

09h00 - dossier 11713 – PUFD**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par l'INSTITUT SAINT-STANISLAS, Monsieur MARC, tendant à rénover, étendre et mettre aux normes la section fondamentale sur le site de l'institut saint-Stanislas, avenue des Nerviens 115.**

Considérant :

1. que la demande se situe en zone d'équipement et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté de Gouvernement du 03/05/2001 ; qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;
2. que la demande vise à rénover, étendre et mettre aux normes la section fondamentale sur le site de l'institut saint-Stanislas ;
3. que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/12/2022 au 26/12/2022 pour le motif suivant : dérogation à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme : la hauteur de la toiture ;
4. qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a introduite ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
 - Application de l'art. 207 §1.4 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription depuis max 2 ans ;
6. l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15/01/1998 (et AG correctif du 07/06/2001), inscrivant sur la liste de sauvegarde comme Ensemble certaines parties de l'Institut Saint-Stanislas, à savoir la façade avant et la toiture de l'immeuble sis°131-133 et les façades, les toitures et la chapelle de l'immeuble sis 115 de l'avenue des Nerviens 115 à Etterbeek ;
7. que les travaux envisagés dans la demande font l'objet d'une procédure dite de « minime importance » telle que prévue au titre III, article 35/8 et 35/9 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, et modifié par l'arrêté du 7 avril 2011 ; que les travaux relatifs au placement ou à l'enlèvement d'équipement intérieurs ainsi que les travaux de transformation ou d'aménagements intérieurs sont dispensés de permis (art 35/8 et 35/9) ;
8. qu'en application de l'article 177, § 2 du CoBAT (travaux sur parties protégées soumis à avis conforme), la demande doit être soumise à l'avis de la CRMS ; que les points sur lesquels la CRMS est appelée à donner un avis conforme sont les suivants :
9. Le remplacement des châssis du 3ème étage en façade avant ;
 - L'extension en toiture ;
 - La modification d'une porte en fenêtre et d'une fenêtre en porte avec de nouvelles menuiseries ;
10. l'avis favorable conditionnel de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 22/12/2022, libellé comme suit : « La CRMS émet un avis conforme favorable sous les conditions suivantes :
 - elle approuve la construction de la nouvelle cage d'escalier et l'extension en toiture, estimant que cette nouvelle volumétrie apportera plus de cohérence aux bâtiments et à leur articulation, réhabilitant un jeu de volumes extérieurs plus abouti et amenant une meilleure connectivité entre les espaces intérieurs. Elle demande toutefois d'être attentif aux matériaux et à leur mise en œuvre pour la rehausse des maçonneries et la nouvelle toiture en tuiles. Des échantillons et des essais devront être soumis à la DPC pour approbation, afin que le format des briques, les couleurs, l'appareillage, le mortier, le type de tuiles, ... soient cohérents avec l'existant. Elle demande également de soumettre à l'approbation de la DPC le modèle, les dimensions et le positionnement exact des velux dans le versant de toiture, ainsi que de revoir la

dossier 11713 – PUFD

disposition des nouvelles lucarnes dans le brisis pour qu'elles s'alignent sur les 2 travées inférieures ;

- elle marque son accord concernant l'inversion des porte et fenêtre au niveau du rez-de-chaussée, ce qui permet l'installation d'une cage d'escalier à cet endroit. Elle demande cependant de simplifier le dessin de la porte, à savoir de prévoir une porte à double battants sur toute la largeur, sans cadres vitrés fixes sur les côtés, avec un panneautage dans la partie basse jusqu'à la hauteur des seuils de fenêtres, et de diviser l'imposte en deux parties égales. L'imposte de la fenêtre devra également être en deux parties, afin de se rapprocher du dessin des châssis d'origine. Elle précise aussi que la teinte blanche des châssis doit être réversible, soulignant, qu'à terme, tous les autres châssis en pvc devront être remplacés et arborer une teinte brune semblable à celle d'origine. Enfin, elle demande de garder les pierres (soubassement et seuil) lors du démontage de ces deux ouvertures, afin de les replacer lors du remontage de la nouvelle fenêtre ;

- elle s'interroge sur la possibilité de garder quand même les anciennes volées d'escalier d'Alma 2, en invoquant sinon la perte d'un ancien escalier d'intérêt patrimonial, même déjà modifié;

- elle confirme que l'enlèvement de l'escalier en colimaçon extérieur est mieux pour le bâtiment;

- concernant les châssis en façade à rue : elle marque son accord pour leur remplacement et les nouvelles divisions proposées, en demandant de revoir les détails d'exécution : la largeur des petits bois des impostes doivent être semblables à ceux des ouvrants, les détails des maucleurs et des sabots doivent se rapprocher des détails d'origine. Ces éléments doivent être soumis à la DPC pour approbation, avant leur mise en production. Elle demande également de définir, à l'aide d'une étude stratigraphique des châssis existants, la finition d'origine, à savoir peinture ou vernis afin de restituer cette finition.

- Tout en appréciant les efforts réalisés dans ce projet pour retrouver une cohérence dans les volumétries générales, l'Assemblée constate avec regret - sans savoir s'il s'agit d'une infraction ou d'une situation de droit - le remplacement de la quasi totalité des châssis d'origine par des châssis PVC sans lien avec menuiseries d'origine. Elle souligne que c'est un appauvrissement de la qualité des façades, même si elles ont déjà été modifiées dans les années 50. La CRMS encourage l'Institut Saint-Stanislas à envisager le remplacement des châssis PVC par des châssis bois, reprenant les divisions anciennes et les finitions similaires à ce qui devait exister à l'origine, puisque de nombreuses photographies anciennes et des plans d'archives sont disponibles. »

11. l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/12/2022, réf. T.1995.0381/6 ;

12. que le consultant régional au niveau de l'accessibilité du projet (AccessAndGo) n'a pas encore donné son avis ;

13. que le pôle fondamental comporte 4 bâtiments :

- Alma 1 : bâtiment à front de rue, entrée de l'école pôle fondamental, accès depuis le 115 avenue des Nerviens ;

- Alma Chapelle : en intérieur d'îlot, dans la continuité de Alma 1, le long de la limite mitoyenne, accès depuis la cour partagée ;

- Alma 2 : en intérieur d'îlot, dans la continuité de Alma Chapelle, le long de la limite mitoyenne, accès depuis la cour partagée ;

- Bâtiment Serneels : au centre de l'îlot accueillant 2 classes maternelles ainsi qu'un réfectoire pour les petits, accès depuis la cour partagée ;

14. que seuls les bâtiment Alma Chapelle et Alma 2 sont concernés par la présente demande de permis d'urbanisme ;

dossier 11713 – PUFD

15. qu'en ce qui concerne, **l'Alma 1 / Alma Chapelle**, la demande vise plus précisément à créer une nouvelle cage d'escalier et construire une annexe en toiture ;
16. qu'afin de répondre à l'imposition d'avoir un second escalier d'accès aux étages du bâtiment Alma 1 (présence d'une seule cage d'escalier dans le bâtiment à front de rue), la proposition est d'utiliser l'ancien corps de logis, déjà « gommé » lors de la surhausse de 1957, pour y installer une seconde cage d'escalier ;
17. que ces travaux se déclinent comme suit :
 - extension de la toiture dans le prolongement du toit d'Alma Chapelle : un premier volume avec couverture de tuiles prolongera la toiture d'Alma Chapelle, au-dessus du chœur, avec une légère rehausse de maçonnerie, et un second volume, avec surhausse et couverture de zinc, prendra place au-dessus de la travée d'escalier. Afin de gagner un maximum d'espace disponible pour des classes, des velux et des lucarne sont prévus.
 - modification de la travée au rez-de-chaussée avec l'inversion de la porte et de la fenêtre.
18. qu'en ce qui concerne **l'Alma 2**, la demande vise à remplacer des volées bois de la cage d'escalier n°1 par des volées en béton et aménager une seconde sortie pour les locaux « Primaire 1 » et « Primaire 6 » ;
19. qu'il s'agit de la rénovation d'une des deux cages d'escalier et de l'aménagement d'une seconde sortie pour les classes « Primaire 1 » et « Primaire 6 ». Le bâtiment des classes dispose, depuis l'origine, de deux cages d'escalier, l'une (centre du bâtiment) refaite totalement en béton, vraisemblablement lors de la surhausse de 1957 et l'autre (à gauche), qui dispose encore - bien qu'également transformée - de ses volées en bois, vétustes et glissantes. Il est proposé de remplacer ces dernières par un escalier en béton, recouvert de pierre bleue sur les marches et de garde-corps en ferronnerie ;
20. que la demande concerne également la mise aux normes **SIAMU** : éléments structuraux, toiture, compartimentage, exutoires ;
21. qu'afin pour répondre aux mesures de prévention incendie, il est prévu l'habillage des poutrelles en acier apparent, une R60 pour les toitures, les cages d'escalier 1, 2 et 3 et leurs paliers, une résistance EI60 pour les parois des cages d'escalier ; que de même, des exutoires de fumée sont prévus pour les cages d'escalier, ce qui implique des sorties en toiture, du côté du toit plat d'Alma 2. La hauteur des mains-courantes sera également mise aux normes ;
22. que la demande vise à **mettre aux normes** des équipements et rénover l'intérieur : mise en conformité de l'électricité, renforcement du système d'éclairage, mise en place de faux-plafonds acoustiques, création de sanitaires pour les classes maternelles au rez-de-chaussée et aménagement d'un réfectoire ;
23. que le vieil **escalier rouillé de secours** en colimaçon est supprimé ; que cet escalier a été placé à l'extérieur, à une date inconnue, au niveau de la travée qui fait la jonction entre le bâtiment Alma 1 et Alma Chapelle ; que cet escalier est rouillé, inutilisé et ne correspond plus aux normes SIAMU ; qu'il est prévu de le démonter ;
24. que la demande vise à remplacer les **châssis de l'Alma 1** ; qu'il s'agit du remplacement à l'identique des châssis au 3e étage en façade avant ; que les châssis de 1956, à savoir ceux des trois baies centrales et des deux fenêtres latérales, sont vétustes et seront remplacés par des châssis en bois, à double vitrage et en simplifiant certaines des divisions de l'imposte ;
25. que la demande déroge au titre I, article 6 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la toiture ; qu'il s'agit d'une rehausse d'une partie d'un bâtiment existant ;
26. que l'extension en toiture est indispensable pour l'aménagement d'une nouvelle circulation partant du niveau d'évacuation et distribuant tous les étages de l'école ;
27. que le mur mitoyen va être rehaussé par 53cm ; que la parcelle voisine, côté rue du Cornet, qui pourrait être impactée par cette rehausse, est constitué d'une toiture plate inaccessible ;

