de la ZAC du côté pair du boulevard Général Jacques au croisement de l'Avenue du Deuxième Régiment de Lanciers. L'aménagement doit être amélioré car en l'état actuel, il ne procure qu'un sentiment très nuancé de sécurité pour les cyclistes ;
  - Ajouter un logo vélo sur le boulevard Louis Schmidt, en venant du rondpoint Montgomery, après le carrefour de la chaussée de Wavre, et un autre après le carrefour de l'avenue du Deuxième Régiment de Lanciers ;
  - Intégrer des pistes cyclables séparées entre le trottoir et la chaussée et viser à établir une connexion directe ;
  - Assurer la lisibilité et la liaison des aménagements cyclables au carrefour Général Jacques – Plaine et sécuriser la traversée piétonne en réduisant les risques de collision avec les cyclistes ;
  - De prolonger la piste cyclable sur le boulevard du Triomphe en supprimant une des deux bandes tourne à droite;
  - Maintenir le marquage rouge cyclable du côté impair du boulevard Louis Schmidt au croisement de la chaussée de Wavre.
  - Ajouter un marquage sur la bande de circulation automobile pour tourner à droite vers la rue Cardinal Lavigerie, à partir du boulevard Louis Schmidt à hauteur du n°45 ;6 / 6
  - Prolonger le marquage d'un des passages pour piétons sur la piste cyclable, sur le boulevard Général Jacques, au croisement de la chaussée de Wavre ;
6. Supprimer des emplacements de stationnement, au profit d'aménagements cyclables qualitatifs ou de zones plantées ;
7. Garantir la largeur des quais de tram en corrélation avec le projet de renouvellement des voies de la STIB ;
8. Obtenir l'avis de la Police de la zone de Montgomery sur ce projet de réaménagement ;
9. Étudier la possibilité de prévoir des emplacements « taxi » près de la gare d'Etterbeek ;
10. Intégrer un revêtement semi-perméable en zones de stationnement.
11. Supprimer les pistes cyclables existantes en trottoir et remplacer les revêtements de ces pistes cyclables par le matériau prévu pour les zones réservées aux piétons ;