

09h00 - dossier 11481

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame GELLEE - HECQ tendant à rénover et agrandir un immeuble avec garage et atelier à l'arrière afin d'en faire une maison unifamiliale ainsi qu'aménager deux terrasses, Rue Général Tombeur 31.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone mixte ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. que la demande vise à rénover et agrandir un immeuble avec garage et atelier à l'arrière afin d'en faire une maison unifamiliale ainsi qu'aménager deux terrasses ;
 - qu'il s'agit d'un bâtiment rez + 2 + combles ;
 - qu'en situation de droit, le bien comporte :
 - au sous-sol : deux caves ;
 - au rez : un garage et un atelier à l'arrière ;
 - aux 1er et 2e étages : un logement avec terrasse à chaque niveau ;
4. que le projet prévoit d'aménager une maison unifamiliale dont l'aménagement est le suivant :
5. au sous-sol : deux caves dont une utilisée comme buanderie et local technique ;
6. au rez : un garage (à l'avant), un atelier et un wc (central), une chambre et une salle de douche (à l'arrière) ;
 - au 1er étage : un séjour avec cuisine intégrée ;
 - au 2e étage : deux chambres, un bureau et une salle de bain ;
 - au 3e étage : une chambre parentale et une salle de bain ;
7. que les espaces sont revus et que des modifications structurelles sont apportées ;
8. qu'au rez, le volume arrière est démoli et remplacé par une annexe moins dont l'angle gauche n'est pas bâti afin de créer un espace extérieur de 6m²(patio) accessible par la chambre ; que la dalle de sol est conservée ;
9. qu'il convient de prévoir ce patio en pleine terre ;
10. que la structure de toiture de l'atelier est conservée ; qu'il n'est que partiellement déconstruit ;
11. que le nouveau volume qui en résulte est moins haut et couvert d'une toiture plate ;
12. qu'au niveau des 1er et 2ème étages, le volume est augmenté sur une profondeur de 2.56m sur toute la largeur de la parcelle, la façade arrière s'alignant au bâtiment voisin de droite, le plus profond ;
13. que cette extension nécessite une rehausse du mitoyen de gauche de 2.55m de profondeur et 6.00m de haut ; que cette rehausse est conséquente ;
14. que néanmoins, vu son orientation, elle porte peu atteinte à la parcelle voisine en matière d'ensoleillement ;
15. qu'afin de limiter l'impact sur l'immeuble voisin de gauche, il conviendrait de revoir le projet afin d'en diminuer la profondeur de moitié ; que cela permettrait d'augmenter la dimension de la terrasse au 1er étage ;

11481

16. qu'au dernier niveau, la toiture à versants est modifiée ; que le versant arrière devient un toit plat et que le volume de ce niveau est ainsi augmenté ;

17. que cette extension nécessite également une rehausse du mur mitoyen de gauche ;

18. qu'au 1er étage, sur le toit de l'annexe, une terrasse de forme trapézoïdale d'une surface de 6,58 m² est créée ;

19. qu'une rehausse du mitoyen de droite d'une profondeur d'1.00m et d'une hauteur de 1.10m est prévue ; que cette rehausse est impactante pour la parcelle voisine de droite qui est très peu profonde ;

20. qu'il convient de ne pas rehausser ce mitoyen ;

21. que vu sa forme, la terrasse n'est pas conforme au code civil en matière de vues ;

22. qu'il convient de s'y conformer, sans rehausse mitoyenne, et donc de réduire les dimensions de la zone accessible ;

23. qu'au 3ème étage, une terrasse d'une surface de 7,26 m² est créée sur la toiture plate du volume du 2e étage ; que cette terrasse est établie le long du mitoyen de droite et en retrait d'1.90m du mitoyen de gauche ; qu'elle est accessible depuis la chambre parentale ;

24. que les deux terrasses sont pourvues de garde-corps métallique de couleur gris anthracite ;

25. que les toitures plates aux 1er et 2ème étages, hormis les surfaces utilisées (terrasses) sont végétalisées ;

26. que l'îlot est densément bâti et que un vaste entrepôt se situe en fond de parcelle ; que ces terrasses ne nuisent pas aux immeubles voisins ;

27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I , article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture-hauteur) en ce qui concerne la terrasse au 1er étage qui dépasse les deux voisins ;

28. que la façade arrière est isolée par l'extérieur ; qu'un enduit de teinte blanc/beige y est appliqué ;

29. qu'une descente d'eau pluviale en zinc de teinte anthracite est fixée sur ladite façade ;

30. que les châssis des façades (avant et arrière) sont en aluminium de teinte anthracite ;

31. que la porte de garage est en PVC blanc ; qu'elle s'intègre au cadre bâti environnant ;

32. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :

- Titre I, article 4 (profondeur) : terrasse au 1er ;
- Titre I, article 6 (hauteur) : idem

33. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04 au 02/05/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

34. qu'en date du 17 avril 2022, les membres de la Commission de concertation ont émis un avis favorable sous conditions ;

35. que ces conditions sont les suivantes :

- de prévoir le patio en pleine terre
- de diminuer de moitié la profondeur de l'extension au 1er et au 2ème étages
- de revoir les dimensions de la terrasse au 1er étage afin de se conformer au code civil sans rehausse mitoyenne

36. que les dérogations au RRU titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) sont acceptées

37. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 5 octobre 2022, selon l'article 126 du Cobat ;

38. que ces plans répondent en partie aux réserves émises par le collègue ;
39. que le patio est prévu en pleine terre ;
40. que les dimensions de la terrasse du 1er étage sont revues afin de maintenir un recul de 1.90m par rapport aux axes mitoyens ;
41. cependant que l'annexe n'est pas diminuée de moitié au 1er et 2ème étage ;
42. que la demande modifiée prévoit de maintenir une annexe sur toute la largeur de la parcelle au 1er étage et sur une profondeur de 2.56m alignée au voisin de droite ;
43. qu'au 2ème étage, le côté droit de l'annexe présente la même profondeur sur une largeur de 3.82 m ; que du côté gauche, sur une largeur de 1.70m depuis l'axe mitoyen, l'annexe dépasse le bâtiment mitoyen de droite de 55cm ;
44. que ces extensions sont conformes aux prescriptions du RRU ;
45. que de cette manière la rehausse mitoyenne est limitée à 55cm au 2ème étage ;
46. que cet aménagement permet une transition entre le gabarit de droite, plus profond, et le gabarit de gauche ;
47. cependant qu'il convient de construire le mur mitoyen en maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur, à l'axe ; qu'une éventuelle isolation de ce mur par l'extérieur doit faire l'objet d'un accord formel du voisin ;
48. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10 au 14/11 a donné lieu à une plainte ; qu'il s'agit d'une plainte sur le mur construit qui risque d'impacter très fort la maison voisine et impacter aussi la cour qui sera fort enclavée ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de construire le mur mitoyen en maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur, à l'axe.

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

09h25 - dossier 11661

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Houriya tendant à régulariser la modification de la lucarne arrière et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe (2e étage), Rue Beckers 15.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à régulariser la modification de la lucarne arrière et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe (2e étage) ;
3. que le bien comporte, en situation de droit, 2 logements répartis comme suit:
 - au sous-sol : caves
 - au rez-de-chaussée et +1 : un duplex 4 chambres
 - au 2^e et combles : un duplex 1 chambre
4. le permis d'urbanisme (9331) notifié le 23/07/2014 et tendant à diviser une maison unifamiliale en 2 logements, agrandir et régulariser les modifications apportées à la façade (oriel et châssis) ;
5. le permis d'urbanisme (11163) **non réalisé** notifié le 13/07/2021 et tendant à rehausser la toiture, construire une lucarne en façade avant et modifier les aménagements afin d'aménager un duplex au 2^e étage et sous combles ;
6. que la lucarne a été agrandie, par rapport au permis d'urbanisme (9331) obtenu, de 0,44m jusqu'au mitoyen gauche (n°17) et présente une largeur totale de 4,18m ;
7. que cet élargissement a été réalisé afin de simplifier des jonctions de parement extérieur, au profit de l'agrandissement de la salle de douche au niveau +2 ;
8. que la réalisation n'entraîne pas de dérogation au titre I du RRU ; qu'elle n'est a priori pas préjudiciable pour le voisin de gauche (n°17) et améliore les performances énergétiques des deux biens ;
9. que le parement, prévu en bardage zinc, a été remplacé par un enduit de teinte clair ; que celui-ci a été réalisé en prolongement de la façade du niveau +2, que la réalisation est harmonieuse et en ce sens acceptable ;
10. que les baies ont été modifiées et remplacées par une porte vitrée et une fenêtre à double ouvrants ; que celles-ci ont une superficie nette éclairante inférieure aux fenêtres prévues dans le permis obtenu ;
11. qu'en façade avant, il convient, lors du prochain changement des châssis, de revenir à des châssis en bois et de revenir au cintrage d'origine ;
12. qu'en ce sens, le séjour ne dispose plus de la superficie nette éclairante nécessaire (environ 5,4m² au lieu des 7,36m² requis), ce qui déroge à l'article 10 du titre II du RRU ;
13. que le séjour est néanmoins qualitatif, traversant, et qu'il dispose d'un éclairage de second jour via la cage d'escalier et la chambre aménagée dans les combles ;
14. qu'en ce sens la dérogation est acceptable ;
15. qu'il conviendra également de maintenir les cintrages dans les châssis en façade avant ;
16. que la demande vise à régulariser l'aménagement d'une terrasse sur la toiture du niveau +1 ;
17. qu'elle s'étend sur une largeur de 6,15m et une profondeur de 4,53m ;
18. qu'elle dépasse le mitoyen gauche (n°17), le plus profond à cet étage, d'environ 60cm, et le mitoyen droit (n°13) d'environ 3,90m ;
19. qu'elle déroge ainsi aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du RRU ;