dossier 11713 – PUFD

28. que la parcelle voisine, côté Nerviens 117, est déjà dominée par les bâtiments Alma Chapelle et Alma 2 ; que le projet n'aggrave pas la situation existante ;
29. que la toiture sera étendue dans le prolongement du toit d'Alma Chapelle ; que la hauteur du faite du premier volume est à la même hauteur que le faite d'Alma Chapelle ; que le faite du deuxième volume, au-dessus de la travée d'escalier, est plus bas que le faite d'Alma Chapelle ;
30. dès lors que la dérogation au titre I, art.6 du règlement régional d'urbanisme en ce que concerne la hauteur de la toiture est acceptable ;
31. que l'architecture développée pour ce projet d'extension marque l'intervention dans son époque ; que le zinc est choisi en contraste à la brique rouge et aux tuiles noires, tout en gardant une expression somme toute classique répondant à l'architecture néogothique d'Hubert ;
32. que la demande améliore ainsi le fonctionnement d'un équipement scolaire ;
33. de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de soumettre pour approbation à la direction patrimoine culturelle (la DPC) des échantillons et des essais afin que le format des briques, les couleurs, l'appareillage, le mortier, le type de tuiles, ..pour la rehausse soient cohérents avec l'existant ;
2. de revoir la disposition des nouvelles lucarnes dans le brisis pour qu'elles s'alignent sur les 2 travées inférieures et soumettre à l'approbation de la DPC le modèle, les dimensions et le positionnement exact des velux dans le versant de toiture ;
3. de simplifier le dessin de la porte en prévoyant une porte à double battants sur toute la largeur, sans cadres vitrés fixes sur les côtés, avec un panneautage dans la partie basse jusqu'à la hauteur des seuils de fenêtres et un imposte divisé en deux parties égales ;
4. en ce qui concerne la nouvelle fenêtre, de prévoir une imposte en deux parties, afin de se rapprocher du dessin des châssis d'origine de la fenêtre et opter pour que la teinte blanche des châssis soit réversible ;
5. de garder les pierres (soubassement et seuil) lors du démontage de deux ouvertures, afin de les replacer lors du remontage de la nouvelle fenêtre ;
6. d'étudier la possibilité de garder les anciennes volées d'escalier d'Alma 2 ;
7. concernant les châssis en façade à rue :
 - de revoir les détails d'exécution en ce qui concerne la largeur des petits bois des impostes qui doivent être semblables à ceux des ouvrants, les détails des maucloirs et des sabots qui doivent se rapprocher des détails d'origine. Soumettre ces éléments à la DPC pour approbation, avant leur mise en production ;
 - De définir, à l'aide d'une étude stratigraphique des châssis existants, la finition d'origine, à savoir peinture ou vernis afin de restituer cette finition ;
8. lors du prochain remplacement des châssis, de remplacer les châssis PVC par des châssis bois, reprenant les divisions anciennes et les finitions similaires à ce qui devait exister à l'origine, puisque de nombreuses photographies anciennes et des plans d'archives sont disponibles ;
9. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au RRU, Titre I, article 6 (hauteur), est acceptée.

09h25 - dossier 11611

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Fahmi, tendant à construire une rehausse de deux niveaux, une extension et des balcons à l'arrière et modifier le nombre de logements (de quatre à huit), avenue d'Auderghem 316.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) et 2.5.1° (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation) du PRAS;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+1+combles+toiture à versants comprenant 4 logements répartis comme suit :
 - au rez-de-chaussée : 2 appartements de 1 chambre ;
 - au 1^{er} étage : 2 appartements de 1 chambre ;
 - au 2^{ème} étage : combles ;
 - bâtiment arrière : 10 garages couverts ;
4. que la demande vise à construire une extension, des terrasses à l'arrière et à rehausser l'immeuble de 2 niveaux afin d'aménager 4 logements supplémentaire répartis comme suit :
 - au rez-de-chaussée : 1 appartement de 1 chambre et 1 appartement de 2 chambres ;
 - au 1^{er} étage : 2 appartements de 2 chambres ;
 - au 2^{ème} étage : 2 appartements de 2 chambres ;
 - au 3^{ème} étage : 2 appartements de 2 chambres ;
 - au 4^{ème} étage (combles) : grenier ;
 - bâtiment arrière : 8 garages couverts et un abri vélos ;
5. que la rehausse du plan vertical en façade avant est de 4,50m ; que la rehausse au niveau du faite est de 4,40m ;
6. que le faite s'aligne au faite de l'immeuble mitoyen de gauche ;
7. que le nouveau volume comporte de nouvelles façades verticales en façade avant et en façade arrière ; que la toiture commence par deux toitures plates, côté rue et côté jardin, et se prolonge en toiture à versants ;
8. qu'il est prévu de végétaliser les deux nouvelles toitures plates ;
9. que la rehausse du bâtiment implique une rehausse du mur mitoyen de gauche (avec le 314) de 1,44m de profondeur sur 11,95m de hauteur ;
10. que le mur mitoyen de droite (avec le 320) est rehaussé sur toute la profondeur du bâtiment à partir du 3^e étage ;
11. que ces rehausses sont limitées et que l'impact sur les parcelles voisines sont acceptables ;
12. qu'il est prévu de démolir entièrement la façade arrière ;
13. que la nouvelle façade arrière, isolée, est alignée à la profondeur du mitoyen de droite (le plus profond) et dépasse le bâtiment mitoyen de gauche (le moins profond) de 1,44m ;
14. que l'enveloppe du bâtiment arrière comprenant les garages n'est pas modifiée ; que cependant les murs intérieurs divisant les garage sont démolis et reconstruits en décalé ; que le plan de ces modification n'apparaît pas dans son entièreté ; qu'il convient de le représenter ;
15. qu'il est prévu de démolir un des garages couverts pour construire un abris vélos de 33m² contre le mitoyen de gauche, sur une profondeur de 3,64m et une largeur de 7,91 m ; qu'elle dépasse le volume du garage de 3,34m de large ;

dossier 11611

16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur) en ce que la construction de l'abris vélos dépasse le bâtiment mitoyen le moins profond de plus de 3m et dépasse le plus profond ;
17. que ce local vélo est aisément accessible; que 23 emplacements sont prévus pour 8 logements ; que l'abris vélos vient compléter la fonction de garages déjà existante ; qu'il ne porte pas préjudice aux parcelles voisines ;
18. que les dérogations sont acceptables ;
19. qu'en façade arrière de l'immeuble principal, il est prévu de construire deux escaliers entre le rez-de-chaussée et les jardins situés 1.33m plus bas ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur) en ce que ces constructions dépassent le profil mitoyen le plus profond ; que ces construction ne portent pas préjudice aux parcelles voisines et que les dérogations sont dès lors acceptables ;
21. qu'au centre de la façade arrière, du 1^{er} au 3^{ème} étage, des balcons d'une largeur totale de 7,27m sur une profondeur de 1m sont prévus ; que les balcons sont distants de 3,43m des limite mitoyennes de part et d'autre ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur) en ce que les balcons dépassent le profil mitoyen le plus profond ;
23. que ces balcons sont conformes au code civil en matière de vues ; que tous les logements peuvent ainsi bénéficier d'un espace extérieur ; que les balcons font respectivement 3,3m² par logement ; que la surface est petite et le risque de nuisances limité ;
24. que les dérogations sont acceptables ;
25. qu'en situation de droit, une citerne est représentée au sous-sol ;
26. qu'il convient de la réhabiliter ou de la remplacer et de raccorder l'installation afin d'utiliser les eaux ;
27. que le sous-sol est aménagé en 8 caves, un local poubelle, un local entretien, un local compteurs eau/gaz et un local compteurs électricité ;
28. qu'il convient de détailler l'attribution des caves ;
29. que le local entretien doit comporter une prise d'eau et une évacuation à l'égout ; qu'il convient de les représenter ;
30. qu'une cage d'escalier centrale dessert 2 logements par niveaux (du rez au 3^e étage) ;
31. qu'au rez, le logement de gauche est un appartement 1 chambre avec un accès par un escalier extérieur à un jardin privatif de 26,3 m² ;
32. qu'au rez, le logement de droite est un appartement 2 chambres avec un accès par un escalier extérieur à un jardin privatif de 15,3m² ; que l'appartement est en partie aménagé au-dessus de l'entrée carrossable, accessible par des escaliers et profitant de 2,65 de hauteur sous plafond ;
33. qu'aux 1^e, 2^e et 3^e étages, la configuration des logements est similaire : 2 appartements avec 2 chambres à rue et un balcon de 3,3m² à l'arrière par logement ;
34. qu'au 4^e étage, le grenier de 55m² est accessible depuis la cage d'escalier commune ; que les escaliers sont prolongés jusqu'au 4^e étage ;
35. qu'il convient de préciser quel logement à l'usage du grenier ;
36. que la toiture existante est en tuiles brunes (image satellite) ; qu'il est prévu de construire la nouvelle toiture à versant en zinc ; qu'il est prévu de végétaliser les nouvelles toitures plates ;

dossier 11611

37. que la façade à rue existante est en brique rouge avec un soubassement en pierre bleue ;
38. qu'en façade à rue, les châssis existants et conservés sont en PVC blanc (photo) ; que l'élévation ne reprend pas l'épaisseur réelle des châssis ; qu'il convient de dessiner une épaisseur de châssis se rapprochant de la situation actuelle et d'indiquer leur matériaux ;
39. que vu le caractère de l'immeuble et de l'avenue, il convient de prévoir du bois ;
40. qu'en façade avant, la rehausse est prévue en revêtement zinc ; que ce matériau se distingue de la façade existante en brique et présente les qualités de durabilité requise ; qu'il convient de préciser la teinte du zinc sur les plans ;
41. que les châssis de la rehausse sont en aluminium ton gris ;
42. que la rehausse est fortement vitrée ; que le rythme s'inspire de la façade des étages inférieurs mais que les baies sont bien plus larges ; que la rehausse se fait dans le prolongement de la façade existante ; que la corniche existante est supprimée ;
43. que cette rehausse dans le prolongement de façade tend à écraser la façade existante ; qu'il convient de conserver la corniche et de placer la façade de la rehausse en retrait afin de maintenir la cohérence de la façade existante ;
44. qu'il convient de revoir le rythme et les dimensions des baies en façade avant afin d'être en harmonie avec la façade existante ;
45. qu'il est prévu de remplacer la porte en bois peinte en blanc par une porte en PVC ton beige avec un dessin simplifié ; que ce type de porte ne présente pas les qualités esthétiques et de durabilité requises ;
46. que la porte actuelle présente des qualités esthétiques ; qu'il s'agit de la porte d'origine ;
47. qu'il convient soit de la rénover, soit de la remplacer par une porte similaire en bois ;
48. que l'entrée cochère est élargie de 40cm afin de permettre un accès aisé aux garages; que cet élargissement s'intègre à l'architecture de façade ;
49. qu'en façade arrière, la nouvelle façade est revêtue d'un enduit blanc ; que les nouveaux châssis sont en aluminium ton gris ; que les garde-corps des fenêtres et des balcons sont en verre ;
50. qu'en ce qui concerne l'arrière bâtiment, il est prévu de végétaliser et d'installer des panneaux photovoltaïques en toiture ; qu'il convient de dessiner les panneaux prévus ;
51. que l'extension comprenant l'abris à vélo comporte une toiture courbe en plastique transparent avec structure acier ; qu'il convient de privilégier- une végétalisation de cette toiture également ;
52. 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 ;
53. 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 »);
54. que le projet concerne 6 Unités PEB dont la nature des travaux est de type hybride, le suivis de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
55. que l'épaisseur des nouvelles cloisons, telles que représentées sur les plans déposés, entre appartements, et entre appartements et communs (cage d'escalier) semble insuffisante afin de répondre à de bonnes conditions de confort ; qu'il convient d'adapter celles-ci selon les dispositions de sécurité incendie, acoustiques et thermiques ;
56. que les logements prévus sont qualitatifs ;

dossier 11611

57. que les performances énergétiques du bâtiment sont améliorées ;
58. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité du 24/11/2022 ;
59. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :
- Titre I, article 4 (profondeur): extension, balcons, escaliers ;
 - Titre I, 6 (hauteur) : extension, balcons, escaliers ;
60. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
61. qu'elle émane du syndic du bâtiment mitoyen de gauche, n°314, et porte sur :
- le refus d'intervention sur le mur mitoyen ;
 - la demande de prévoir les réparations en cas de démolition de la cheminée actuellement mitoyenne ;
62. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 01/12/2022 ; que cet avis stipule notamment que la cage d'escalier vers le sous-sol doit être séparée de celle menant aux étages ;
63. qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

09h55 - dossier 11602 – ART 126

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Thomas Vandamme tendant à aménager les combles, construire une lucarne et aménager un toit plat en terrasse, Avenue Jules Malou 65-67.

