

09h00 - dossier PE1686

1. Avis sur la demande de permis d'environnement de classe 1B introduite par la COMMUNE D'ETTERBEEK tendant à exploiter un parking public, avenue du Maelbeek 16 à 1040 Etterbeek.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant;
2. qu'il s'agit d'installations existantes, que la demande vise à l'obtention d'un renouvellement du permis d'environnement 63414 anciennement géré par la Députation Permanente et valable jusqu'au 28/10/2023 ;
3. que la demande vise l'exploitation d'un parking public de 70 places comportant un sous-sol (installations classées au sens de l'ordonnance du 05 juin 1997 relative aux permis d'environnement : parking - rubrique 68 B);
4. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2023 au 20/01/2023 n'a donné lieu à aucune remarque ;
5. que 30 emplacements vélos sont présents actuellement dans un local sécurisé, que ces emplacements sont de type pince-roue et à double étage ;
6. l'avis Cl.1992.2337/6 du 5/01/2023 et l'avis Cl.1992.2337/5 du 8/02/2018 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, comprenant des remarques ;
7. que la demande est compatible avec la destination de la zone;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de se conformer strictement aux conditions d'exploitation édictées par Bruxelles Environnement et par le Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
2. de transmettre une proposition d'amélioration du local vélo en tenant compte du Vademecum vélo.

09h25 - dossier 11685

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Charlotte Haegelsteen, tendant à rénover un arrière bâtiment, changer l'affectation du commerce au rez en équipement (cabinet médical) et rénover les 2 logements existants aux étages, avenue de l'Armée 20.

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 et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à rénover un arrière bâtiment, changer l'affectation du commerce au rez en équipement (cabinet médical) et rénover les 2 logements existants aux étages ;
4. que le bâtiment à front de rue est affecté en bureau et logements dont une conciergerie; qu'il n'est pas concerné par la présente demande ;
5. qu'en situation de droit, le bâtiment arrière est composé d'un commerce au rez et de deux logements, au 1^{er} étage, un appartement chambre et au 2^e étage (combles) un appartement 3 chambres ;
6. qu'en situation de droit, 11 emplacements de parkings sont situés dans la cour intérieure qui sépare les deux bâtiments ; qu'ils sont accessibles via l'entrée carrossable située en façade avant du bâtiment à front de rue ;
7. que le volume abritant les parking couverts sur la droite de la parcelle a été modifié entre 1987 et 1996 ; qu'il apparaît tel qu'existant sur le plan de 1990 concernant l'arrière bâtiment et abrite 5 emplacements ;
8. que dans les faits, le nombre total d'emplacements est de seize dont six emplacements couverts et dix non couverts ;
9. que la demande prévoit la démolition d'un emplacement couvert non autorisé, à proximité de l'arrière bâtiment, côté gauche, afin d'y aménager un abri pour 7 vélos, constitué d'un auvent simple ;
10. qu'un nouvel emplacement non couvert est créé afin de garder le même nombre d'emplacements de parking ;
11. que l'accès des voitures profondément dans l'îlot présente une importante source de nuisance sonore et olfactive ;
12. que cette parcelle ne comporte aucune surface plantée en pleine terre ;
13. qu'une partie du revêtement de la cour intérieure (116,8 m² sur 222,1 m²) est remplacé par des dalles gazon carrossables ; que cette proposition ne permet pas d'offrir un intérieur d'îlot de qualité ;
14. que le stationnement en plein air n'est pas autorisé le long de la façade arrière de l'immeuble avant ; que la disposition des voitures du côté gauche empêche la sortie des garages ; que la largeur de la cour ne permet pas cette implantation ;
15. que dans un souci d'améliorer les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, il convient de le rendre plus végétal ;
16. qu'il convient de diminuer le nombre d'emplacements de stationnement dans la cour afin de ne pas dépasser la situation de droit et d'offrir de la pleine terre végétalisée ainsi que de permettre de manœuvrer aisément ;
17. qu'en ce qui concerne l'arrière bâtiment, il est organisé comme suit :
 - au sous-sol : caves et espaces communs pour le rangement ;
 - au rez : équipement d'intérêt collectif : cabinet médical ;
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages : deux duplex 2 chambres ;