20. que des bacs à plantes sont prévus en bordure de cette terrasse pour reculer la limite accessible d'un mètre, afin de se conformer au Code Civil en matières de vues directes vers le mitoyen de gauche ; que ceux-ci ne sont actuellement pas installés ; qu'un garde-corps en acier inoxydable est actuellement installé et induit des vues directes vers le mitoyen gauche ;
21. que, contre le mitoyen droit, un brise-vue végétal est prévu ; qu'actuellement, un garde-corps en acier inoxydable est posé ;
22. qu'aucun de ces dispositifs n'est conforme et que la terrasse projetée implique la rehausse du mur mitoyen droit sur une hauteur d'environ 2,42m et une profondeur d'environ 3,90m ;
23. que la terrasse offre par ailleurs des vues plongeantes sur l'intérieur d'îlot ;
24. qu'il convient de revoir ses dimensions de manière à se conformer au titre I du RRU, à éviter les rehausses de murs mitoyens, et à limiter les vues plongeantes ;
25. en ce sens, qu'il convient de prévoir un recul de minimum 2m depuis le bord de la toiture et un recul de 1m90 par rapport à l'axe mitoyen de droite ;
26. qu'il convient de verduriser le reste de cette toiture ainsi que la nouvelle toiture de la lucarne ;
27. 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 ;
28. 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 ») ;
29. que le projet concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
30. que l'objet de la demande concerne la construction complète d'une lucarne, dont les travaux ont commencés en 2021 ;
31. qu'il convient de prendre en compte les exigences PEB, notamment en matière de ventilation hygiénique, où les locaux dits "humides" seront obligatoirement ventilés selon le système "C" prévu lors de la Proposition PEB; La cuisine et la salle de bain seront par conséquent équipés d'ouvertures d'extraction mécanisées (extracteurs) ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse ;
 - article 6 (hauteur) : terrasse ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II :
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour ;
34. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
35. que néanmoins, un courrier nous a été transmis stipulant que la toiture plate du 2^{ème} étage est commune et appartient à la copropriété ; que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve du droit de tiers ;
36. qu'en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018, les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de réduire l'emprise de la terrasse en prévoyant un recul de minimum 2m depuis le bord de la toiture et un recul de 1m90 par rapport à l'axe mitoyen de droite ;
2. de verduriser le reste de cette toiture ainsi que la nouvelle toiture de la lucarne
3. lors du prochain changement des châssis, de revenir au cintrage d'origine en façade avant et de revenir à des châssis en bois.

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

09h50 - dossier 11561

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Sigal - Pjetra tendant à transformer un immeuble comprenant 4 logements, étendre en toiture, construire une lucarne, une annexe au rez et sous-sol, aménager et construire des terrasses à différents étages, Avenue Jules Malou 48.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que le bien est situé dans la zone de protection d'un monument classé : Eglise Saint-Antoine de Padoue ;
3. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du Cobat (Zone de protection) ;
5. que la demande vise à transformer un immeuble comprenant 4 logements, étendre en toiture, construire une lucarne, une annexe au rez et sous-sol, aménager et construire des terrasses à différents étages ;
6. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 3 appartements une chambre et un studio ;
7. que la demande prévoit de modifier ces logements en 2 appartements deux chambres et 2 de trois chambres aménagés comme suit :
 - sous-sol (partiellement) et rez : duplex 3 chambres
 - 1er et 2e étage : logement 2 chambres par niveau
 - 3e et combles : duplex 3 chambres
8. que l'ensemble du bâtiment est revu ;
9. qu'au sous-sol, la demande vise à aménager quatre caves privatives, des locaux compteurs et poubelles ainsi qu'une chaufferie dans une partie de la travée centrale;
10. que ces locaux sont de très petites dimensions et qu'ils ne suffisent pas à la surface des logements proposés ;
11. qu'il convient d'augmenter leurs surfaces ;
12. que la demande vise à créer un duplex dans le reste de la surface du sous-sol et au rez ;
13. qu'au sous-sol, la demande vise à aménager un bureau côté rue ; qu'il sert à une partie des activités libérales des deux propriétaires qui sont indépendants ;
14. que la partie arrière comprend 2 chambres, une salle-de-bain, une salle-de-douche ;
15. que la demande vise à construire un nouvel escalier privatif dans la 2^e travée, qui permet de lier les deux niveaux du duplex ;
16. qu'au rez, un local vélos (initialement prévu au sous-sol) est accessible depuis le hall commun ;
17. que la surface de ce local est insuffisante au vu du nombre de logements et de leurs dimensions ;
18. qu'il convient d'agrandir fortement ce local, et de le placer idéalement dans la pièce côté rue du sous-sol ; directement accessible après la porte d'entrée ;
19. que le bureau proposé dans cette pièce doit être déplacé ou supprimé si l'espace est insuffisant ;

dossier 11561

20. que le rez comprend la partie haute du duplex ; que ce niveau comprend une 3^e chambre côté rue, une salle-de-douche privative à la chambre, un vestiaire et un WC séparé dans la partie centrale, avec l'escalier privatif menant au sous-sol, et la pièce de vie côté arrière ;
21. que la pièce de vie n'est pas grande pour un logement 3 chambres ;
22. qu'il convient d'agrandir le séjour avec la surface consacrée au local vélos qui doit être déplacé au sous-sol côté rue ;
23. qu'en façade arrière, la volumétrie est modifiée et que des terrasses sont créées à chaque niveau ;
24. qu'au niveau du sous-sol et rez, celles-ci sont construites sur toute la largeur du bâtiment ;
25. qu'au sous-sol, la demande vise à creuser une partie du terrain afin de créer une terrasse directement accessible depuis les deux chambres arrière ;
26. qu'au rez, la façade arrière est légèrement avancée pour créer une terrasse sur la toiture du niveau inférieur ;
27. que cette terrasse au rez déroge au RRU, titre I article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) car elle dépasse de plus de 3m la profondeur du mitoyen de droite ;
28. que néanmoins, la hauteur des murs mitoyens empêche les vues vers les parcelles voisines ;
29. que ces dérogations peuvent être acceptées pour la terrasse du rez ;
30. qu'il est prévu que la terrasse au sous-sol soit en bois posés sur plots soit en gravier/galets disposés sur un empierrement afin d'éviter un excès d'humidité au pied de la façade ;
31. que le jardin est destiné au duplex comprenant le sous-sol et le rez ;
32. qu'il est accessible depuis les deux terrasses du sous-sol et du rez, et via les deux nouveaux escaliers extérieurs, l'un liant la terrasse du rez au jardin et le second liant la terrasse du sous-sol au jardin, situé à mi-niveau entre le deux ;
33. que ces deux escaliers dérogent au RRU, titre I article 4 (profondeur) et 6 (hauteur); que néanmoins, la hauteur des murs mitoyens permet d'éviter les vues vers les parcelles voisines ;
34. que ces dérogations sont dès lors acceptables pour les escaliers extérieurs ;
35. qu'une nouvelle citerne d'eau pluviale de 3000 litres est enterrée à l'avant du jardin ;
36. qu'elle est destinée à alimenter en eau le duplex du bas ;
37. que le profil du mur mitoyen, côté n° 50, est modifié ;
38. qu'au niveau de la terrasse au rez, ce même mur est rehaussé de 15 cm sur une longueur d'1 m 10 du côté du numéro 50 ;
39. que cette rehausse est minime et ne porte pas préjudice à la parcelle voisine ;
40. qu'au 1^{er} étage, la demande vise à aménager un appartement 2 chambres avec la pièce de vie au centre, une salle-de-bain et un WC séparé au centre, et deux chambres à l'arrière ;
41. que la demande vise à agrandir à l'arrière en construisant une annexe sur la partie gauche, alignée à la partie existante de droite ;
42. que la façade arrière est ainsi alignée sur toute sa largeur ;
43. qu'elle est en retrait par rapport au rez-de-chaussée ;
44. que la demande vise à aménager une terrasse sur la partie gauche de cette toiture plate ;
45. qu'elle est accessible depuis les deux chambres ;
46. que la note explicative mentionne un acte de servitude de vues obliques qui a été établi ;
47. que, cependant, le code civil ne régit plus des vues obliques ;
48. que la demande vise à aménager un logement similaire au 2^e étage ;

dossier 11561

49. qu'à ce niveau, une extension est construite sur toute la partie arrière gauche, afin de s'aligner à la façade arrière de droite existante ;
50. qu'une terrasse suspendue est construite, de même surface que la terrasse inférieure ;
51. que le dessin de cette terrasse ne semble pas correspondre à la façade arrière ; qu'il convient de revoir les plans afin qu'ils coïncident ;
52. que ces terrasses au 1^{er} et au 2^e étages dérogent au RRU, titre I article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) car elles dépassent de plus de 3m la profondeur du mitoyen de droite ;
53. qu'il convient de limiter la profondeur des ces deux terrasses afin qu'elles ne dépassent pas de plus de 3m la profondeur du mitoyen de droite le moins profond ;
54. qu'au 3^e et 4^e étage, la demande vise à aménager un duplex 3 chambres ;
55. qu'au 3^e étage, une extension est construite à l'arrière, sur toute la largeur de la parcelle ; que ce niveau comprend deux chambres côté rue, et la pièce de vie à l'arrière ;
56. que ce niveau est en retrait par rapport à l'étage inférieur ;
57. qu'une terrasse est aménagée sur cette toiture plate ;
58. que la demande vise à rehausser le mur mitoyen de droite (n°50) ;
59. que cette rehausse est importante et fort impactante à ce niveau ;
60. qu'il convient de réduire la largeur de la terrasse et de conserver un retrait de 1m90 par rapport à l'axe mitoyen de droite, afin de ne pas avoir à rehausser le mur mitoyen ;
61. que la cage d'escalier existante est prolongée jusqu'au 4^e étage ;
62. que la demande vise à rehausser la toiture afin de rendre ce niveau habitable ;
63. qu'en tenant compte de la rehausse en toiture, le bâtiment atteint une hauteur de 19 m 81 ;
64. qu'elle reste plus basse que celle sis au n° 46 et plus haute que celle au n° 50 ;
65. que ce niveau comprend une 3^e chambre, un dressing et une salle-de-bain ;
66. que la demande prévoit la construction d'une lucarne dans le versant arrière ;
67. qu'une terrasse est aménagée en retrait, accessible depuis la lucarne ;
68. que cette lucarne n'est pas qualitative, qu'elle se situe dans la partie haute de la toiture et qu'elle n'améliore pas l'habitabilité de la chambre ;
69. que de même, la terrasse à ce niveau occasionne des vues importantes vers l'intérieur de l'ilot ;
70. qu'il convient de ne pas construire de lucarne à ce niveau, et de ne pas construire de terrasse au 4^e étage ;
71. que la chambre déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre 2 du RRU ;
72. que cette dérogation n'est pas acceptable ;
73. qu'il convient de remplacer la lucarne par des fenêtres de toiture à versants, afin d'être conforme au RRU ;