Considérant :

1. que la demande est située au plan d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
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'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'îlot) ;
5. qu'en situation de droit, le bien est un immeuble de 8 logements :
 - Sous-sol : caves
 - Rez-de-Chaussée : 2 commerces
 - Du 1er étage au 4ème étage : 2 appartements de 1 chambre par niveau ;
6. que la parcelle comporte un arrière bâtiment à usage d'atelier ;
7. que l'immeuble est un immeuble à toiture majoritairement plate R+4 ; qu'une toiture à versant couvre le centre de l'immeuble sur 6.30m de profondeur et 2.10m de haut ;
8. que la demande **initiale** vise à aménager les combles, construire une lucarne et aménager un toit plat en terrasse ;
9. que la demande concerne les 2 logements au 4ème étage et les combles (5ème étage) ; que la demande vise à étendre les deux appartements du 4ème au 5ème étage, construire une lucarne au niveau des combles et aménager des terrasses sur une toiture plate ;
10. qu'en situation de droit, ces logements comportent une cuisine et un séjour à l'avant et au centre et une chambre avec WC à l'arrière ;
11. qu'il est prévu d'aménager deux terrasses au 5ème étage de 8,5m² chacune sur une partie de la toiture plate existante et d'entourer la terrasse de bacs à plantes de 60 cm de large ;
12. que les terrasses présentent une largeur de 4.07m chacune et une profondeur de 2.00m ; qu'elles sont distantes d'1.90m des axes mitoyens et de 2.90m du bout de la plateforme ; qu'elles sont séparées entre elles par un pare-vue en bois ;
13. que les terrasses dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse largement les deux profils des bâtiments mitoyens ;
14. que l'immeuble est déjà plus haut que ses voisins directs et que les immeubles alentour;
15. que l'occupation de ces terrasses pourrait créer des nuisances sonores pour l'intérieur d'îlot ; qu'elles offrent des vues vers l'ensemble de l'îlot ;
16. qu'il est également prévu d'agrandir la toiture et de construire une lucarne au 5ème étage afin de permettre l'accès à la terrasse ;
17. que cet espace accueille une chambre de 10.3m² (haut dessus de 1.50m) et un WC par logement ;
18. que sur la largeur de la lucarne, le pan avant est prolongé et le faite est rehaussé de 45cm ;

dossier 11602 – ART 126

19. que la lucarne présente une largeur de 11.00m pour 12.16m entre axes mitoyen et 12.45m de largeur de versant, soit 88% de la largeur du versant ;
20. que la lucarne déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, article 6 (lucarne) en ce qu'elle dépasse la largeur de plus de 2/3 de la façade (9,33m maximum autorisé);
21. que la rehausse du faite de 45cm déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, article 6 (hauteur), en ce que l'immeuble était déjà plus haut que ces voisins ;
22. qu'au 4ème étage, une chambre par logement est conservée en façade avant ; qu'elle présente une surface de 9.8m² ; que les séjours sont agrandis ;est déplacée au 5ème étage ; que cela permet d'agrandir les espaces de séjour ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 2, article 3 (superficie) en ce que les deux chambres des deux logements ont respectivement une superficie nette de plancher de 10.3 m² et 9,8 m² pour le logement de gauche et 10,3m² et 9,8m² pour le logement de droite au lieu des 14m² requis pour la première chambre ;
24. que la dérogation n'est pas acceptable ;
25. que le logement de gauche comporte une salle de bain avec WC au 4ème étage accessible depuis un sas et 1 WC séparé accessible depuis la chambre au 5ème étage ; que le logement de droite comporte une salle de bain avec WC accessible depuis la cuisine et un WC séparé accessible depuis la chambre ;
26. que les aménagements proposés sont peu qualitatifs ;
27. que les espaces de séjour des logements font respectivement 52m² pour le logement de gauche et 46,1m² pour le logement de droite ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 2, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'elle offre respectivement un éclairage de 5m² au lieu des 10,4m² requis pour le logement de gauche et 5m² au lieu des 9,22m² requis pour le logement de droite ; que les baies existantes en façade avant et en façade arrière ont été conservées, que les espaces de séjour ont été agrandis au dépend des chambres ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 2, article 10 (éclairage naturel) en ce que les chambres du 4ème étage offrent respectivement un éclairage de 1,8m² au lieu des 1,96m² requis ; que les baies existantes en façade avant ont été conservées, que les chambres étaient des cuisines en situation de droit ;
30. que ces dérogations sont liées à l'architecture de l'immeuble ; qu'elles pourraient être acceptées ;
31. que les deux logements ont accès à des caves privatives en sous-sol ;
32. qu'il est prévue de supprimer la verrière deux versants éclairant la cage d'escalier commune de 4,3m² et de la remplacer par un exutoire de fumée de 1m² ;
33. que la façade avant demeure inchangée ;
34. que la façade arrière demeure inchangée au 4ème étage ;
35. qu'au niveau du 5ème étage, un revêtement en crépis blanc est prévu pour la lucarne ; que les nouveaux châssis de la lucarne sont prévus en PVC blanc ;
36. que les revêtements des toitures et façade existante ne sont pas précisés ; qu'il convient de les indiquer ;
37. qu'il conviendrait de verduriser la partie non accessible de la toiture plate ;
38. que la demande déroge donc :
 - au RRU, titre I article 4 (profondeur) : terrasse
 - au RRU, titre I article 6 (hauteur) : terrasse et rehausse du faite

dossier 11602 – ART 126

- au RRU, titre I article 6 (lucarne) : largeur de la lucarne
 - au RRU, titre II article 3 (superficie) : chambres
 - au RRU, titre II article 10 (éclairage) : séjours, chambres
39. que les aménagements impliquent d'importantes dérogations ;
40. 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 ;
41. 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 ») ;
42. que le projet concerne 2 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
43. que la demande est soumise à l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) en ce que la modification du volume (terrasse et lucarne) serait visible depuis un bien classé (église Saint-Antoine) ;
44. que la CRMS, en sa séance du 17/08/2022, n'a pas formulé de remarques d'ordre patrimonial sur le dossier et considère que les travaux en toiture n'ont pas d'impact sur les perspectives sur et depuis le bien classé ;
45. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2022 au 09/09/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
46. que seul un projet offrant des espaces qualitatifs et limitant les dérogations au RRU pourrait être acceptée ;
- 47. qu'en date du 20/09/2022, les membres de la Commission de Concertation ont émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;**
- 48. qu'en date du 18/11/2022, un projet modificatif a été introduit selon l'article 126 du Cobat ;**
49. que l'objet de la demande n'est pas modifié ; que le projet est cependant revu ;
50. que la demande actuelle vise à placer des coupoles dans la toiture plate côté rue, afin d'améliorer l'éclairage naturel des pièces côté rue du 4^e étage ;
51. que deux coupoles de 60 x 60 cm sont placées dans la toiture plate au-dessus des 2 chambres du 4^e étage (une coupole par logement) ;
52. que deux autres coupoles de 100 x 40 cm sont placées dans la toiture plate au-dessus des séjours de chacun des 2 logements ;
53. que l'aménagement du 5^e étage est revu pour chacun des 2 logements, afin de disposer d'une chambre de 14m² à ce niveau ;
54. que l'entrée de chacune des deux chambres du 5^e étage se trouve à l'étage inférieur ;
55. que les WC (un par logement) prévus initialement à ce niveau sont supprimés ;
56. que ces nouveaux aménagements améliorent l'habitabilité de chacun de ces deux logements ;
57. que les terrasses ont été revues et leurs dimensions réduites ; qu'elles présentent une largeur de 4m chacune et une profondeur de 1.5m ; qu'elles mesurent chacune 6m² ;
58. qu'elles sont distantes de 2m des axes mitoyens et de 3.36m du bout de la plateforme ; qu'elles sont séparées entre elles par un pare-vue en bois ;

dossier 11602 – ART 126

59. que le reste de la toiture plate est une toiture végétalisée inaccessible ;
60. que les terrasses dérogent toujours aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elles dépassent largement les deux profils des bâtiments mitoyens ;
61. que néanmoins, leurs tailles, et donc le risque de nuisances sonores et visuelles vers l'intérieur de l'ilot sont réduites ; que par conséquent, les terrasses telles que présentées sont acceptables ;
62. que la lucarne d'accès aux terrasses n'est pas modifiée par rapport à la demande initiale ; qu'elle présente une largeur de 11.00m pour 12.16m entre axes mitoyen et 12.45m de largeur de versant, soit 88% de la largeur du versant ;
63. que la lucarne déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, article 6 (lucarne) en ce qu'elle dépasse la largeur de plus de 2/3 de la façade (9,33m maximum autorisé) ;
64. que cette largeur de lucarne permet d'aménager deux chambres (une par logement) de 14m² ;
65. que dès lors la dérogation est acceptée ;
66. que le revêtement de la toiture à versants est en ardoise de ton gris foncé ; que le revêtement de la lucarne est en crépi de ton blanc sur isolant ;
67. que la demande prévoit un nouvel exutoire de fumée dans la toiture plate arrière, afin de remplacer la verrière actuelle au-dessus de la cage d'escalier ;
68. que les cheminées non utilisées sont supprimées ;
69. que la demande déroge donc :
 - au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) : terrasse
 - au RRU, Titre I, article 6 (toiture – hauteur) : terrasse et rehausse du faite
 - au RRU, Titre I, article 6 (lucarne) : largeur de la lucarne
70. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
71. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale 17/08/2022 ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

10h20 - dossier 11663

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Nelis – Maertens, tendant à construire une annexe au sous-sol et au rez d'une maison unifamiliale, régulariser deux lucarnes en façade avant et arrière et rénover l'ensemble, Rue Aviateur Thieffry 25.