Terrasses

74. que le revêtement des terrasses, hormis celle du sous-sol, n'est précisé dans aucun des éléments de la demande ; qu'il convient de le faire ;
75. que les terrasses aux rez, 1^{er}, 2^e et 3^e étages sont munies de garde-corps vitrés ;
76. qu'ils ont une hauteur d'1 m 10 sauf au 3^e étage, 1 m 20 ;
77. qu'au niveau des combles, une jardinière fait office de garde-corps ;

78. que sa hauteur est de 90 cm (1 m 20 depuis le revêtement de la terrasse) ;
79. que les parties inaccessibles des toitures plates sont végétalisées (toiture semi-extensive) ;
Façades
80. que la demande prévoit également d'isoler la façade arrière existante et tous les volumes ajoutés ;
81. que cette isolation est composée d'un isolant EPS de 12 cm d'épaisseur et d'un crépi de ton blanc ;
82. que cette isolation déroge au RRU, titre I article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que néanmoins, ces dérogations sont minimales et que l'isolation améliore les performances énergétiques du bâtiment ;
83. que ces dérogations sont dès lors acceptables pour l'isolation arrière ;
84. que la demande vise également à isoler le pignon, côté voisin situé au n° 50 ;
85. qu'il convient de choisir une teinte neutre et discrète pour cette isolation, de type ton « gris ciment » ;
86. que cette isolation ne peut se faire sans l'accord au préalable du propriétaire voisin ;
87. que le revêtement de la toiture est en tuile de terre cuite plate de ton noir ;
88. que le versant arrière comprend une nouvelle lucarne ;
89. qu'elle est en zinc pré-patiné (quartz) ;
90. que le versant avant comporte quatre fenêtres de toit ;
91. que les nouveaux châssis à rue sont en bois de ton gris anthracite (RAL 7016) ;
92. que leur dessin est identique à celui des châssis existants, mais ne correspond pas à la situation de droit selon laquelle les châssis de la travée de gauche comprennent 3 divisions ;
93. qu'il convient de revenir au dessin et aux divisions de la situation de droit ;
94. que cette teinte ne s'accorde pas au style éclectique de la façade à rue ;
95. qu'il convient de choisir un ton clair pour ces châssis ;
96. que la porte d'entrée et la corniche, toutes deux en bois, sont conservées et restaurées ;
97. que la teinte de la corniche est gris clair ;
98. que les châssis côté jardin sont en aluminium de même ton qu'à l'avant ;
99. que tous les châssis sont munis d'aérateurs ;
100. que la façade avant est restaurée à l'identique ;
PEB
101. 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 ;
102. 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
103. dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
104. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle ; (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;

105. que le projet concerne 4 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (3URL et 1 UAN), le suivis de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
106. que la demande déroge donc au RRU :
- titre I, article 4 (profondeur de la construction) : isolation, l'escalier du rez, terrasses aux rez, 1^{er} et 2^e ;
 - titre I, article 6 (toiture – hauteur) : isolation, l'escalier du rez, terrasses aux rez, 1^{er} et 2^e ;
 - titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre au dernier étage ;
107. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
108. l'avis de la CRMS ; que la Commission demande d'apporter un soin particulier à la requalification de la façade à rue (réaliser les nouveaux châssis selon la situation de droit : divisions renseignées par le plan d'archives, teinte architecturalement plus adéquate (couleur gris anthracite inadaptée à la palette chromatique des façades éclectiques) et le traitement des nouveaux pignons créés dans une teinte neutre et discrète (gris ciment)) ;
109. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 13/10/2022 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **d'agrandir les locaux communs au sous-sol ;**
2. **d'agrandir et de déplacer le local vélos dans la pièce côté rue du sous-sol, directement accessible après la porte d'entrée ;**
3. **de déplacer ou de supprimer le bureau du sous-sol ;**
4. **d'agrandir le séjour au rez avec la surface consacrée au local vélos qui doit être déplacé au sous-sol côté rue ;**
5. **de revoir les plans de la terrasse du 2^e étage afin qu'ils coïncident avec l'élévation arrière ;**
6. **de limiter la profondeur des ces deux terrasses afin qu'elles ne dépassent pas de plus de 3m la profondeur du mitoyen de droite le moins profond**
7. **de réduire la largeur de la terrasse au 3^e étage et de conserver un retrait de 1m90 par rapport à l'axe mitoyen de droite, afin de ne pas avoir à rehausser ce mur mitoyen ;**
8. **de ne pas construire de lucarne ni de terrasse au 4^e étage ;**
9. **de remplacer la lucarne du 4^e étage par des fenêtres de toiture à versants, afin d'être conforme au RRU ;**
10. **de préciser le revêtement des terrasses au rez et aux étages ;**
11. **de prévoir une isolation du pignon dans un ton neutre et discret, type gris ciment ;**
12. **de prévoir les châssis de la façade avant en teinte claire, et de revenir au dessin et aux divisions de la situation de droit ;**
13. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont partiellement acceptées. La dérogation au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) n'est pas acceptée.

10h15 - dossier 11555

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Viesture tendant à construire une annexe en façade arrière d'une maison unifamiliale, Rue Commandant Ponthier 50.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. que le bien fait partie de la cité jardin Coquillet du Foyer Etterbeekois et est repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale ;
4. que la demande vise à construire une annexe en façade arrière d'une maison unifamiliale ;
5. que la maison est de gabarit rez + 1 + combles ;
6. que l'annexe est construite sur toute la largeur de la maison, au rez-de-chaussée ;
7. que cette modification permet d'agrandir l'espace de la salle-à-manger ;
8. que le parement ainsi que le châssis coulissant de la nouvelle annexe sont en bois de couleur naturel ;
9. que sa toiture en pente est une verrière en aluminium ;
10. que sa profondeur est de 3 m et que la hauteur de la partie la plus haute de la toiture est de 3 m 37, et 2m65 au point bas ;
11. que le projet nécessite de rehausser la hauteur et la profondeur du mur mitoyen coté n° 52 ;
12. que les dimensions sont H = 3 m 37 et P = 3 m 20 ;
13. que cette annexe est conforme au Code Civil en matière de vues ;
14. que le jardin est délimité par des haies mitoyennes ;
15. que ces travaux améliorent le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
16. que la demande ne comporte pas d'information quant au matériau relatif à la rehausse mitoyenne (n°52);
17. qu'il convient de prévoir une rehausse en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur, de prévoir un couvre-mur qualitatif identique au couvre-mur existant, et de prévoir les finitions du côté du n°52, afin que le mur soit uniforme de leur côté ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
19. que cette dérogation concerne l'annexe qui dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond (dont le volume arrière n'est pas conforme) et dépasse le profil mitoyen le plus profond;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur);
21. que cette dérogation concerne la hauteur de l'annexe qui est plus haute que celle du mitoyen voisin de droite le plus haut;

11555

22. que l'annexe du mitoyen de gauche (n°48) semble avoir été construite sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que dès lors, on ne peut tenir compte de ce volume comme limite autorisable ;
23. que néanmoins, l'annexe prévue par la demande ne porte pas préjudice aux parcelles voisines et qu'elle ne concerne que le rez-de-chaussée ;
24. que de plus, ce type d'annexe a déjà été autorisée dans l'ilot ;
25. que ces dérogations peuvent dès lors être autorisées ;
26. qu'en façade avant, les châssis sont en pvc blanc ;
27. que la modénature de ceux à l'avant est quelque peu différente des anciens ;
28. que la façade avant comprend également des caissons de volets ;
29. que la porte d'entrée ne semble pas être celle d'origine ;
30. que la demande ne spécifie pas le matériau de celle-ci ;
31. qu'il convient de le préciser et, le cas échéant, de revenir à une porte en bois lors du prochain changement ;
32. que lors du prochain changement des châssis, il convient de revenir à des châssis en bois ;
33. qu'il convient de nous fournir une élévation reprenant le nouveau dessin des châssis en bois pour le prochain changement ;
34. que concernant la récupération des eaux pluviales, rien n'est spécifié dans la demande ;
35. qu'au vu de la nature des travaux (nouvelles fondations pour l'annexe..), le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales semble possible et qu'il conviendrait de l'envisager et, le cas échéant, de la représenter sur les plans ;

PEB

36. que le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
37. que la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
38. que le projet concerne 1 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
39. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle ; (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
40. que le système de ventilation choisis (type A) nous semble inapproprié pour des raison de dimensionnement de la gaine d'extraction ;
41. qu'il conviendra par conséquent de faire usage d'une extraction mécanisée ;
42. que la demande déroge donc au RRU :
 - titre I, article 4 (profondeur de la construction) : annexe de gauche non autorisée ;
 - titre I, article 6 (toiture – hauteur) : annexe de gauche non autorisée

43. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'il s'agit d'une remarque portant sur la nécessité de placer une citerne de récupération des eaux pluviales ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir une rehausse mitoyenne (côté n°52) en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur ;
2. de prévoir un couvre-mur qualitatif identique au couvre-mur existant ;
3. de prévoir les finitions du côté du n°52, afin que le mur soit uniforme;
4. de préciser la nature du matériau de la porte d'entrée, et le cas échéant, de revenir à une porte en bois lors du prochain changement ;
5. que lors du prochain changement des châssis, il convient de revenir à des châssis en bois
6. de nous fournir une élévation reprenant les châssis en bois et la porte d'entrée en bois à modifier lors du prochain changement ;
7. de faire usage d'une extraction mécanisée pour la PEB ;
8. d'envisager le placement d'une citerne de récupérations des eaux pluviales et, le cas échéant, de la représenter sur les plans ;

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

10h40 - dossier 11643

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Messieurs D'Aubreby tendant à régulariser le changement d'affectation du rez de commerce en logement et l'aménagement des combles ainsi que rénover l'immeuble (châssis, isolation, terrasse, panneaux pv...), Avenue de la Chasse 55.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. que la demande vise à régulariser le changement d'affectation du rez de commerce en logement et l'aménagement des combles ainsi que rénover l'immeuble (châssis, isolation, terrasse, panneaux pv...) ;
4. qu'il s'agit d'un immeuble jumelé datant de 1926 ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 1 commerce avec atelier lié au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages ;
6. qu'en situation de fait (sur la base des plans déposés) l'immeuble comprend 2 logements aménagés comme suit :
 - rez : commerce
 - 1er étage : un logement une chambre
 - 2e et combles : un logement duplex quatre chambres
7. que la demande prévoit de modifier l'ensemble des espaces de l'immeuble ;
8. que la demande vise à changer la destination du rez de commerce en logement ;
9. que l'entrée vers ce logement du rez se fait directement après la porte d'entrée commune ;
10. qu'il s'agit d'un niveau plus bas que le niveau de l'entrée correspondant plus à un sous-sol ;
11. que ce logement comprend la cuisine/salle-à-manger à l'avant, le séjour au centre, et une chambre avec salle-de-douche et coin bureau à l'arrière ;
12. qu'un WC séparé se trouve dans la partie centrale, contre l'escalier existant ;
13. qu'un espace de rangement / buanderie est prévu devant le WC
14. que la cour existante est accessible par le coin bureau, et privative à ce logement ;
15. qu'elle dispose d'emplacement vélos non couverts, privatifs au logement du rez ;
16. qu'au rez, la dalle de sol est isolée ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'article 10 (éclairage naturel) du titre 2 ;
18. que l'éclairage naturel pour le séjour au rez ; que l'éclairage naturel est de 2.85m² au lieu des 6m² requis ;
19. que cette surface est très insuffisante pour un logement ;
20. que de plus, la vitrine existante est réduite pour la création de ce logement au rez ;
21. que la demande vise à reconstruire une allège dans la partie inférieure, et à élargir la baie existante ;
22. que cet élargissement de baie au rez ne s'aligne plus avec les baies des étages inférieurs ;