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 construire une annexe au sous-sol et au rez d'une maison unifamiliale, construire une extension au 1^e étage, régulariser deux lucarnes respectivement en façade avant et arrière, rénover l'ensemble et isoler la façade arrière ;
3. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale rez + 2 étages + toiture à versant, comportant deux pièces en enfilade ;
4. que la maison fait partie d'un ensemble de 5 maisons (du 19 au 27) construites selon permis de 1928 ;
5. qu'au sous-sol et rez, une extension est prévue sur toute la largeur de la parcelle et sur une profondeur de 4m ; qu'elle vient s'aligner en profondeur au profil mitoyen de droite (le plus profond) ;
6. qu'au sous-sol, la partie arrière des caves est transformée en cuisine, salle à manger, arrière cuisine ;
7. que le niveau du jardin est situé environ 1.50m plus bas que le niveau du sous-sol ;
8. que l'extension permet de rendre habitable une partie du sous-sol et de connecter des espaces de vie avec le jardin ;
9. qu'au rez, la cuisine et salle à manger sont transformées en salon ; que l'extension au rez permet d'agrandir le salon et d'aménager un bureau ;
10. que la construction de cette annexe nécessite une importante rehausse du mur mitoyen de gauche sur une profondeur de 4.00m et une hauteur allant de 4.30 m à 6.20 m ;
11. que cette rehausse est située au nord par rapport à la parcelle voisine de gauche (27) ; qu'elle n'impacte pas directement l'ensoleillement ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que l'extension dépasse le profil le moins profond (à gauche) de 4m (de plus de 3m) ; qu'elle ne dépasse cependant pas le profil le plus profond ;
13. que les dérogations sont acceptables ;
14. que dans le prolongement de l'extension il est prévu de construire une terrasse de 12,7m² au niveau du sous-sol ; que la terrasse est situé à environ 1,40m au-dessus du jardin contre le mitoyen de droite sur une largeur de 3,96 m et une profondeur de 3,21m ; que la terrasse est située à 2,50m de la limite mitoyenne de gauche ;
15. que la terrasse est en bois composite avec une structure métallique ;
16. qu'il est prévu de construire un escalier descendant vers le jardin au bout de cette terrasse d'une profondeur de 0,87 m et d'une largeur de 1,70m contre le mitoyen de droite ;
17. 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 terrasse et l'escalier dépassent le profil mitoyen le plus profond de 2,55m et le profil le moins profond de 8m ;
18. qu'ils ne nécessitent pas de rehausse mitoyenne et sont conformes au code civil en matière de vues ;
19. que ces éléments permettent de connecter la maison au jardin ; qu'ils n'ont pas d'impact négatif sur les parcelles voisines ;

dossier 11663

20. que les dérogations sont acceptables ;
21. qu'au sous-sol, il est prévu de démolir l'escalier existant contre le mitoyen de gauche du rez eet de construire un nouvel escalier contre le mitoyen de droite ;
22. que l'escalier aux étages supérieur (du rez au 2^e étage) contre le mitoyen de gauche n'est pas modifié ;
23. qu'au rez, les wc et l'espace sous l'escalier qui sera démolit, sont transformés en local vélo ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 4 (hauteur local non habitable) concernant le local vélo qui bénéficie de 2,10m de hauteur sous plafond au lieu des 2,20 requis ; que la différence est faible et n'empêche pas l'usage de ce local ;
25. que la dérogation est acceptable pour un local vélo ;
26. qu'au 1^e étage, le salon côté rue est aménagé en chambre avec salle de bain attenante ;
27. 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 1,9m² d'éclairage naturel au lieu des 3,12m² requis pour une surface de 15,6m² ; que les châssis sont d'origines et conservés ; que la superficie habitable de la pièce est réduite par rapport à l'existant ; que la dérogation est acceptable pour une chambre ;
28. qu'au 1^e étage, il est prévu de fermer une alcôve en façade arrière afin d'aménager un WC ;
29. que le volume de l'extension vient fermer et lisser la façade ; qu'il s'aligne aux étages inférieur, supérieur, et aux profils mitoyens ;
30. qu'au 1^e étage, la toiture de l'extension est inaccessible et végétalisée ;
31. que le 2^e étage reste inchangé et comporte 2 chambres et 1 salle de bain ;
32. que le 3^e étage sous combles comporte le grenier divisé en 3 locaux ;
33. qu'une lucarne de 2m de largeur a été construite sur le versant avant de la toiture et une lucarne de 1,3m de largeur sur le versant arrière de la toiture ;
34. que les lucarnes ont chacune une hauteur de 1,3 m ;
35. que la demande vise à régulariser ces lucarnes ; qu'elles s'intègrent à l'architecture du bâtiment et existent depuis de nombreuses années ;
36. qu'il est prévu d'isoler la façade arrière existante conservée au 1^e et 2^e étages avec un isolant de 14cm ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que l'isolation dépasse le profil le plus profond ; que le dépassement est minime ; que la demande améliore la performance énergétique du bâtiment ;
38. que les dérogations sont acceptables ;
39. que la demande vise également à abattre deux arbres, un thuya et un érable, plantés à proximité du mur mitoyen ;
40. que les arbres portent atteinte au mur mitoyen vu leur proximité ;
41. l'avis favorable sous réserve du service des plantations de la commune d'Etterbeek ;
42. qu'il convient de prévoir la replantation d'un arbre de 3^eme grandeur et de privilégier une essence indigène ;
43. qu'en façade avant, le revêtement en brique et les châssis en bois blanc existants sont inchangés ; que la lucarne est en bois peint en blanc ;
44. que les plans ne comportent pas de légende pour l'élément posé devant la baie au niveau du sous-sol ; qu'il convient de préciser son matériau ;

dossier 11663

45. que le nouveau revêtement en façade arrière est de l'enduit sur isolant ton blanc/gris clair avec un soubassement en enduit ton noir sous la terrasse ;
46. que les nouveaux châssis en façade arrière sont en aluminium ton noir ; que les châssis existants et conservés aux étages sont en bois peints blanc ;
47. 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 ;
48. 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 »);
49. 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.);
50. que le projet concerne 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 ;
51. que la demande déroge au RRU :
 - titre I, article 4 (profondeur de la construction) : extension, terrasse, escaliers extérieurs, isolation;
 - titre I, article 6 (toiture – hauteur) : extension, terrasse, escaliers extérieurs, isolation ;
 - titre II, article 4 (hauteur sous plafond) : local vélos ;
 - titre II, article 10 (éclairage) : chambre 1^e étage ;
52. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022 a donné lieu à une lettre d'observation/réclamation ;
53. que cette lettre émane d'un voisin et porte sur l'inquiétude liée à l'importance de la rehausse mitoyenne et l'enclavement de sa terrasse qui en découle ;
54. que dans l'ensemble, les travaux améliorent l'habitabilité de cette maison 3 chambres ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de préciser la matériau de l'élément posé devant la baie au niveau du sous-sol ;**
2. **de prévoir la replantation d'un arbre de 3^{ème} grandeur et de privilégier une essence indigène ;**
3. **de ne pas procéder aux abattages entre le 1^{er} avril et le 15 aout dans le respect de la faune ;**

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

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

10h45 - dossier 11569 – ART 126

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

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble est une maison unifamiliale de deux étages avec commerce lié au rez ;
5. que le permis d'urbanisme notifié en 1960 n'a pas été totalement mis en œuvre ; que la façade demeure celle de la situation existante de ce permis d'urbanisme ;
6. que la demande **initiale** vise à rehausser (2 niveaux de toiture) et diviser une maison unifamiliale avec commerce lié en trois logements, modifier les façades ;
7. qu'une rehausse de la toiture en zinc ton gris et la construction de lucarnes sont prévues ; que la hauteur de corniche reste inchangée ; que la hauteur du faite passe de 14.83m à 18.35m depuis la rue ;
8. que la première partie de la toiture s'apparente à une toiture mansardée ; que le haut de la toiture s'apparente à une toiture à versants ;
9. que la hauteur totale de toiture est importante et écrase la façade existante ;
10. que l'inclinaison du terrasson du toit mansardé est excessive, que sa hauteur également ; qu'il convient d'en réduire l'inclinaison et la hauteur ;
11. que la demande vise à construire 4 lucarnes en façade avant, réparties sur deux niveaux de toitures ; que les lucarnes ont une hauteur de 2,30m et occupent un peu moins des 2/3 de la largeur du versant de toiture ;
12. qu'en façade arrière, trois lucarnes sont construites sur deux niveaux ;
13. que ce double niveau de lucarnes renforce l'impact de la rehausse sur l'immeuble existant et sur les immeubles environnant ;
14. qu'il convient de ne pas prévoir de lucarnes dans la partie haute de la toiture ;
15. qu'il est prévu de répartir les logements de la façon suivante :
 - au rez et 1^{er} étage : 1 duplex de 2 chambres;
 - au deuxième étage : 1 appartement de 1 chambre;
 - aux troisième et quatrième étages : 1 duplex de 3 chambres;
16. qu'en sous-sol, il est prévu de transformer les 5 caves en 3 caves (une par logement) et un espace de rangement vélos qui semble avoir une capacité de 5 emplacements selon les plans ; qu'en séance il est évoqué 6 vélos ; qu'il convient de les dessiner ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 4 (hauteur local non habitable) en ce que les caves offrent une hauteur sous plafond de 2,13 m au lieu des 2,20 requis ; que le plancher n'est pas modifié ; que la différence est acceptable pour l'usage ;

dossier 11569 – ART 126

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

dossier 11569 – ART 126

35. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB »);
36. que le projet concerne 4 Unités PEB dont la nature des travaux est de type hybride, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
37. que la demande déroge :
 - au RRU, Titre II, article 3 : surface au 1^{er} étage ;
 - Au RRU, Titre II, article 4 (HSP) : sous-sol ;
 - Au RRU, Titre II, article 8 (wc) : 1^{er} étage ;
38. que les aménagements impliquent d'importantes dérogations ; que les logements ne sont pas qualitatifs ;
39. que la rehausse proposée ne s'accorde pas à l'architecture de l'immeuble et du cadre bâti environnant ; qu'il convient d'en diminuer fortement le volume ; qu'une réhausse est néanmoins envisageable ;
40. Que l'immeuble est une petite maison unifamiliale comportant deux pièces en enfilade par niveau ; qu'il ne paraît pas possible de la diviser en trois logements qualitatifs ;
41. Qu'il convient de revoir le nombre d'unités à la baisse, en se limitant à un maximum de deux logements ;
42. Qu'afin d'améliorer la perméabilité il convient de maximiser la surface de pleine terre ;
43. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2022 au 04/07/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
44. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 04/07/2022 ;
- 45. qu'en sa séance du 06/09/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande ;**
- 46. qu'en date du 27/10/2022, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**
47. que la demande **actuelle** vise à réhausser (2 niveaux de toiture) et diviser une maison unifamiliale avec commerce lié en trois logements, modifier les façades ;
48. que la division en trois logements est réalisée comme suit :
 - au rez et 1^{er} étage : 1 duplex de 3 chambres disposant du jardin ;
 - au deuxième étage : 1 studio ;
 - aux troisième et quatrième étages : 1 duplex de 2 chambres;
49. ; que des modifications ont néanmoins été apportées aux plans afin de limiter les dérogations au RRU et d'améliorer l'habitabilité des logements proposés ;
50. qu'au sous-sol, les 6 vélos ont été représentés sur plan ;
51. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 4 (hauteur local non habitable) en ce que les caves offrent une hauteur sous plafond de 2,13 m au lieu des 2,20 requis ; que le plancher n'est pas modifié ;
52. que cette dérogation a déjà été acceptée lors de la commission de concertation du 06/09/22 ;
53. que le reste du sous-sol n'est pas modifié ;

dossier 11569 – ART 126

54. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à construire une annexe contre le mur mitoyen de gauche ;
55. que cette extension permet d'améliorer l'habitabilité du duplex rez/1^{er} étage ; qu'elle est conforme aux prescriptions du RRU ;
56. que l'aménagement de ce duplex est agrandi et revu ;
57. que la nouvelle annexe arrière comprend la cuisine ; qu'une chambre est aménagée au rez arrière côté droit, et que le 1^{er} étage comprend deux chambres supplémentaires, une salle-de-douche privative à la chambre avant, et une seconde salle-de-douche accessible depuis le palier commun ;
58. qu'il jouit de l'usage privatif du jardin au rez ;
59. que la terrasse est limitée à la surface de la citerne ; que la surface de pleine terre est ainsi agrandie ;
60. que l'escalier extérieur prévu à la base entre le rez et le sous-sol est supprimé ;
61. que ce logement est qualitatif ;
62. qu'au 2^e étage, la demande actuelle vise à modifier le logement afin d'aménager un studio ; que les dérogations liées à ce logement sont dès lors supprimées ;
63. que le duplex des deux niveaux en toiture est revu, qu'il comprend 2 chambres au 3^e étage, et une salle-de-bain ;
64. que le dernier niveau sous-combles comprend une grande pièce de vie de 34m² ;
65. que ce logement est qualitatif ;
66. que la demande actuelle maintient la construction des deux balcons au 2^e et au 3^e étage ;
67. que le balcon du 3^e étage est accessible par la chambre arrière ;
68. que la rehausse en toiture est modifiée par rapport à la demande initiale ;
69. qu'en façade avant, une rehausse de la toiture en zinc ton gris et la construction de 2 lucarnes sont prévues ;
70. que la hauteur de corniche reste inchangée ; que la hauteur du faite passe de 14.83m à 17.58m depuis la rue ;
71. que la hauteur totale de toiture est réduite;
72. que la première partie de la toiture s'apparente à une toiture mansardée ; qu'elle comprend deux lucarnes de dimensions différentes ; que celle de gauche est plus large que celle de droite ; qu'elles s'intègrent bien à l'architecture de la façade existante ;
73. que l'inclinaison du terrasson du toit mansardé est revu à la baisse, et que son impact visuel depuis la rue est largement réduit ;
74. qu'en façade arrière, la demande actuelle vise à construire une rehausse droite ; qu'elle est conforme aux prescriptions du RRU ;
75. que cette rehausse comprend une toiture plate, de même hauteur que le faite du versant avant ;
76. que cette toiture comprend un lanterneau qui permet d'éclairer la pièce de vie du duplex supérieur ; que la reste de la toiture plate est une toiture végétalisée ;
77. que la façade arrière ne comprend dès lors plus de lucarne ;
78. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs;

dossier 11569 – ART 126

79. 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 »);
80. 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.);
81. que le projet concerne 4 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (2URL-1UAN-1URS), le suivis de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
82. que la demande déroge au RRU, Titre II, article 4 (HSP) : sous-sol ;
83. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'observation/réclamation ;
84. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 12/12/2022 ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au RRU, Titre II article 4 (HSP) est acceptée

11h15 - dossier 11635

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par messieurs Bilic Danko & Bilic Neno, tendant à démolir une maison unifamiliale (R+1+T) et construire une maison unifamiliale avec garage (R+3+T), chaussée saint-Pierre 361.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone de forte mixité ;
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 démolir une maison unifamiliale (R+1+T) et construire une nouvelle maison unifamiliale avec garage (R+3+T) ;
4. qu'il s'agit d'une parcelle située à proximité de l'angle avec un espace extérieur existant à l'arrière au niveau du rez-de-chaussée ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture à versants et avec des caves au sous-sol ;
6. qu'il s'agit d'une maison de style néoclassique datant du début du XXème siècle, située à proximité de l'angle ;
7. que la façade à rue présente des qualités architecturales telle qu'une ancienne corniche en bois mouluré, des moulures, des bandeaux, consoles et soubassement en pierre bleue, une balustrade en fer forgé.. ;
8. que la demande vise à démolir cette maison de 185m² hors sol, pour en construire une nouvelle de 260 m² hors sol ;
9. que les deux constructions mitoyennes sont plus hautes ;
10. que la corniche existante de la maison est à 19.07m ; que la corniche du mitoyen de gauche est à 20.61m et la corniche du mitoyen de droite est à 22.54 m de hauteur ;
11. que la demande prévoit au rez un garage, un vestiaire avec WC, et un bureau dans la partie arrière, donnant sur la jardin ;
12. que la démolition est justifiée dans la note par le souhait d'un double garage et la volonté d'agrandir ; que cependant rien n'indique que le bâtiment n'est pas rénovable ou présente des désordres structurels nécessitant sa démolition ;
13. que dans le garage, la demande prévoit l'installation d'un élévateur à voitures afin de stationner 2 voitures l'une au-dessus de l'autre ;
14. que la hauteur sous-plafond du garage est de 3.70m ; que cette hauteur est imposante pour le rez ; que cet ascenseur à voiture est inapproprié dans une maison unifamiliale de ce gabarit, et que la dimension du rez par rapport aux étages supérieurs est disproportionnée ;
15. que la partie arrière, comprenant le bureau, dispose d'une hauteur sous-plafond de 2.70m ;
16. que la limite du volume arrière est légèrement moins profonde que dans la situation de droit (30 cm en moins) ; que la profondeur ne dépasse pas les ¾ de la parcelle ;
17. que néanmoins, le volume arrière déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
18. que ce volume dépasse de plus de 3m la profondeur du mitoyen le moins profond ;
19. que cette dérogation n'est pas acceptable pour une nouvelle construction ;
20. que le jardin est en pleine terre mais n'est accessible qu'en traversant le bureau et ne profite pas aux pièces de vie ;
21. que le 1^{er} étage est moins profond que le rez, comme dans la situation de droit ;

dossier 11635

22. que ce niveau comprend la cuisine côté rue, un cellier, le living côté arrière, et un WC séparé accessible depuis le palier ;
23. que la toiture plate arrière comprend deux lanterneau qui éclairent le bureau au rez ;
24. que le reste de la toiture plate est végétalisé et accessible uniquement pour l'entretien ;
25. que les pièces de vies ne donnent accès à aucun espace extérieur ;
26. qu'en façade avant, la demande prévoit un bow-window dans la cuisine, en saillie de 50cm par rapport à l'alignement ;
27. que le 2^e étage est aligné en profondeur au 1^{er} étage ;
28. qu'il comprend 2 chambres, dont chacune avec sa salle-de-douche privative, et une buanderie sur le palier ;
29. que le bow-window du 1^{er} se prolonge à ce niveau ; qu'il donne dans la chambre parentale ;
30. que le 3^e étage comprend 2 chambres supplémentaires et une salle-de-douche ;
31. qu'en façade arrière, la toiture démarre en partie à ce niveau, du côté gauche sur 1m de largeur ;
32. que la partie arrière centrale reste alignée aux étages inférieurs sur 2.75m de largeur ;
33. que la partie de droite est en retrait de 1.25m de profondeur, sur 1.75 de largeur ;
34. que la toiture plate du retrait est une toiture végétalisée de 1.4m² ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
36. que la façade arrière dépasse le profil mitoyen le plus haut ;
37. que cette dérogation n'est pas acceptable pour une construction neuve ;
38. que ce niveau comprend un escalier dans la partie centrale qui mène au niveau sous-combles ;
39. que le dernier étage sous-combles comprend un bureau ;
40. que ce volume arrière est en retrait et comprend 3 décrochages ;
41. que cette toiture plate de 13.2m² est une toiture végétalisée inaccessible ;
42. que côté rue, la demande prévoit une lucarne de 1.15m de hauteur et de 2.30m de largeur, dans le versant côté rue ;
43. que cette lucarne est placée dans le prolongement du bow-window ;
44. qu'à l'arrière, la demande prévoit une lucarne qui comprend un décrochage ;
45. que la partie la plus en retrait est pleine et la partie la plus en avant comprend une double porte vitrée coulissante ;
46. qu'un garde-corps en verre est placé devant la partie ouvrante afin d'éviter l'accès vers la toiture plate ;
47. qu'un même garde-corps vitrée se trouve également devant les portes-fenêtres de chaque étage ;
48. qu'en façade avant, la hauteur de la corniche est alignée à celle de la maison de droite ; qu'elle dépasse de 1.93m la hauteur de la corniche de la maison de gauche ;
49. que le faite est plus bas que la maison de droite de 65cm et plus haut de 81cm que la maison de gauche ;
50. que les deux façades sont en enduit sur isolant de ton blanc cassé, avec des détails en enduit de ton gris foncé ; que le soubassement est en pierre bleue ;

dossier 11635

51. que le bow-window est en tôle en zinc de ton anthra-zinc ;
52. que les châssis sont en aluminium de ton RAL 9005 (noir), comme la porte d'entrée ; que la porte de garage est une porte sectionnelle en PVC de ton RAL 9005 ;
53. que la couverture de la toiture est en zinc à joints debout ;
54. que la lucarne est revêtue d'un habillage en zinc de ton anthra-zinc à joints debout ; que la partie pleine de la lucarne arrière est en zinc ;
55. que cette façade ne s'intègre pas dans le cadre environnant existant ; que l'enduit ne présente en outre pas les qualités de durabilité requises pour une façade avant ;
56. que la maison existante dispose d'un caractère architectural certain et que sa démolition n'est pas justifiée ;
57. qu'il convient de maintenir la maison existante et de proposer un projet de rénovation ;
58. 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;
59. 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 »);
60. 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.);
61. que le projet concerne 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Assimilé à du Neuf – (UAN), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ; le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek
62. que la demande déroge donc :
 - au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) : volume arrière ;
 - au RRU, Titre I, article 6 (toiture – hauteur) : volume arrière + volume qui dépasse le bâtiment voisin (363) ;
63. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS DEFAVORABLE

11h40 - dossier 11551

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Paelmans, tendant à mettre en conformité la transformation d'un commerce en restaurant et l'extension de celui-ci à l'ensemble de l'immeuble ainsi que rénover l'ensemble, rue de Linthout 242.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et en liseré de noyau commercial ;
2. que le bien se situe dans le périmètre du « Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire » (RZAC) approuvé en date du 27/02/1992 ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 22 du PRAS (affectation des étages au commerce) ;
6. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 de l'Ordonnance communale d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entrée en vigueur le 7 novembre 1999 ;
7. que la demande vise à mettre en conformité la transformation d'un commerce en restaurant et l'extension de celui-ci au 2^e étage de l'immeuble ainsi que transformer le duplex en studio au 3^e étage ;
8. qu'il s'agit d'un immeuble d'angle ;
9. que l'immeuble comporte légalement :
 - au rez-de-chaussée et 1^{er} étage : 1 commerce,
 - au 2^{ème} et 3^{ème} étages : 1 logement duplex lié au commerce ;
10. que la demande vise à prévoir un studio au 3^{ème} étage pour l'exploitant du restaurant ; qu'ainsi l'immeuble dispose toujours bien d'un logement de type studio ;
11. que le logement est accessible via le commerce et est destiné à l'exploitant du commerce ; qu'il n'y a pas d'entrée séparée ; que cette situation date d'un précédent permis d'urbanisme ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I , article 9 (rez-de-chaussée) et du RZAC, article 22 (rez-de-chaussée commerciaux) en ce qu'il n'existe pas d'accès distinct pour le logement ;
13. que les façades au rez présentent une largeur de 3.77m et 5.25 m, soit inférieures au 6.00m qui imposent un accès distinct ;
14. que la superficie du commerce au rez-de-chaussée est faible (45 m²) ; que la superficie d'un étage est +/- 40 m² ; qu'il s'agit d'un petit immeuble d'angle ;
15. que les dérogations sont acceptables ;
16. qu'au sous-sol affecté aux caves, il est prévu d'aménager une cuisine et une chambre froide, de conserver le local compteurs et le WC existant ; que les baies entre les différents espaces sont agrandies ;
17. qu'au rez, un comptoir de préparation et de service à emporter est aménagé ;