11643

23. qu'au vu du manque d'éclairément naturel pour ce logement, et du peu d'esthétisme de la modification de la baie, il semble qu'un logement indépendant ne soit pas aménageable côté rue ;
24. qu'il convient dès lors de revoir l'aménagement du rez, de proposer à local commun dans la pièce coté rue (local vélo) ;
25. qu'il convient, par conséquent, de proposer l'aménagement d'un logement duplex entre le rez arrière et le 1^{er} étage ;
26. qu'il convient également de revoir les dimensions de la baie à rue et de l'aligner à la largeur de la baie du 1^{er} étage ;
27. que le hall commun du rez, accessible par l'escalier existant qui est maintenu, comprend les compteurs , un local vélos (aménagé sous le grand escalier) et une zone de rangement commune (non fermée) ;
28. que le logement du 1^{er} étage est modifié ;
29. que la pièce cuisine/salle-à-manger est aménagée côté rue, le séjour au centre, et la chambre à l'arrière, avec une salle-de-douche ;
30. que la chambre donne accès à une terrasse existante ;
31. que cette terrasse est en retrait ;
32. qu'un local rangement de 1.07m² est créé ; qu'il donne dans le séjour ;
33. que cet aménagement n'est pas qualitatif et qu'il réduit la surface du séjour ;
34. que l'accès au duplex des 2^e et 3^e étages se fait sur le palier du 1^{er} étage ;
35. que l'escalier existant est privatisé à partir de ce niveau ;
36. que le 2^e étage comprend une chambre à l'arrière ;
37. que la salle-de-bain se trouve dans l'annexe à l'entresol (entre le 1^{er} et le 2^e), avec un local rangement séparé ;
38. que la pièce de vie se trouve côté rue ;
39. qu'elle mesure 28.12m² ;
40. que bien que cette surface soit conforme au règlement en vigueur, elle est insuffisante pour un logement 4 chambres ;
41. qu'il convient de supprimer la chambre à ce niveau, et d'agrandir la pièce de vie à la place de la chambre afin d'améliorer le confort et l'habitabilité de ce logement 3 chambres ;
42. que la toiture plate à ce niveau est inaccessible ;
43. qu'il convient de la verduriser ;
44. que le 3^e étage comprend la partie haute du duplex ;
45. que ce niveau comprend 3 chambres et un WC séparé ;
46. que l'accès au grenier se fait via une trappe ; que cette partie est destinée au duplex ;
47. que la demande vise à aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe arrière ;
48. que cette terrasse de 10.98m² est accessible par l'entresol (entre le 2^e et le 3^e) ;
49. que la porte vers cette terrasse ne mesure que 1.20m de hauteur ;
50. qu'elle est privative au duplex ;
51. que cette terrasse située est en bois exotique (bankiraiï) posés sur plots ;
52. qu'un recul de 60cm est conservé à la limite arrière de la terrasse ;

53. qu'elle comporte un brise-vue (H = 1 m 90) en bois fixé du côté du voisin situé au n° 53 (côté droit);
54. que des bacs à plantes sont placés au bas de ce brise-vue ;
55. que ce brise-vue n'est pas conforme au code civil en matière de vues ;
56. qu'à la place, une rehausse du mur mitoyen sur 4.13m de longueur n'est pas envisageable à ce niveau , vu l'impact visuel vers l'intérieur de l'ilot et pour la parcelle voisine;
57. que de plus, cette terrasse déroge aux prescriptions du RRU, titre I article (profondeur) et article 6 (hauteur) ;
58. que dès lors, cette terrasse n'est pas autorisable ;
59. qu'il convient de la supprimer et d'aménager une toiture végétalisée inaccessible à la place ;
60. que les deux terrasses arrières au 1^{er} et au 3^e sont munies de garde-corps en aluminium de ton gris anthracite ;
61. que chaque logement comprend un local de rangement ;
62. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre 1 ;
63. que cela concerne la profondeur et la hauteur de la terrasse au 3^e ainsi que l'isolation de la façade arrière ;
64. que pour la terrasse, vu qu'elle n'est pas conforme au code civil en matière de vue, et qu'au vu de sa hauteur, elle induirait d'importantes nuisances vers l'intérieur de l'ilot et vers les parcelles voisines, ces dérogations ne sont pas acceptables ;
65. que ces dérogations sont acceptables pour l'isolation arrière qui améliore les performances énergétiques du bâtiment ;
66. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'article 10 (éclairage naturel) du titre 2 ;
67. que l'éclairage naturel pour le 1^{er} et 2^e étages et pour les chambres 3 et 4 au dernier niveau n'est pas suffisant;
68. que cette dérogation est moins importante pour le séjour du 1^{er}, 2^{ème} et pour les chambre 3 et 4 au 3^e étage, et qu'il s'agit de baies existantes ;
69. qu'elle peut être acceptée pour ces parties concernées ;
70. que des modifications en façade avant et arrière sont prévues ;
71. que la façade à rue est composée de briques de teinte rouge ;
72. qu'elle est traversée par des bandeaux de pierre peints en beige dans les faits ; qu'aucun élément ne précise un changement à ce sujet ;
73. que de ce même côté, les châssis sont en pvc de ton gris anthracite ;
74. que la baie de l'ancien commerce est réduite en hauteur, et agrandie en largeur ;
75. que les seuils, le soubassement et les marches d'escalier de l'entrée principale sont en pierre bleue ;
76. que la porte d'entrée existante est en bois peinte en noire ; qu'il est précisé en séance que la porte est maintenue ;
77. que la descente d'eau pluviale est en zinc pré-patiné (quartz) ;
78. que le revêtement du brisis est en ardoises plates de teinte gris foncé ;
79. que celui de la toiture est en tuiles en terre cuite tempêtes de ton rouge-brun ;
80. que cette toiture est isolée par l'extérieur (méthode SARKING) ;

11643

81. que ses versants comprennent des panneaux photovoltaïques et trois fenêtres de toit ;
82. qu'en façade arrière, un enduit de ton blanc est appliqué sur l'isolant de type EPS dont l'épaisseur est de 14 cm ;
83. que les châssis sont en pvc peint en blanc et les seuils en pierre bleue ;
84. que cette façade comporte également une descente d'eau pluviale de même matériau que celle à l'avant ;
85. 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;
86. 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 »);
87. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle ; (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
88. que le projet concerne 4 Unités PEB dont la nature des travaux (3URL+1URS) tend à un système de type hybride, le suivis de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
89. que tout local créé ou modifié (par cloisonnement, décroisonnement, ou agrandissement d'espaces) répondra à l'exigence ventilation;
90. que ceci concerne notamment les locaux dits "humides" (reconditionnés) pour lesquels un dispositif d'extraction mécanisée sera prévu;
91. que la demande déroge donc au RRU :
 - titre I, article 4 (profondeur de la construction) : terrasse au 3^e + isolation ;
 - titre I, article 6 (toiture – hauteur) : terrasse au 3^e + isolation ;
 - titre II, article 10 (éclairage naturel) : séjour au rez , 1^{er} et 2^e et les chambres 3 et 4 au +3 ;
92. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
93. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 13/10/2022 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. qu'il convient de revoir l'aménagement du rez, de proposer à local commun dans la pièce côté rue (local vélo) ;
2. de proposer un logement duplex entre la partie arrière du rez et le 1^{er} étage ;
3. de revoir les dimensions de la baie à rue au rez et de l'aligner à la largeur de la baie du 1^{er} étage ;
4. de supprimer la chambre du 2^e étage et d'agrandir la pièce de vie à la place de la chambre ;
5. de verduriser la toiture plate inaccessible au 2^e étage ;
6. de supprimer la terrasse au 3^e étage et d'aménager une toiture végétalisée inaccessible à la place ;
7. d'augmenter la surface d'éclairage naturel dans le séjour du rez ;
8. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), ne sont pas acceptés pour la terrasse au 3^e étage mais acceptées pour l'isolation.