dossier 11551

18. que l'ancienne cour a été couverte sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; qu'un espace de préparation y est aménagé ;
19. que cette construction n'a pas nécessité de rehausse des mitoyens ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I , article 4 (profondeur) et du RZAC article 6 (limite arrière de construction) en ce que la profondeur de la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 8 (parcelles d'angles) en ce qu'il ne subsiste aucune surface non-bâtie ;
22. que vu la situation à l'angle et le peu de qualité de cette cour, cette construction est acceptable ; que cet aménagement existe depuis de nombreuses années ;
23. que ces dérogations sont acceptables ;
24. que le revêtement de toiture apparent n'est pas précisé ; qu'il convient de végétaliser cette toiture plate ;
25. qu'une sortie de hotte est prévue dans l'angle de la façade arrière ; qu'elle est présente en plan mais qu'il convient de la représenter en coupe ainsi que de s'assurer de sa conformité aux règles de l'art et de l'absence de nuisances pour le voisinage ;
26. que cette hotte est potentiellement en dérogation aux prescriptions du RRU en matière de hauteur ;
27. qu'au 1^e étage, la salle à manger du restaurant est aménagée;
28. que le 2^e étage comporte un bureau, un espace de stockage, les WC destinés à la clientèle et un espace de rangement ;
29. qu'il convient d'indiquer si l'espace de rangement est accessoire au restaurant ou au logement ;
30. qu'au 3^e étage sous combles, la pièce de vie du studio a une superficie de 24 m² ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la pièce de vie du studio qui bénéficie de 3,2m² d'éclairage naturel au lieu des 4,8m² requis ;
32. que le studio est sous combles et lumineux ; que la dérogation est acceptable ;
33. que le revêtement en façade avant est en boiseries peintes en vert au rez et en briques jaunes et rouges aux étages ;
34. que l'ensemble des châssis en façade avant sont en bois ;
35. que la baie donnant sur la rue de Linthout est agrandie ;
36. qu'il est prévu de remplacer le revêtement bois du rez par un revêtement en pierre bleue ;
37. que le dessin des châssis en bois est modifié ; qu'une allège pleine est prévue ; que les parties vitrées comportent des petits bois ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries) qui prévoit que les menuiseries soient remplacées à l'identique ;
39. que la vitrine de gauche est remplacée par une vitrine avec 2 battants dont un ouvrant ; que la vitrine de droite est remplacée par une vitrine avec 4 ouvrants ;
40. que les vitrines sont aménagées de façon à s'ouvrir sur la vie extérieure et de profiter de la dynamique du quartier ;
41. que la vitrine de droite comporte deux éléments fixes en bois afin de s'inscrire dans le rythme de la façade des étages supérieurs ;

dossier 11551

42. que les façades aux étages demeurent inchangées;
43. 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 ;
44. 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 ») ;
45. que le projet concerne 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
46. que la proposition PEB prévoyant le placement d'aérateurs dans les fenêtres, il conviendra de faire usage d' "invisibles" exclusivement;
47. que la capacité du restaurant est de 24 places ;
48. que les horaires d'ouverture ne sont pas renseignés ; qu'il convient de les indiquer ;
49. que le type de restauration n'est pas précisé ; que les plans renseignent hamburgers et frites ; qu'il convient de le préciser également ;
50. qu'afin d'éviter les nuisances pour les logements voisins, il convient de préciser les équipements de ventilation et l'isolation acoustique mis en œuvre ;
51. que le restaurant ne dispose pas d'une accessibilité PMR ; qu'un accès de plain-pied est cependant possible depuis la baie de droite rue de Linthout ;
55. que la demande déroge au RRU :
 - titre I, article 4 (profondeur de la construction) : la profondeur dépasse $\frac{3}{4}$ de la parcelle;
 - titre II, article 9 (rez-de-chaussée) : pas d'accès distinct au logement ;
 - titre II, article 10 (éclairage) : studio ;
56. que la demande déroge au RZAC :
 - article 6 (profondeur de la construction) : la profondeur dépasse $\frac{3}{4}$ de la parcelle;
 - article 8 (parcelles d'angles) : la parcelle est entièrement bâtie ;
 - article 21 (menuiseries) : châssis au rez-de chaussée ;
 - article 22 (rez-de-chaussée commerciaux) : pas d'accès distinct au logement ;
57. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'observation/réclamation ;
58. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 06/12/2022 , stipulant notamment que le studio ne peut être occupée que pas le tenancier ;

dossier 11551

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de végétaliser la toiture plate couvrant la cour ;
2. de préciser les heures d'ouverture du commerce et le type de restauration ;
3. de compléter les plans avec la vue en coupe et élévation de la hotte, sa buse et sa sortie ;
4. de préciser les équipements de ventilation et l'isolation acoustique mis en œuvre afin d'éviter les nuisances pour les logements voisins ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et de modifier les plans en conséquence.

Les dérogations au RRU, titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 9 (rez-de-chaussée) sont acceptées.

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

Les dérogations au RZAC, article 6 (profondeur de la construction), article 8 (parcelles d'angles), article 21 (menuiseries) et article 22 (rez-de-chaussée commerciaux), sont acceptées.

13h30 - dossier 11465 – ART 126

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Messieurs Jellema, tendant à diviser une maison unifamiliale en 2 logements (duplex et triplex), régulariser et agrandir (terrasse et lucarnes), Rue baron Lambert 63.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : maison unifamiliale ou de rapport (indéterminé) avec rez-de-chaussée commercial, construite en 1906 ;
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 à versants, comportant un niveau au sous-sol (caves) et des combles aménagés ;
6. que la demande **initiale** visait à diviser une maison unifamiliale en 2 logements (duplex et triplex), régulariser et agrandir (annexe et lucarnes) ;
7. que les deux logements sont répartis comme suit :
 - rez et 1er étage : un logement duplex de 2 chambres
 - 2e , 3e étages et partie haute des combles : un logement triplex de 2 chambres
8. qu'au sous-sol, la demande prévoit l'aménagement de 2 caves privatives (une par logement), d'un local vélos / poussettes de 10m², d'un atelier et d'un local rangement (privatif à l'appartement 1), et d'un local compteurs commun ;
9. que la citerne d'eau de pluie existante de 2000L est maintenue ;
10. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à aménager la partie basse du duplex ; que ce niveau comprend un atelier dans les pièces côté rue, lié au logement, la cuisine et la salle-à-manger dans la partie arrière existante ;
11. que la demande vise à construire une extension à l'arrière de 21m² ; que cette extension comprend le séjour ;
12. que la note explicative précise que cette construction nécessite la rehausse des deux murs mitoyens ; que cette rehausse n'est pas clairement représentée sur les plans ; qu'il conviendrait de préciser clairement la hauteur des 2 rehausses ;
13. qu'il conviendrait de baisser la hauteur sous-plafond de l'extension et de la limiter à 2m50, afin d'éviter la rehausse des murs mitoyens et de limiter son impact pour les voisins ;
14. que dans les faits, un escalier en colimaçon a été construit entre le rez et le 1er étage ; qu'il se situe dans la partie centrale (l'atelier du rez) ;
15. que la demande vise à conserver cet escalier ; qu'il permet de lier les deux parties du duplex ;
16. qu'au 1er étage, la demande vise à aménager deux chambres, deux salle-de-bains et une salle de jeux dans la pièce centrale comprenant l'escalier en colimaçon ;
17. que la salle-de-bain arrière et la salle-de-jeux sont également accessibles via la cage d'escalier commune ;
18. que cet aménagement n'est pas qualitatif ; qu'il conviendrait de privatiser ce duplex en refermant les accès du 1er étage donnant dans la cage d'escalier commune ;

dossier 11465 – ART 126

19. que la demande prévoit une sortie de ventilation en façade avant pour la salle-de-bain ; qu'aucune sortie n'est autorisée en façade avant ; qu'il convient de la supprimer et de prévoir une sortie en toiture ou en façade arrière ;
20. que l'entrée du triplex supérieur se situe sur le palier du 1er étage ; que la cage d'escalier commune devient privative à partir de ce niveau ;
21. que le 2e étage comprend la pièce de vie du triplex ; qu'une terrasse arrière existante est maintenue ;
22. qu'un WC séparé se trouve à l'entresol (entre le 1er et le 2e) dans une annexe existante; qu'un second volume comprenant un boiler est accolé au WC ;
23. que les deux toitures plates des annexes arrières sont aménagées en toiture vertes ;
24. que la demande vise à régulariser le placement des panneaux solaires sur l'annexe de droite ; que ces panneaux présentent un important débord qui peut nuire aux voisins ; qu'il convient de revoir leur position ;
25. que le 3e étage, sous combles comprend une chambre côté rue, et une salle-de-bain à l'arrière ;
26. que la demande vise à construire un escalier, reliant la SDB à la partie supérieure des combles ; que cet aménagement n'est pas qualitatif ; qu'une chambre ne peut pas être accessible par une salle-de-bain ;
27. qu'une seconde chambre est aménagée dans ces combles supérieurs ; que la hauteur sous-plafond de cette chambre est de 2.2m ; que cette hauteur est insuffisante et qu'elle ne permet pas l'aménagement d'une chambre qualitative ;
28. que la demande vise à construire deux lucarnes dans la toiture ;
29. que la lucarne arrière est construite sur une double hauteur ; qu'elle donne dans la SDB et dans la chambre des combles ; qu'elle mesure 4m37 de hauteur ; que la largeur est inférieure au 2/3 de la largeur de la façade ;
30. que cette hauteur est beaucoup trop importante ; que le RRU autorise une hauteur de 2m pour les lucarnes ; que de plus, une lucarne construite dans la partie supérieure des combles, proche du faite, n'est pas qualitative ni esthétique, qu'elle dénature trop la typologie de la maison ;
31. que dès lors, cette lucarne ne peut être autorisée que sur un niveau, dans la partie inférieure de la toiture (proche de la corniche) ;
32. que la demande vise à construire une seconde lucarne en façade avant ; qu'à nouveau, cette lucarne est construite proche du faite, dans la partie supérieure des combles ; que cette lucarne ne peut pas être autorisée pour les mêmes raisons qu'évoquées ci-dessus ;
33. que malgré ces dérogations, la pièce sous combles ne peut être considérée comme une pièce habitable ; que l'aménagement des combles supérieurs ne peut dès lors pas se faire ; que ce niveau n'est pas habitable et qu'il doit rester un grenier ;
34. que les lucarnes sont en bardage cèdre ajouré ;
35. qu'en façade avant, la demande vise à placer deux fenêtres de toit incliné dans la partie inférieure de la toiture ;
36. que les châssis existants en bois sont peints en verts ;
37. qu'en façade arrière, la demande vise à placer des nouveaux châssis en bois ; que la façade arrière est isolée par un isolant de liège 20cm d'épaisseur, et 10cm pour les retours de murs ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) en ce qui concerne la construction des annexes au rez, au 1er étage et l'isolation de la façade arrière ;