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

11h05 - dossier 11628**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Gillain - Montiel tendant à agrandir (annexe au rez et sous-sol) et transformer une maison unifamiliale ainsi que modifier la teinte du vitrage, Rue des Ménapiens 40.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que le bien est situé dans la zone de protection d'un monument classé : Ensemble de maisons éclectiques sises rue des Ménapiens 24 à 36;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
4. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
5. que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine immobilier : maison de style éclectique construite en 1907 ;
6. que la demande vise à rénover et agrandir une maison unifamiliale (annexe rez et sous-sol) et modifier la teinte du vitrage ;
7. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale rez +2 étages + combles + toiture à versant ;
8. qu'au sous-sol et au rez, une extension est construite au niveau du jardin, sur une profondeur de 2.16m et sur toute la largeur de la parcelle ;
9. que l'extension est construite en place d'une véranda à démolir au rez ;
10. que l'extension s'aligne à la profondeur de la véranda existante en situation de droit et dépasse le volume de la véranda de 0.70m de hauteur ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que la rehausse du volume autorisé dépasse le profil mitoyen le plus haut et le plus profond ;
12. cela implique une rehausse du mur mitoyen de gauche de 0.44m et une rehausse du mur mitoyen de droit de 1,66m; que la rehausse est minime du côté gauche et n'a pas d'impact sur les bâtiments mitoyens ;
13. que, cependant, du côté droit, un vitrage existe à la place du mur mitoyen ; que la rehausse est donc moins impactante visuellement par rapport à la situation existante ;
14. que, par conséquent, la rehausse permet de se conformer au code civil en matière de vues et qu'elle est acceptable ;
15. qu'au rez, il s'agit d'un espace de vide au-dessus du sous-sol ;
16. qu'au sous-sol, la cuisine côté rue est aménagée en chambre ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre qui bénéficie de 2,26m² d'éclairage naturel au lieu des 2,74m² requis pour une surface de 13,70m² ;
18. que le châssis en façade avant correspond à la situation de droit ; que la différence est minime, que la dérogation est acceptée pour une chambre ;
19. qu'au sous-sol, la cuisine centrale est aménagée en salle de douche annexe à la chambre, en WC et en coin TV ; que le coin TV ne peut pas être considéré comme une pièce habitable ;
20. qu'au sous-sol, l'annexe est aménagée en cuisine salle à manger ;

21. qu'un nouvel escalier est aménagé sur le côté gauche et permet un accès vers le salon en mezzanine à l'étage supérieur ; que la pièce est au rez de jardin et donne accès à une terrasse en bois existante ;
22. qu'au rez, l'annexe est un vide sur la cuisine/salle à manger du sous-sol ;
23. que les trois pièces en enfilade sont aménagées en salons ;
24. qu'au 1^e étage, la chambre à rue est agrandie par la démolition du cabinet attenant à la chambre ;
25. que la chambre à l'arrière est aménagée en salon bibliothèque ;
26. qu'au 1^e étage, la toiture plate sur rez est aménagée en terrasse de 15,75m² ; que le mur mitoyen de gauche encadrant la terrasse à une hauteur de 2.00m par rapport au sol de la terrasse ; que la terrasse est conforme au code civil ;
27. que la toiture sur rez de l'extension est une toiture verte ;
28. qu'au 2^e étage, l'espace sous combles avant est aménagé en chambre ;
29. qu'au 2^e étage, la chambre à l'arrière reste inchangée ; qu'un escalier menant à une annexe au-dessus des escaliers est aménagé ;
30. que la toiture plate sur R+1 est une toiture verte
31. qu'au 3^e étage, le grenier reste inchangé ;
32. que la façade arrière est revêtue d'un cimentage teinte claire et des châssis en PVC ton blanc ;
33. que les châssis de l'annexe sont en aluminium anthracite ;
34. qu'un garde-corps en ferronnerie ton noir a été construit au niveau de la terrasse du 1^{er} étage ;
35. qu'en façade avant, ; que les châssis d'origine seront conservés et restaurés ;
36. qu'il est prévu de remplacer les parties des vitrages jaune par des vitrages blanc ;
37. que la CRMS à établi dans son rapport que rien ne prouve que les virages jaunes ne sont pas d'origine et qu'ils s'intègre très bien dans la palette de couleurs de l'ensemble de la façade (couleurs jaune et orange de la maçonnerie) ;
38. que la CRMS demande de renoncer à leur remplacement et conserver les vitrages jaunes existants;
39. que, cependant, ces vitrages limitent la luminosité des pièces de vie ; qu'il est prévu du verre martelé non coloré ; que cette modification est acceptable sauf en ce qui concerne la porte d'entrée et son imposte ;
40. que la grille sur la porte, certaine division des châssis au 1^{er} et les châssis derrière la grille du sous-sol ne sont pas représentés sur l'élévation projetée de la façade avant ; qu'il convient de conserver et dessiner ces éléments ;
41. 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 ;
42. 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 ») ;
43. que le projet concerne 1 Unité PEB dont la nature des travaux est dispensée de l'intervention d'un architecte, le suivis de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;

44. que l'extension arrière couvre les deux premiers niveaux de l'habitation par la création d'un seul espace les reliant (mezzanine), il convient de prévoir deux niveaux d'aérateurs (OAR) conformément à l'exigence PEB ;
45. que les locaux dits "humides", nouvellement créés dans ces deux premiers niveaux, il conviendra de les équiper d'extracteurs hygiénique (OEM), conformément à l'exigence PEB (Cuisine comprise);
46. l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites daté du 28/10/2022 ; que la CRMS estime que :
47. la construction de l'annexe à l'arrière n'a pas d'incidence défavorable sur les biens classés ;
48. en l'absence d'informations et d'archives iconographiques démontrant que le vitrage martelé jaune en place ne serait pas d'origine, la CRMS demande de renoncer à son remplacement ;
49. sa suppression constituerait en effet un appauvrissement de la façade qui est de belle facture et qui présente un jeu chromatique particulièrement soigné auquel le vitrage jaune participe pleinement ;
50. que la demande déroge au RRU :
 - titre I, article 4 (profondeur de la construction) : annexe ;
 - titre I, article 6 (toiture – hauteur) : annexe ;
 - titre II, article 10(éclairage naturel) : chambre en sous-sol
51. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'observation/réclamation ;
52. que dans l'ensemble, les travaux améliorent l'habitabilité de cette maison 3 chambres ;

AVIS FAVORABLE sous réserve :

1. **de conserver les vitrages jaunes de la porte d'entrée et de l'imposte en façade avant ;**
2. **de prévoir pour les autres châssis du vitrage martelé ;**
3. **de compléter les éléments existants non représentés sur l'élévation projetée de la façade avant (grille sur la porte, châssis derrière la grille, divisions manquantes au 1^{er} étage) ;**
4. **de corriger le numéro des chambres sur les plans projetés**
5. **se conformer aux exigences PEB (aérateurs et extracteurs)**

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

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

11h30 - dossier 11654**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Ergen tendant à rehausser de deux niveaux et rénover une maison unifamiliale, Chaussée Saint-Pierre 12.**

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 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 3.5.1 (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone mixte) du PRAS ;
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 dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture et un niveau au sous-sol ; que les plans des niveaux ne sont pas disponibles ;
6. que deux annexes étaient initialement construites, l'une dans la cour au rez-de-chaussée, l'autre en prolongement du palier entre les 1^{er} et 2^{ème} étages, afin d'y installer des wc ;
7. qu'en situation de fait, une annexe a été construite sur un niveau, en prolongement du rez-de-chaussée et jusqu'au fond de la cour, contre le mitoyen gauche, et que le reste de la cour a été recouverte d'une toiture en tôle ondulée ;
8. que la demande vise à régulariser l'annexe du rez-de-chaussée, rehausser de deux niveaux et rénover la maison unifamiliale ;
9. qu'au rez-de-chaussée, l'annexe de 14m² à régulariser s'étend sur une largeur de 3,75m, une profondeur de 3,25m à 4,10m jusqu'en fond de parcelle et une hauteur de 2,49m ;
10. qu'elle est plus profonde que les mitoyens gauche et droit, le mitoyen gauche étant aligné au volume principal de la maison et le mitoyen gauche 0,36m en retrait de celui-ci ;
11. que ce volume déroge ainsi aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur de la toiture) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
12. que ce volume déroge également à l'article 6 (limite arrière de construction) du RZAC ;
13. que cette annexe est présente sur les vues aériennes depuis au moins 1996, et n'a pas fait l'objet de plaintes ;
14. qu'elle n'a pas nécessité par ailleurs de rehausse de mur mitoyens ;
15. que les parements et matériaux extérieurs doivent être précisés ; que l'annexe est réalisée en maçonnerie, comprend une baie vers la cour et un lanterneau en toiture ; que la toiture est recouverte d'une étanchéité bitumineuse ;
16. que la toiture couvrant le reste de la cour est démontée ;
17. que l'espace extérieur ainsi dégagé a une surface de 7,7m² ;
18. qu'il est peu généreux pour une maison unifamiliale, que la petite annexe comprenant le wc réduit encore cet espace et qu'il pourrait convenir de revoir les aménagements ou de supprimer cette annexe, afin d'offrir un espace extérieur de qualité au logement ;
19. que la demande vise également à rehausser l'immeuble de deux étages avec toiture mansardée pour agrandir la maison ;

20. que le nouveau volume s'inscrit dans le gabarit du mitoyen de droite, mais que celui-ci, de gabarit R+3+toiture mansardée, comporte un étage de plus que les immeubles de ce tronçon de rue ;
21. que le nouveau volume est ponctuellement plus que haut le mitoyen de gauche de plus de 3m (toitures à versants), et ce jusqu'à 3,65m en façade arrière ;
22. qu'il déroge ainsi aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur de la toiture) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);
23. qu'en façade, les alignements des nouvelles baies s'inscrivent partiellement dans le prolongement de celui des baies existantes des étages inférieurs ;
24. qu'au niveau +3, dans la toiture mansardée, une ouverture de 0,6m x 1m est pratiquée dans le plan de la toiture, afin d'éclairer la salle de bain, et une lucarne réalisée sur une largeur de 3,75m, supérieure au 1/3 de la largeur totale de la façade (6m), pour éclairer la chambre à rue ;
25. que ces ouvertures dérogent ainsi à l'article 14 (éclairage sous toiture) du RZAC ;
26. qu'en façade à rue, le plan de façade du niveau +2 est réalisé en continuité de la façade existante ;
27. que la corniche existante est démontée et remplacée par un liseré minéral ;
28. que la façade du niveau +2 est enduite dans un ton beige identique à l'existant, et que la façade existante est également repeinte ;
29. qu'en toiture, le brisis est réalisé en ardoises foncées, avec corniche et encadrement de la lucarne en bois peint, et le terrasson en tuiles foncées ;
30. que les nouveaux châssis sont en PVC de teinte gris foncée ; que les châssis en façade à rue sont remplacés et la répartition des ouvrants modifiée ;
31. que l'enduit de la façade existante est en maçonnerie cimentée, avec conservation du dessin des joints ; qu'en ce sens les matériaux ne peuvent pas être considérés comme identiques pour toute la façade projetée, et que celle-ci déroge donc à l'article 15 (matériaux de façade) du RZAC ;
32. qu'il convient par ailleurs de maintenir et rénover la corniche existante en bois, ou de la reproduire à l'identique, afin de se conformer à l'article 18 (conservation des éléments de façade) du RZAC ;
33. que l'utilisation de 2 matériaux différents pour la réalisation de la toiture n'est pas harmonieuse ;
34. que les dérogations sont nombreuses et qu'il convient donc de revoir la rehausse afin de se conformer aux articles 4 et 6 du RRU, de maintenir la corniche existante et de différencier le nouveau volume du bâti existant ;
35. qu'une expression de toiture pour l'ensemble de la rehausse est à privilégier, et que celle-ci devra présenter une proportion harmonieuse avec le bâti existant ; qu'en ce sens une hauteur maximale de un niveau + toiture est à respecter ;
36. que les nouveaux châssis dérogent par ailleurs à l'article 15 (matériaux de façade – matériaux proscrits) et à l'article 21 (menuiseries) du RZAC ;
37. que les nouvelles divisions du rez-de-chaussée et du niveau +1 sont acceptables et contribuent à l'homogénéité de l'ensemble de la façade projetée ;
38. qu'en ce sens la dérogation à l'article 21 est acceptable, mais que l'ensemble des nouveaux châssis doivent être réalisés en bois ;
39. que la porte d'entrée doit être rénovée ou reproduite à l'identique, ce qui n'est pas précisé dans les plans ;
40. que le projet prévoit, à l'intérieur, les aménagements suivants :