dossier 11465 – ART 126

39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne la construction des annexe au rez, au 1er étage et l'isolation de la façade arrière;
40. que ces dérogations ne sont pas acceptées pour l'extension du rez, vu la hauteur sous-plafond très importante (3m77) et les rehausses des murs mitoyens qu'elle entraîne ;
41. que les dérogations sont acceptées pour l'isolation de la façade arrière ;
42. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture - lucarnes) en ce qui concerne la hauteur de la lucarne arrière qui dépasse les 2m; que cette lucarne mesure 4m37 de hauteur ; que cette hauteur est beaucoup trop importante et qu'il convient de se limiter à une lucarne construite dans la partie basse des combles ; que cette dérogation est donc refusée ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous-plafond des locaux habitables) en ce qui concerne la chambre située dans la partie haute des combles ; que la hauteur sous-plafond des lucarnes est de 2m20 ; que cette hauteur est insuffisante et qu'elle ne permet pas l'aménagement d'une chambre conformable ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;
44. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) en ce qui concerne le WC au sous-sol (70cm de largeur au lieu des 80cm requis); qu'il s'agit d'un WC situé dans les parties communes ; que chaque logement dispose d'un WC séparé conforme aux prescriptions du RRU ; que la dérogation peut dès lors être acceptée ;
45. que le Plan Communal de Développement (PCD) préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que ce réaménagement ne correspond pas à ces principes ;
46. qu'il y aurait lieu de revoir le projet afin de créer au moins un grand logement dans l'immeuble (3 chambres) , et de limiter les dérogations qui ne sont pas acceptables telles que présentées ;
47. que les appartements présentent des aménagements peu qualitatifs (absence de hall, accès, escalier dans la salle-de-bain,...) ;
48. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2022 au 07/03/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
49. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 24/02/2022 ; qu'il conviendrait d'adapter les plans en conséquence.
50. **qu'en sa séance du 22/03/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
51. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 10/10/2022, en application de l'article 126 du Cobat ;**
52. que la demande **actuelle** vise à diviser une maison unifamiliale en 2 logements (duplex et triplex), régulariser et agrandir (terrasse et lucarne) ;
53. que les deux logements sont répartis comme suit :
 - rez et 1er étage : un duplex de 3 chambres ;
 - 2ème étage et combles : un triplex de 2 chambres ;
54. qu'au sous-sol, la demande prévoit l'aménagement de 2 caves privatives (une par logement) et un rangement, d'un local vélos / poussettes de 10m² et d'un local compteurs commun ;
55. que la cave et le rangement prévus pour l'appartement inférieur sont accessibles depuis le jardin (exclusivement pour le rangement et également depuis les communs pour la cave) ;
56. que la citerne d'eau de pluie existante de 10.000L est maintenue ; qu'il convient de le préciser en plan et d'en mentionner l'usage ;

dossier 11465 – ART 126

57. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à aménager un bureau côté rue, une salle de jeux dans la pièce intermédiaire et la cuisine avec la salle-à-manger dans la partie arrière existante ;
58. que la demande ne prévoit plus d'extension à l'arrière, en prolongation du séjour ;
59. que l'espace de séjour et cuisine présente une superficie nette de 23,24m², ce qui est inférieur aux 28m² requis et déroge à l'article 3 (superficie) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
60. que cette superficie est trop petite pour un logement de 3 chambres ;
61. qu'il convient de revoir l'aménagement du rez-de-chaussée de manière à offrir un séjour de taille suffisante, sans dérogation au titre II du RRU ;
62. qu'au 1^{er} étage, la demande vise à aménager trois chambres, une salle-de-bains, une salle de douche et un wc séparé ;
63. que la première chambre à coucher présente une superficie nette de 13,40m², ce qui est inférieur aux 14m² requis et déroge à l'article 3 (superficie) du titre II du RRU ; que la différence est cependant minime ;
64. que l'accès à la salle-de-bain depuis la cage d'escalier (privatisée à ce niveau pour le logement supérieur) est supprimé ;
65. que les sorties de ventilation ne sont pas précisées en plan ; qu'elles doivent être représentées et prévues en toiture ou en façade arrière ;
66. que l'entrée de l'appartement supérieur se situe au rez-de-chaussée et que la cage d'escalier commune devient privative dès ce niveau ; qu'il convient de prévoir un aménagement avec un palier d'une largeur minimale de 90cm ;
67. qu'au deuxième étage, la terrasse arrière existante de fait est réduite, afin de se conformer au Code Civil, et présente une surface de 4,85 m² ;
68. que la position des panneaux solaires n'est pas modifiée ; qu'elle semble cependant conforme au permis d'urbanisme octroyé (PU7960) ;
69. que la superficie nette éclairante du séjour, de 7,3m², est inférieure aux 7,8m² requis ; que la demande déroge donc à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;
70. que la superficie de séjour est cependant généreuse, que les baies sont existantes, que la dérogation est légère ; qu'en ce sens elle est acceptable ;
71. que le 3^{ème} étage, sous combles comprend deux chambres, une salle de douches, et un wc sur le palier ;
72. que la demande vise à construire un escalier depuis la chambre à rue vers la partie supérieure des combles, et à y installer un rangement ;
73. que les plans mentionnent une mezzanine pour ce rangement, ce qui n'est pas le cas ; que cette pièce n'est pas habitable et que seul son accès est lié à la chambre ; qu'elle ne permet donc pas l'éclairage de cette dernière ;
74. que la superficie nette éclairante de la chambre à rue, de 3,25m², est inférieure aux 3,75m² requis ; que la demande déroge donc à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;
75. qu'il s'agit d'une chambre ; que la dérogation est limitée et donc acceptable ;
76. que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) en ce qui concerne le WC du 3^{ème} étage (60cm de largeur au lieu des 80cm requis) ; que ces dimensions ne sont pas acceptables ;
77. que la demande vise à construire deux lucarnes dans la toiture, en façades avant et arrière ;
78. que ces lucarnes sont conformes au titre I du RRU, et en harmonie avec la composition et la typologie de la façade à rue ;

dossier 11465 – ART 126

79. que les lucarnes sont en bardage zinc ;
80. qu'en façade à rue, le couronnement est prévu en bois mouluré peint en blanc ;
81. que la corniche existante est maintenue et peinte en blanc ;
82. qu'il conviendrait de préciser le détail du couronnement et la matérialité des châssis de la lucarne, et d'en transmettre un détail ;
83. que la demande ne fait plus mention d'une isolation en façade arrière ;
84. 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 ;
85. 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 ») ;
86. 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.);
87. 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 ;
88. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II :
 - article 3 (normes minimales de superficie) : séjour rez, chambre principale +1 ;
 - article 8 (wc) : wc +3 ;
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour +2, chambre à rue +3 ;
89. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
90. qu'il y aurait lieu de revoir le projet afin de limiter les dérogations, qui ne sont pas acceptables telles que présentées ;
91. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 12/12/2022 ;
92. que l'avis stipule entre autres que l'escalier desservant le sous-sol doit être séparé du rez-de-chaussée via une porte de communication EI30 à fermeture automatique ;
93. que cette porte est mentionnée en plan, mais pas en coupe ;
94. qu'il convient d'adapter l'ensemble des plans en conséquence ;

dossier 11465 – ART 126

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de préciser l'emplacement de la citerne en plan et d'en mentionner l'usage ;
2. de revoir l'aménagement du rez-de-chaussée de manière à offrir un séjour de taille suffisante, sans dérogation au titre II du RRU ;
3. de revoir l'aménagement du 1er étage de manière à offrir une chambre principale de taille suffisante, sans dérogation au titre II du RRU ;
4. de représenter les sorties de ventilation et de les prévoir en toiture ou en façade arrière ;
5. de prévoir un aménagement avec un palier d'une largeur minimale de 90cm pour l'accès au duplex supérieur ;
6. de revoir l'aménagement du wc au 3ème étage de manière à ne pas déroger au titre II du RRU ;
7. de préciser le détail du couronnement et la matérialité des châssis de la lucarne, et d'en transmettre un détail ;
8. de prévoir un système d'attache du cadre pour les vélos ;
9. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et en particulier, de préciser en plan la séparation du niveau -1 du reste des niveaux.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (surface) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

13h55 - dossier 11626**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame de Hemptinne, tendant à rehausser la toiture afin d'aménager un nouveau duplex dans les combles (2ème et 3ème niveaux), construire une lucarne et une terrasse au 2ème étage arrière, Chaussée Saint-Pierre 26.**

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 à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 (actes et travaux en intérieur d'îlot) du PRAS ;
4. qu'il s'agit d'une maison de style néoclassique datée de 1890 ;
5. que le bien comporte, en situation de droit :
 - au sous-sol : caves et niveau inférieur du duplex avec le rez-de-chaussée
 - au rez-de-chaussée : niveau supérieur du duplex 1 chambre
 - au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre
 - sous combles (mansardés) : grenier
6. que la demande vise à rehausser la toiture afin d'aménager un nouveau duplex dans les combles (2^{ème} et 3^{ème} niveaux), construire une lucarne et une terrasse au 2^{ème} étage arrière ;
7. que le projet prévoit les aménagements suivants :
 - au 2^{ème} étage, l'aménagement de la pièce de séjour et cuisine ouverte et un rangement, avec un wc séparé sur le palier inférieur ;
 - sous combles, accessibles depuis un escalier existant à régulariser, l'aménagement d'une chambre et d'une salle de bains ;
8. que le projet prévoit de démolir et reconstruire la toiture en modifiant sa pente et en créant une lucarne en façade arrière ; que la faite est rehaussé d'1.30 m ;
9. qu'en façade à rue, la nouvelle toiture s'aligne à la toiture mitoyenne de droite et est située sous le niveau de la toiture mitoyenne de gauche ;
10. qu'en façade arrière, la nouvelle lucarne s'étend sur une largeur de 3,34m, supérieure au 1/3 de la largeur de la façade (5,5m) ;
11. que le projet déroge ainsi à l'article 24 (éclairage des locaux sous toiture) du RZAC ;
12. qu'elle est cependant conforme au RRU et située en façade arrière ; que la dérogation est acceptable ;
13. que la toiture est réalisée en tuiles rouges, similaires à l'existant, la lucarne en zinc avec châssis PVC blanc et seuil métallique ;
14. que les plans ne détaillent pas la façade avant ; qu'en situation de fait, les châssis des lucarnes sont blancs, tandis que le reste des menuiseries extérieures de cette façade sont peintes en teinte foncée (noir) ; qu'il semble par ailleurs que la lucarne ait été agrandie par rapport à la situation de droit ;
15. que les plans ne reprennent pas l'inclinaison du brisis en façade avant ;
16. qu'il convient de détailler la façade à rue et de veiller à l'harmonie de la composition et des teintes ;
17. que la demande vise à aménager une terrasse au deuxième étage et rehausser le mur mitoyen de gauche en maçonnerie pleine, sur une profondeur de 2,40m et une hauteur de 1,90m ;