- -1 : caves
 - rez : cuisine / salle à manger / salon avec wc séparé et accès à la cour ;
 - +1 / +2 / +3 : chaque étage avec 2 chambres + salle de bains ;
 - un deuxième wc accessible depuis le palier intermédiaire entre +1 et +2 ;
 - grenier, accessible par une trappe d'accès ;
41. qu'au rez-de-chaussée, l'annexe où est aménagée la cuisine présente une hauteur sous-plafond de 2,20m, ce qui déroge à l'article 13 (hauteur sous-plafond) du RZAC, qui prévoit un minimum de 2,80m au rez-de-chaussée et de 2,60m aux autres niveaux ;
 42. que la hauteur sous plafond de la cuisine est néanmoins conforme à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU ; que l'habitabilité du logement est améliorée par l'extension en partie arrière et l'aménagement de la cuisine ;
 43. qu'en ce sens la dérogation est acceptable ; qu'il conviendrait néanmoins, comme précisé plus haut, de revoir l'aménagement de la cour et de l'annexe comprenant le wc afin de proposer un espace extérieur plus généreux ;
 44. que le projet déroge à l'article 8 (wc) du titre II du RRU, en ce sens qu'un sas avec 2 portes doit séparer le wc des locaux habitables ;
 45. que vu la distance entre le WC du rez et la salon, qui ne comprend pas de porte avec le hall, cette dérogation est acceptable ;
 46. que quant à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU, il convient de vérifier la superficie nette éclairante de l'ensemble du rez, celui-ci étant considéré comme une pièce unique étant donné la baie libre présente entre le hall et l'espace de séjour ;
 47. que la pose d'une porte entre le hall et l'espace de séjour (voir supra) permettrait que les aménagements soient conformes à l'article 10 du titre II du RRU ;
 48. que les plans détaillent l'aménagement d'un grenier avec accès via une trappe depuis le palier d'étage +3 en situation projetée, mais que le plancher de celui-ci n'est pas repris en coupe ; qu'il convient de le préciser ;
 49. qu'en façade arrière, une baie au niveau +1 est agrandie ; que la façade existante est en maçonnerie cimentée peinte en beige, et la partie neuve réalisée en nouvel enduit clair ;
 50. qu'il convient de prévoir un détail de jonction des 2 matériaux, et d'homogénéiser les teintes de l'ensemble de la façade ;
 51. que les accessoires de toiture en façade arrière (gouttière, descente d'eau) sont prévus en zinc naturel ;
 52. qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie ;
 53. qu'il convient également de préciser le revêtement de la cour et de favoriser la perméabilité des espaces extérieurs ;
 54. 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 ;
 55. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifiée dans la demande devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
 56. que, le projet concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relève de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;

57. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
58. que les locaux dits « secs » situés en façade à rue, et dont il est prévu que les menuiseries extérieures soient remplacées, seront soumis à exigence de ventilation hygiénique ; 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 ;
59. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : annexe du rez-de-chaussée et extension en toiture ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : annexe du rez-de-chaussée et extension en toiture ;
60. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire
 - article 6 (limite arrière de construction) : annexe du rez ;
 - article 13 (hauteur sous plafond) : cuisine (annexe du rez) ;
 - article 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique - matériaux interdits) : châssis en PVC / revêtement de façade ;
 - article 17 (matériaux de toiture) : annexe du rez ;
 - article 18 (conservation des éléments de façade) : corniche existante du +2 ;
 - article 21 (menuiseries) : châssis en PVC et porte d'entrée ;
 - article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : lucarne au +3 ;
61. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II :
 - article 8 (wc) : wc du rez ;
 - article 10 (éclairage naturel) : rez-de-chaussée ;
62. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 a donné lieu à deux lettres de la part de riverains demandant à assister à la Commission de Concertation ;
63. qu'il est précisé en séance que les observations portent sur le fait qu'on doute qu'il s'agisse d'une vraie maison unifamiliale et sur l'alignement des baies en façade ;
64. qu'en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018, les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

AVIS DEFAVORABLE

11h55 - dossier 11480 – REPORT DU 8/11/2022

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur LEMAL tendant à agrandir et diviser une maison unifamiliale en quatre logements ainsi que construire une terrasse au 2ème étage, Rue d'Oultremont 40.

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 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
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 dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+ toiture ;
6. que dans la situation de fait, le bien a été divisé en 4 unités de logement ; que la répartition de ces logements n'est pas précisée en plan ;
7. que la demande vise à rénover et diviser cette maison unifamiliale en quatre logements, agrandir le sous-sol et créer un espace extérieur dans son prolongement, construire une terrasse au 2ème étage et apporter des modifications en façade ;
8. que la demande prévoit l'aménagement de quatre logements répartis comme suit :
 - au sous-sol : un appartement une chambre ;
 - au rez : un appartement une chambre ;
 - au 1er étage : un appartement une chambre ;
 - au 2ème étage et combles : un duplex 2 chambres ;
9. qu'au sous-sol, une petite annexe est présente contre le mitoyen droit, de dimensions d'environ 1,2m de largeur et 1,4m de profondeur (ancien wc), avec une cour basse dans son prolongement, sur le reste de la largeur de la parcelle, soit environ 4,8m, ainsi qu'un escalier menant au jardin d'une largeur d'environ 1m et une profondeur d'environ 1,70m, contre le mitoyen gauche (n°38) ;
10. que ces éléments sont démolis et qu'une annexe est construite sur toute la largeur de la parcelle, soit environ 6m, sur cette profondeur de 1,4m, et sur une hauteur d'environ 3m ;
11. que le projet prévoit des excavations, en prolongation de la nouvelle annexe, en maintenant un dégagement latéral de 1m contre le mitoyen droit (n°42), soit sur une largeur d'environ 4,85m depuis le mitoyen gauche, et sur une profondeur d'environ 3,9m ;
12. qu'une cour de 15,6m² y est ainsi aménagée sur une dalle béton ;
13. que cette cour est ceinturée :
 - d'un nouveau mur de soutènement d'une hauteur de 1,85m, en fond de cour ;
 - d'un nouveau mur de soutènement d'une hauteur de 1,85m à 3,90m contre l'escalier longeant le mitoyen droit (n°42) ;
 - du mur mitoyen gauche (n°38), dont le niveau supérieur est à une hauteur de 3,65m par rapport au niveau de la nouvelle cour, repris en sous œuvre ;

dossier 11480

14. qu'au rez, une terrasse est aménagée sur la toiture de la nouvelle extension, ainsi qu'un escalier en béton d'une largeur de 1m et d'une profondeur d'environ 1,80m, permettant d'accéder au jardin situé 1,26m plus bas ;
15. que le garde-corps de la terrasse, d'une hauteur de 1m, est réalisé en prolongement du parement de façade de l'annexe, et rejoint le garde-corps de l'escalier extérieur mur de soutènement ;
16. que la nouvelle annexe et la terrasse au sous-sol et au rez sont ainsi plus profonds de 1,40m que les mitoyens ;
17. que la cour aménagée en prolongement du sous-sol est quant à elle plus profonde d'environ 5,30m que les mitoyens, et l'escalier le long du mitoyen droit (n°42) d'environ 3,3m ;
18. que la profondeur totale des constructions au sous-sol est de 18,91m, et au rez de 16,80m;
19. que les terrasses et l'escalier donnant vers le jardin présentent des vues directes vers les voisins, ainsi que vers le lot du sous-sol ; que l'écran de végétation prévu contre le mitoyen gauche au rez est insuffisant ;
20. que le projet prévoit par ailleurs la reprise en sous œuvre des murs mitoyens ;
21. qu'au niveau +2, une terrasse d'environ 20m² est aménagée sur la toiture de l'annexe existante, avec un garde-corps d'une hauteur de 1m placé au bord du volume de l'annexe ;
22. que le plancher de la terrasse est légèrement plus haut (environ 0,25m) que le gabarit du mitoyen droit (n°42), mais situé environ 4m plus haut que le mitoyen gauche (n°38), sur toute la profondeur de la terrasse, soit environ 4,11m ;
23. que cette terrasse présente par ailleurs des vues directes vers les parcelles voisines (n°38 et n°42), ainsi que des vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot, constitué principalement de jardins d'habitations ;
24. qu'au vu de sa position et de ses dimensions elle peut ainsi être une source de nuisances pour les parcelles voisines ;
25. que les aménagements dérogent ainsi de façon importante aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
26. que la profondeur des constructions déroge également à l'article 6 du RZAC ;
27. que les aménagement prévus nécessitent les rehausses des murs mitoyens suivantes, en maçonnerie pleine, afin de se conformer au Code Civil :
 - du mur mitoyen gauche (n°38) au rez, sur une hauteur d'environ 1,15m et une profondeur de 1,40m, et au niveau +2, sur une hauteur d'environ 0,90m ;
 - du mur mitoyen droit (n°42) au rez, sur une hauteur allant jusqu'à 1m et une profondeur allant jusqu'à 2,60 (1,40m le long de la terrasse et 1,20m le long de l'escalier), et au niveau +2, sur une hauteur d'environ 0,90m ;
28. qu'au vu de l'ampleur et du nombre de dérogations, il convient de revoir les aménagements et de limiter l'emprise des nouvelles constructions et nouveaux aménagements, afin de se conformer au titre I du RRU et au RZAC,
29. qu'il convient également de respecter le Code Civil sans prévoir de hausse mitoyenne, ou de les limiter fortement, et de limiter l'impact sur les lots voisins et l'intérieur d'îlot ;
30. que le parement de la nouvelle extension est en maçonnerie, recouverte d'un enduit ton crème, avec menuiseries extérieures en PVC blanc ; que la cour du sous-sol et la terrasse du rez sont couvertes d'un dallage, sans autre précision de teinte et de matérialité ; que le mur de soutènement ceinturant la cour est recouvert d'un cimentage et d'un couvre-mur en pierre

dossier 11480

bleue ; qu'au niveau +2, la terrasse est réalisée en caillebotis bois, et le garde-corps est prévu en métal, sans précision de teinte ;