dossier 11626

18. que cette terrasse est accessible depuis le séjour (abaissement de l'allège) et s'étend sur une largeur de 2,98m et une profondeur de 2,90m ;
19. que le nouveau châssis est en PVC blanc, similaire aux autres châssis de cette façade, le garde-corps métallique, et que le revêtement de la terrasse n'est pas précisé ;
20. que l'accès à un espace extérieur est positif pour l'habitabilité du nouveau logement projeté, mais que la terrasse proposée présente des vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot et que la rehausse du mur mitoyen peut nuire à l'ensoleillement du voisin de gauche ;
21. que la chambre n'est pas séparée de la pièce de vie ;
22. que le projet entraîne une dérogation à l'article 13 (hauteur sous plafond) du RZAC, aux 2^{ème} et 3^{ème} niveaux ;
23. que pour le 2^{ème} niveau, la hauteur sous plafond est de 2,53m au lieu des 2,60m requis ; que la hauteur sous plafond d'origine était prévue à 2,60m, que cette dérogation est de faible importance et que le niveau est existant ; qu'en ce sens la dérogation est acceptable ;
24. que la demande déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU, pour les locaux suivants :
 - séjour : superficie nette éclairante d'environ 4,6m² au lieu des 5,96m² requis ;
 - chambre : superficie nette éclairante de 3,7m² au lieu des 4,58m² requis ;
25. que les plans des niveaux inférieurs ne sont pas détaillés ; qu'il convient de le faire, d'y détailler les caves et espaces communs ainsi que l'entrée de chaque logement ;
26. qu'en situation de droit, le sous-sol est occupé principalement par le niveau inférieur du duplex avec le rez-de-chaussée ;
27. que l'aménagement de caves privatives et locaux communs pour 3 logements, notamment un local vélos conformément à l'article 17 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), ne semble pas réalisable ;
28. qu'à l'origine, il s'agissait d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+combles mansardés ; que l'immeuble est de dimensions limitées et ne permet pas l'aménagement d'une telle densité de logements ;
29. que le Plan Communal de Développement (PCD) prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ;
30. qu'afin de limiter les dérogations et les nuisances vis-à-vis des lots voisins et de l'intérieur d'îlot, il convient de privilégier l'organisation de 2 logements sur le bien et de prévoir l'aménagement des combles en extension du logement du 1^{er} étage plutôt qu'en logement séparé ;
31. 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 restera sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
32. 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 ») ;
33. que, le projet concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Lourde – (URL), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
34. que, si le système de ventilation de type C est retenu, il conviendra de faire usage d'aérateurs de type "invisivent" en façade à rue, et de les intégrer dans le dessin de la façade ;

dossier 11626

35. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire :
 - article 13 (hauteur sous plafond) : combles (2^{ème} et 3^{ème} niveaux) ;
 - article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : lucarne arrière au 3^{ème} étage ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II :
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour 2^{ème} étage et chambre 3^{ème} étage ;
 - article 17 (local vélos) : absence de local ;
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
38. que cette lettre émane de voisins d'en face et porte sur les inquiétudes liées à la densification du bâti et l'opposition à la construction d'une terrasse ;
39. qu'il y aurait lieu de revoir le projet afin de limiter les dérogations et les nuisances vis-à-vis des lots voisins et de l'intérieur d'îlot, et de proposer l'aménagement de 2 logements sur l'ensemble du bien ;
40. que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale a été demandé le 29/11/2022 ;

AVIS DEFAVORABLE

14h25 - dossier 11444 – ART 126

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par monsieur David Yagan, tendant à rehausser la toiture, diviser une maison unifamiliale en trois logements et apporter des modifications : châssis, isolation, terrasses, transformation du garage en local vélos, rue Mont du Chêne 19.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. qu'en situation de droit, le bien est une maison unifamiliale ;
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 **initiale** vise à diviser une maison unifamiliale en trois logements et apporter des modifications (démolition des volumes des entresols, modification de la toiture et des châssis et isoler les façades arrières et le pignon latéral) ;
5. que la maison est aménagée sur une parcelle peu profonde dans un ilot étroit et à proximité d'un angle ;
6. que la répartition proposée est la suivante :
 - au sous-sol : 3 caves individuelles et un local pour 3 vélos ;
 - au rez : un garage et un appartement une chambre de 43.2 m² ;
 - au 1er : un appartement une chambre de 47 m² ;
 - au 2ème et sous combles : un duplex deux chambres de 80 m² ;
7. que les aménagements sont peu qualitatifs ; que les appartements ne disposent pas de hall d'entrée ; que les espaces sanitaires sont exigus ;
8. que les dérogations sont importantes et nuisent à l'habitabilité des logements ;
9. que le projet a un impact négatif sur les parcelles voisines ;
10. que l'immeuble ne se prête manifestement pas à une telle densité ;
11. que le plan communal de développement prévoit le maintien et la création de logement de grandes dimensions, à destination de familles, sur le territoire communal ; que ce réaménagement ne correspond pas à ce principe ;
12. qu'il conviendrait de prévoir au minimum un logement adapté à une famille et comportant 3 chambres ;
13. qu'il convient de proposer une volumétrie respectueuse de l'immeuble et des immeubles voisins ;
14. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
15. **qu'en date du 19/04/2022, les membres de la Commission de Concertation ont émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;**
16. **qu'en date du 03/08/2022, un projet modificatif a été introduit en application de l'article 126 du Cobat ;**
17. que la demande **actuelle** vise à rehausser la toiture, diviser une maison unifamiliale en trois logements et apporter des modifications : châssis, isolation, terrasses, transformation du garage en local vélos ;
18. 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) ;

dossier 11444 – ART 126

19. que la répartition proposée des trois logements est la suivante :
 - au sous-sol : 3 caves individuelles, une buanderie commune, un local poubelles et un local compteurs;
 - au rez : un local vélos et un studio de 42.1 m² ;
 - au 1er : un appartement une chambre de 47.7 m² ;
 - au 2ème et sous combles : un duplex deux chambres de 78.7 m² ;
20. qu'au rez, le garage existant est transformé en local vélos de 9.11 m²; que l'emplacement de voiture existant est supprimé ; qu'il convient d'en revoir l'aménagement afin de le rendre pratique ;
21. que le changement d'utilisation en local vélo est acceptable vu les dimensions du garage ;
22. que le volet roulant en pvc brun est conservé en façade de ce local vélo ; qu'il convient de le remplacer et de prévoir une porte plus qualitative et en accord avec le caractère de l'immeuble (imposte fixe et trois divisions) ;
23. qu'une partie de l'ancienne cour est bâtie et abrite la cuisine du studio du rez;
24. que la toiture de ce volume est en pente ;
25. que la hauteur sous-plafond au point haut est de 3.32m et de 2.42m au point bas ;
26. que la cuisine est plus basse de 3 marches que le reste du niveau du rez ; que pour cela, le mitoyen arrière ne doit pas être rehaussé ;
27. que seule une petite cour de 9m² est conservée et aménagée en terrasse ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) en ce que la construction dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne l'extension au rez ;
30. que cette parcelle est très densément bâtie ;
31. que le séjour du rez et la cuisine sont ouverts sur la petite cour ; que la cuisine est éclairée par une coupole de toit;
32. qu'en séance, il est précisé que la terrasse est perméable ;
33. que ce logement dispose de 2 entrées, l'une par le local vélo, et l'autre par le hall d'entrée commun ;
34. que les entresols sont démolis et que la façade arrière est reconstruite ;
35. que le volume de la toiture est inchangé par rapport à la demande initiale ; qu'elle s'aligne à la toiture voisine de gauche ;
36. que l'immeuble disposait d'une toiture mansardée ; que le brisis est donc à présent surmonté d'une toiture à versant ;
37. que la modification augmente la hauteur du faite de 1.70m ; que la hauteur totale de la toiture est de 5.90m pour un immeuble présentant une hauteur sous corniche de 7.80m ;
38. que cette toiture écrase l'immeuble existant ;
39. qu'il convient de limiter l'augmentation de la hauteur du faite à 85cm afin de limiter la pente du terrasson ; que cela impacte peu les aménagements intérieurs ;
40. qu'au 1er étage arrière, un balcon existant de fait est maintenu ; que le balcon, vu sa position et situation, offre des vues importantes vers les façades arrières des maisons situées de l'autre côté de l'ilot ;
41. qu'il convient de le supprimer ;
42. qu'au niveau de la toiture une terrasse de 3.5m² est aménagée sur la toiture de l'annexe ;

dossier 11444 – ART 126

43. que cette terrasse est en recul de 60cm par rapport à l'alignement arrière, et en retrait de 1.45m par rapport à l'axe mitoyen ;
44. que cette terrasse ne paraît pas conforme au code civil ; qu'il convient de s'y conformer en démarrant la terrasse à 1.90m de l'axe mitoyen ;
45. qu'au 2^e étage, la note explicative et la coupe indique que la hauteur sous-plafond de la chambre est de 2.50m ; qu'il est indiqué 2.40m sur le plan ; qu'il convient de corriger et de faire coïncider les plans ;
46. qu'afin de donner accès à la terrasse, une lucarne est construite ; qu'elle mesure 2.70m de largeur ; qu'elle est conforme aux prescriptions du RRU ;
47. que cette lucarne donne sur un petit salon de 9.3 m² ;
48. qu'en façade avant, des châssis en aluminium naturel ont été placés ; que les divisions ne semblent pas celles d'origine ;
49. que de nouveaux châssis en aluminium de ton marron sont prévus ; que les divisions tendent à se rapprocher du style de l'immeuble ; que les cintrages sont respectés et les volets supprimés ;
50. qu'une nouvelle porte d'entrée est prévue en aluminium marron également ; que la demande prévoit une partie plus fermée, en harmonie avec le style du bâtiment ;
51. que le projet est soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
52. que la demande vise notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande devra cependant répondre aux exigences PEB, et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
53. qu'il a été relevé quatre unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Lourde, nécessitant de ce fait l'intervention d'un conseiller PEB ayant notamment pour mission de suivre l'exécution de la procédure PEB - chantier ;
54. que l'avis du 19/04/22 préconisait la division en 2 logements maximum ; que la demande actuelle ne tient pas compte de cet avis ;
55. que l'immeuble ne se prête manifestement pas à une telle densité ;
56. que les aménagements sont peu qualitatifs et n'ont pas été améliorés par rapport à la demande initiale ; que les appartements ne disposent pas de hall d'entrée ; que les espaces sanitaires sont exigus ;
57. que le plan communal de développement prévoit le maintien et la création de logement de grandes dimensions, à destination de familles, sur le territoire communal ; que ce réaménagement ne correspond pas à ce principe ;
58. qu'il convient de se limiter à deux logements et de prévoir au minimum un logement adapté à une famille et comportant 3 chambres ;
59. que la demande déroge donc :
 - au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) : extension au rez ;
 - au RRU, Titre I, article 6 (toiture – hauteur) : extension au rez ;
60. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
61. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 21/02/2022 ;

dossier 11444 – ART 126

62. qu'il semble que les formulaires comportent certaines incohérences ; qu'il convient de les vérifier ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir l'aménagement du local vélo afin de le rendre pratique ;
2. de remplacer l'ancienne porte de garage par une porte plus qualitative et en accord avec le caractère de l'immeuble (imposte fixe et trois divisions) ;
3. de limiter l'augmentation de la hauteur du faite à 85cm afin de limiter la pente du terrasson ;
4. de supprimer le balcon du 1er étage ;
5. de se conformer au code civil en démarrant la terrasse du 2ème étage à 1.90m de l'axe mitoyen au minimum ;
6. de vérifier la hauteur sous plafond de la chambre au 2ème étage et d'adapter les plans en conséquence ;
7. de se limiter à deux logements et de prévoir au minimum un logement adapté à une famille et comportant 3 chambres ;
8. de prévoir une terrasse perméable ;
9. de vérifier les formulaires ;
10. 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 acceptées.