31. qu'il convient de détailler plus précisément les matérialités et teintes de finitions prévues ;
32. qu'en façade arrière, une baie est agrandie afin de placer un exutoire de fumées ; que les châssis sont remplacés par des nouveaux châssis en PVC blanc, avec la pose de garde-corps métalliques devant certaines baies ; que l'enduit de façade est refait, dans une teinte identique à l'existant (ton crème) ; qu'une descente d'eau en zinc (ton naturel) est posée depuis la toiture de l'annexe au niveau +1 ;
33. qu'en toiture, le revêtement existant en ardoises est maintenu ; que cheminée est démolie en façade avant et les velux remplacés sont légèrement agrandis ;
34. qu'en façade avant, les châssis sont remplacés par de nouveaux châssis en PVC blanc ; que de nouveaux garde-corps métalliques sont placés ; qu'au sous-sol, les ferronneries existantes devant les châssis sont conservées ; que la porte d'entrée d'origine est remplacée ; que la corniche d'origine a été emballée par un caisson en PVC ;
35. que la demande déroge ainsi aux articles 18 (conservation des éléments de façade) et 21 (menuiseries) du RZAC ;
36. que les divisions des châssis sont acceptables mais qu'il convient de les réaliser en bois ; que le cintrage d'origine du châssis du niveau +2 doit être maintenu ;
37. que la porte d'entrée doit être maintenue si son état le permet, ou à défaut, remplacée à l'identique ;
38. que les plans de la situation de droit ne comporte pas de dessin de balcons à rue, côté gauche, aux niveaux +1 et +2, mais qu'il semble qu'ils aient existé lors de la construction ; que leur présence s'accorde avec le bâti environnant ; qu'il convient de les réaliser dans un style correspondant à l'architecture du bien (exemple au numéro 44) et d'en fournir le détail ;
39. qu'il convient par contre que les éléments de garde-corps des baies de la travée de droite (au-dessus de la porte d'entrée) et du rez-de-chaussée, en façade avant, soient intégrés du côté intérieur et non visibles à rue ;
40. qu'il convient de maintenir et rénover la corniche existante en bois, ou de la reproduire à l'identique ;
41. que le projet prévoit les aménagements intérieurs suivants :
 - au 2^{ème} sous-sol : une cave unique de 12m² ;
 - au sous-sol : un logement avec pièce de séjour et cuisine ouverte vers le jardin, une chambre séparée côté rue avec salle de douche, wc séparé, buanderie, et accès vers la cour ;
 - au rez : un logement avec pièce de séjour et cuisine ouverte côté jardin, une chambre séparée avec salle de douche côté rue, buanderie, wc séparé, terrasse et accès vers le jardin d'environ 40m² ;
 - au +1 : un logement avec pièce de séjour et cuisine ouverte côté rue, avec balcon, une chambre côté jardin avec accès vers salle de douche au demi-niveau inférieur et coin bureau au demi-niveau supérieur, buanderie, wc séparé ;
 - au +2 et combles : un logement avec pièces de jour (séjour à rue, cuisine avec accès à la terrasse en façade arrière), wc et buanderie au +2, 2 chambres et salle de bains sous les combles ;
42. que le projet entraîne des dérogations à l'article 3 (normes minimales de superficie) du titre II du RRU, pour les espaces suivants :

dossier 11480

- sous-sol : chambre (12,21m² au lieu des 14m² requis)
 - rez : chambre (12,47m² au lieu des 14m² requis)
 - +1 : chambre (12,05m² au lieu des 14m² requis)
43. que le projet entraîne des dérogations à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU, pour les espaces suivants :
- sous-sol : ensemble des locaux habitables (2,30m au lieu des 2,50m requis)
 - rez : espace salon (2,30m au lieu des 2,50m requis)
44. que le projet entraîne également des dérogations à l'article 13 (hauteur sous plafond) du RZAC, pour les espaces suivants :
- sous-sol : ensemble du logement (2,30m au lieu des 2,60m requis)
 - rez : espace salon (2,30m au lieu des 2,60m requis)
 - +1 : espace bureau (2,32m au lieu des 2,60m requis)
 - combles : chambres (2,55m partiellement au lieu des 2,60m requis)
45. que le projet entraîne des dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU, pour les espaces suivants :
- sous-sol : séjour (6,63m² au lieu des 7,55m² requis)
 - +1 : séjour (6,02m² au lieu des 6,6m² requis)
 - +2 : chambres sous combles (0,94m² au lieu des 1,21m² et 1,01m² requis)
46. que la demande ne précise pas les aménagements des caves privatives, local compteurs, local vélos et autres espaces communs ;
47. que le projet déroge ainsi à l'article 17 (local vélos) du titre II du RRU ;
48. qu'il convient de prévoir des caves et espaces communs pour l'ensemble des logements prévus, ainsi qu'un local vélos de dimensions suffisantes (min 1 vélo par chambre et 2m² par vélo) et aisément accessible ;
49. qu'au vu du nombre et de l'ampleur des dérogations, il ne semble pas possible de prévoir 3 logements supplémentaires sur ce bien, afin d'y maintenir une qualité d'habitat et de se conformer au titre II du RRU ;
50. qu'en outre, le réaménagement ne répond pas au principe de maintien et création de logements de grande dimension sur le territoire communal du Plan Communal de Développement (PCD) ;
51. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit ; que rien n'est indiqué dans la demande à ce sujet ;
52. qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie pour un usage régulier ;
53. qu'il convient par ailleurs de prévoir un revêtement perméable sur les nouveaux espaces extérieurs créés ;
54. 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;
55. 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

dossier 11480

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 »);

56. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle ; (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
57. que les locaux dits « secs » situés en façade à rue et dont il est prévu que les menuiseries extérieures soient remplacées seront soumis à exigence ventilation hygiénique ;
58. 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 ;
59. que le projet concerne 5 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
60. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : nouvelle annexe et cour au sous-sol, escalier du rez vers le jardin, terrasses au rez et au +2 ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : nouvelle annexe et cour au sous-sol, escalier du rez vers le jardin, terrasses au rez et au +2 ;
61. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire
 - article 6 (limite de construction) : sous-sol ;
 - article 13 (hauteur sous plafond) : sous-sol, espace salon du rez, bureau à l'entresol, chambres sous combles ;
 - articles 18 (conservation des éléments de façade) : porte d'entrée et corniche ;
 - article 21 (menuiseries) : châssis à rue ;
62. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II :
 - article 3 (normes minimales de superficie) : chambres (sous-sol, rez et 1^{er}) ;
 - article 4 (hauteur sous plafond) : logement du sous-sol, espace salon du rez ;
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour et chambre au sous-sol, séjour au 1^{er}, chambres sous combles ;
 - article 17 (local vélos) ;
63. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 a donné lieu à trois lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres portent sur :
 - le contexte déjà très dense de l'intérieur d'îlot ;
 - l'inadéquation de la division d'une maison unifamiliale en 4 logements, dans un quartier déjà très densément habité ;
 - les nuisance sonores et la pression sur les possibilités de stationnement sur l'espace public liées à l'augmentation du nombre de logements ;
 - les vues depuis la terrasse projetée au niveau +2 sur l'intérieur d'îlot et les parcelles mitoyennes ;

dossier 11480

- des travaux réalisés récemment au niveau de murs mitoyens dans l'îlot suite à des problèmes de stabilité ;
 - des imprécisions dans les documents graphiques concernant le rez-de-chaussée ;
 - des problèmes de voisinage et le souci du bien-être des voisins lors de la réalisation des travaux;
64. qu'en séance en date du 08/11/2022, un relevé de compteurs SIBELGA est transmis par le demandeur ; que ce document n'était pas disponible lors de l'enquête publique et ne peut donc pas être pris en compte pour l'analyse du dossier ;
 65. qu'à cette date, la commission de concertation a souhaité reporter son avis afin de s'assurer de la situation de droit de l'immeuble ;
 66. qu'en outre, celui-ci permettrait la reconnaissance d'une seule unité, correspondant à la situation de droit du bien (maison unifamiliale) telle que reprise dans le présent avis ;
 67. que les nouvelles constructions et nouveaux aménagements, en particulier les terrasses, nuisent à l'intimité des voisins et de l'îlot ;
 68. que les logements proposés ne présentent pas les qualités d'habitabilité requises et sont en dérogation à de nombreuses prescriptions du RRU ;
 69. que la densité proposée est trop importante pour cet immeuble qui en outre ne dispose pas de locaux communs en suffisance ;
 70. qu'il conviendrait de privilégier la création de 2 voire maximum 3 logements, dont minimum un de grande taille avec accès privatif au jardin ;
 71. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 27/10/2022 ;

AVIS DEFAVORABLE

12h20 - dossier 11627**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par S.P.R.L. RESPECTEA INVEST tendant à rehausser de quatre niveaux, dont deux sous toiture, et agrandir une maison unifamiliale afin d'y aménager 6 logements, Rue des Bataves 51.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
4. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
5. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural, qu'il forme en ensemble avec le n°47 et n°55: maison bourgeoise construite en 1922 et 1923 par le même architecte sur un schéma répétitif ;
6. que la demande vise à rehausser de quatre niveaux, dont deux sous toiture, et agrandir une maison unifamiliale afin d'y aménager 6 logements;
7. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+genier mansardé comportant 5 chambres ;
8. que la demande vise à rehausser l'immeuble de 4 niveaux et de diviser la maison unifamiliale en 6 logements selon la répartition suivante :
 - rez : 1 appartement 2 chambres
 - 1e : 1 appartement 3 chambres
 - 2e : 1 appartement 3 chambres
 - 3e : 1 appartement 3 chambres
 - 4e : 1 appartement 3 chambres
 - 5e et 6e : 1 duplex 4 chambres
9. que la rehausse du plan vertical en façade avant est de 5,50m ; que la rehausse au niveau du faite est de 8m ;
10. que le faite s'aligne au faite du mitoyen de gauche ;
11. que le nouveau volume est composé d'une nouvelle façade verticale en façade avant et en façade arrière ;
12. et que la nouvelle toiture à versants est mansardée côté rue ;
13. que la forme du terrasson (partie supérieure de la mansarde)est trop élevée pour une typologie de mansarde ;
14. que la toiture dépasse par endroits le profil mitoyen le plus haut ;

15. qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus bas de 4,10 m ;
16. qu'elle nécessite la réhausse du mur mitoyen de gauche ;
17. qu'elle est construite sur toute la largeur du bâtiment ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur) ;
19. que la rehausse est importante et qu'elle ne peut pas déroger aux prescriptions du RRU ;
20. que ces dérogations ne sont dès lors 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 ;
21. que le mur mitoyen de droite comporte des fenêtres ; que l'existence d'une servitude doit être vérifiée ;
22. qu'en séance, la servitude a été expliquée ; qu'il convient de nous remettre une note explicative à ce sujet ;
23. qu'il est prévu de construire trois lucarnes d'une largeur totale de 5,73m en façade avant ; que la largeur de la toiture est de 7,66m ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (lucarne) en ce que la largeur totale des lucarnes dépasse 2/3 de la largeur de la façade ;
25. que cette dérogation n'est pas acceptable ;
26. qu'une lucarne de 4,50m est prévue à l'arrière ;
27. qu'il est prévu de construire des extensions à l'arrière ;
28. que la façade arrière est complètement démolie ;
29. qu'au rez une extension de 4,34m sur toute la largeur de la parcelle est prévue ;
30. qu'aux 1^e et 2^e étages une extension de 5,05m de profondeur sur 2,82m de largeur et une extension de 7,05m de profondeur sur 4,93m de largeur sont prévues ;
31. que ces extensions sont alignées au profil mitoyen le plus profond et dépasse le profil mitoyen le moins profond de 2m ;
32. que les terrasses arrières aux 1^{er} et 2^{ème} étages dépasses le profil mitoyen le plus profond de 2,20m et le profil mitoyen le moins profond de 4,20m ;
33. que la terrasse au 6^e étage dépasse les profils mitoyens de 5m ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur) ;
35. que ces dérogations ne sont pas acceptées telle que présentées ; qu'il convient de proposer un projet sans dérogation au RRU titre I ;
36. que des terrasses arrières aux 3^e et 4^e étages ont une superficie de 9,5m², sont alignées au profil mitoyen le plus profond et dépasse le profil mitoyen le moins profond de 2m ;
37. qu'au sous-sol il est prévu d'aménager 6 caves, un local vélo, un local poubelles, un local compteurs ;
38. qu'il est prévu d'aménager un local pour le rangement du matériel de nettoyage des parties communes sous les escaliers ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) titre II, article 18 (nettoyage) en ce que le local pour le rangement du matériel de nettoyage ne bénéficie pas de prise d'eau ; que l'immeuble comporte 6 logements ; que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient de représenter une arrivée et une évacuation d'eau ;

40. que les escaliers situés à droite du plan sont démolis sur l'ensemble des niveaux ;
41. qu'il est prévu de construire une cage d'escalier commune et un ascenseur à gauche du plan ;
42. que l'ascenseur dessert les niveaux du sous-sol jusqu'au 5e (bas du duplex) ;
43. que l'ascenseur est de petites dimensions ; qu'il ne permet pas d'y faire entrer un vélo ; or le local vélos se situe au sous-sol ; qu'un ascenseur doit mesurer au moins 2m de longueur pour pouvoir y faire entrer un vélo ;
44. qu'au rez, il est prévu d'aménager un appartement de 2 chambres ;
45. que le logement bénéficie du jardin ;
46. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour qui bénéficie de 8,50m² d'éclairage naturel au lieu des 12m² requis pour une surface de 60m² ; que le séjour est agrandi par la construction de l'extension ;
47. que cette dérogation est importante et qu'elle n'est pas acceptable au vu de la surface de l'extension ;
48. qu'il est prévu d'aménager respectivement aux 1e et 2e étages un appartement de 3 chambres ;
49. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) titre II, article 8 (WC) en ce que les WC ne bénéficient pas de 1,20m de profondeur ; que les aménagements intérieurs sont profondément modifiés ; que l'espace WC est composé de nouvelles cloisons ; qu'il est possible d'obtenir cette profondeur minimum ; que la dérogation n'est pas acceptée ;
50. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour qui bénéficie de 10m² d'éclairage naturel au lieu des 12m² requis pour une surface de 60m² ; que le séjour est agrandi par la construction de l'extension ; refusé ? ou accepté ?
51. que cette dérogation est importante et qu'elle n'est pas acceptable au vu de la surface de l'extension ;
52. qu'il est prévu de construire respectivement aux 3e et 4e étages un appartement de 3 chambres ;
53. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour qui bénéficie de 7,50m² d'éclairage naturel au lieu des 10m² requis pour une surface de 50m² ; que le séjour est agrandi par la construction de l'extension ;
54. que cette dérogation est importante et qu'elle n'est pas acceptable au vu de la surface de l'extension ;
55. qu'aux 5e et 6e étages, il est prévu de construire un duplex de 4 chambres ;
56. que la rehausse technique de la cage d'ascenseur n'est pas représentée en coupe ; que l'aménagement des espaces au-dessus de la cage d'ascenseur au 6e étage tels que présentés en plan semble compromis ;
57. qu'il convient de représenter cet espace technique ;
58. que la toiture existante est en tuile ton orange ;
59. qu'il est prévu de construire la nouvelle toiture en tuile anthracite ;
60. que le brisis de la mansarde à rue est en revêtement antrazinc ;
61. que les lucarnes à rue sont en habillage zinc ;
62. que le revêtement de la rehausse est en enduit type pierre de France ;

63. que le revêtement des niveaux existants est en pierre blanches avec un soubassement en pierre bleue ;
64. qu'il est prévu de conserver et rénover la corniche existante afin de la rehausser ;
65. que les châssis existants sont en bois peints blanc ;
66. qu'il est prévu de changer l'ensemble des châssis en aluminium ton noir avec un dessin similaire à l'existant ;
67. qu'il conviendrait de conserver des châssis en bois et de teinte clair, au vu du caractère architectural de la maison et de la zone « ZICHEE » dans laquelle elle se trouve ;
68. qu'il est prévu de construire la rehausse en façade avant avec un revêtement imitant l'existant ; qu'il semble difficile d'imiter l'existant ; que cette rehausse se distinguera de la façade existante ;
69. qu'il convient dès lors de ne pas construire de rehausse en façade avant et de privilégier une extension en toiture en conservant la corniche existante ;
70. que la façade arrière existante est entièrement démolie ;
71. que le revêtement est un enduit ton crème ;
72. que la lucarne est en revêtement anthrazinc ;
73. que l'ensemble des châssis et des garde-corps sont en aluminium noir ;
74. 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 ;
75. 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 ») ;
76. que le projet concerne 6 Unités PEB dont l'ensemble de la nature des travaux est de type hybride, le suivis de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement (1URS-1URL-2UAN-2UN) ;
77. que la demande telle que présentée, comprend de nombreuses dérogations ;
78. 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 ;
79. que la parcelle est densément bâtie et le nombre d'unité est important ;
80. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) : terrasses, rehausse
 - Titre I, article 6 (lucarne) : largeur des lucarnes avant
 - Titre II, article 8 (WC) : le WC aux 1e et 2e n'atteint pas les 1,20m de profondeur
 - Titre II, article 10 (éclairage) : séjours de tous les logements ;
 - Titre II, article 18 (local nettoyage) : pas de prise d'eau
81. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 a donné lieu à 15 lettres d'opposition et/ou d'observations :
 - la préservation du patrimoine et de l'harmonie du quartier est mise en cause ;
 - le choix des revêtements de la façade avant ne sont pas en harmonie avec la rue, notamment les châssis noir ;

- le projet rompt l'harmonie avec le n°47 (et n°55) qui ont des façades similaires et sont tous repris à l'inventaire du patrimoine, la rue comporte de nombreux autres biens repris à l'inventaire ;
- suppression de cheminées et moulures d'époque, suppression de l'ascenseur historique avec vitraux d'époque ;
- le projet engendre une forte augmentation des volumes et de la densité de l'îlot ;
- la rehausse des immeubles mitoyens date d'une autre époque et ne justifie pas la rehausse du bien aujourd'hui ;
- le dépassement des terrasses entraînerait des vues, perte d'intimité, nuisances chez les voisins ; la superficie conséquente des terrasses augmente les nuisances ; des nuisances sonores des occupants actuels sont déjà existantes ;
- la division de maison en appartement amène une population plus jeune créant des nuisances sonores de nuit ce qui ne correspond pas au voisinage plutôt familial du quartier ;
- inquiétude de la facilité d'accessibilité à la toiture verte qui peut être utilisée comme terrasse ce qui dérogerait au code civil ;
- inquiétude vis-à-vis de la rehausse du bâtiment qui communique avec les voisins et amène de l'insécurité ;
- rehausse obturant les fenêtres (éclairage et ventilation) dans le mur mitoyen, désaccord du voisin, fenêtres nécessaires à l'habitabilité du logement ;
- des inquiétudes sont émises quant à la stabilité du projet, la rue étant en pente, et l'encrage de 4 niveaux en construction traditionnelle « lourde » solliciterait fortement les fondations ;
- l'aménagement des toutes les pièces d'eau et des gaines techniques contre le mitoyen provoquerait des risques d'infiltration et de nuisances ;
- la rehausse implique de prolonger les conduits en activité au n°49 se qui poserait de nouveaux problèmes techniques ;
- inquiétude de risques technique et structurels suite à l'installation de la citerne ;
- augmentation de la densité de logements dans un quartier déjà dense entraînerait une pression sur la circulation routière et la capacité de stationnement, un parking souterrain n'est pas proposé, les boxes de stationnement mis à disposition des futurs habitants sont éloignés de la parcelle (650m) ;
- le local vélo en sous-sol est peu accessible et l'ascenseur non adapté ;
- mise en péril de l'ensoleillement des jardins voisins et du puit de lumière du n°49 ;
- l'affichage de l'enquête publique dans la rue ne comprenait pas l'axonométrie ;

82. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 18/10/2022 ;

83. qu'en séance, il est précisé que :

- 2 emplacements pour vélos cargo sont prévus à l'entrée
- 4 emplacements voiture sont prévus à quelques minutes à pieds pour les utilisateurs de l'immeuble ; que ces emplacements ne font pas partie de la demande
- que les châssis de la façade avant sont en bois de teinte noire, contrairement à ce qui est indiqué sur les plans ; que seuls les châssis de la mansarde sont en aluminium de teinte noire ; qu'il convient de le confirmer ;

84. qu'aucun vélo ne peut encombrer le hall d'entrée ;

85. qu'en séance, il est remis aux membres de la commission de concertation un complément de l'avis SIAMU ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.