18. que les accès se font via un hall commun ; que l'accès au cabinet est déplacé ;
19. que le rez comprend trois cabinets de consultations, un local sanitaire et une salle de rééducation dédiée à des exercices nécessitant plus d'espace ;
20. que les duplex sont identiques ; que le premier étage comprend les pièces de jour, une buanderie, un local arrière-cuisine et un WC séparé ; que le 2^e étage, sous combles, comprend 2 chambres, un WC séparé et une salle-de-bain ;
21. que la demande prévoit le placement de 12 fenêtres de toiture inclinée (6 par logement et 3 dans chaque versant) afin d'éclairer les chambres, la salle-de-bain et le couloir ;
22. que les 5 lucarnes existantes sont modifiées ; que la lucarne centrale est supprimée ;
23. que l'habillage et les dimensions des 4 lucarnes conservées sont modifiés ; qu'elles sont en zinc à joints debout de teinte foncée ;
24. que deux nouveaux escaliers privatifs à chaque logement sont créés dans la partie centrale arrière ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les séjours et les chambres des deux logements ;
26. que pour les séjours, la surface au sol est de 47.2m² pour une surface d'éclairage de 8.11m² (soit un déficit de 1.33m²) ;
27. que pour la chambre 1, la surface au sol est de 18.5m² pour une surface d'éclairage de 3.58m², soit un déficit de 0.12m², et pour la chambre 2, 13.7m² au sol et une surface d'éclairage de 2.29m², soit un déficit de 0.45m² ;
28. que pour les séjours, il s'agit de baies existantes et de caractère ; que pour les chambres, la dérogation est minime ; que la dérogation ne nuit pas à l'habitabilité de ces logements et est donc acceptable ;
29. que chaque logement bénéficie d'un espace de rangement ;
30. que la façade avant existante est recouverte d'un cimentage de teinte rouge et comprend des bandeaux et encadrements en pierre ;
31. que les châssis de cette façade sont en bois de couleur claire ; que les châssis des lucarnes sont en bois de teinte foncée ;
32. que deux balcons sont créés à chaque extrémité de la façade ; qu'afin d'y accéder les allèges des baies sont supprimées ; qu'ils sont pourvus de garde-corps en acier thermolaqué de teinte foncé ; qu'ils sont conformes au Code civil ;
33. que la toiture est isolée et que le faîte est rehaussé de 16 cm ; qu'elle est revêtue de tuiles foncées ;
34. que les logements proposés sont qualitatifs ;
35. que la demande prévoit également la mise en place d'une citerne d'eau de 6000 litres placée sous la partie de la cour modifiée ; qu'elle alimente les sanitaires, machines à laver et robinets extérieurs de l'arrière bâtiment ;
36. que la demande déroge donc au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) : séjours + chambres ;
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 6/01/2023 au 20/01/2023 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
38. qu'elle émane de voisins et indique :
 - que l'affiche n'est pas apposée sur le bien et semble trainer dans le couloir (photo reçue le 20/01) ;
 - une crainte de nuisances acoustiques pour l'immeuble avant et le fait qu'il y a beaucoup d'écho dans la cour ;

39. que le demandeur indique que l'affichage a bien été réalisé en façade, sur le panneau d'affichage du commerce ;
40. que la demande n'ajoute pas d'unité à l'immeuble ;
41. qu'au-delà de 9 emplacements de parking, un permis d'environnement est requis ;
42. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 08/12/2022 et non reçu à ce jour ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'obtenir un permis d'environnement pour le parking ;
2. de diminuer le nombre d'emplacements de stationnement dans la cour afin de ne pas dépasser la situation de droit (11) et d'offrir de la pleine terre végétalisée ainsi que de permettre de manœuvrer aisément ;
3. 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 10 (éclairage naturel) , est acceptée.

09h50 - dossier 11684

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par SEGINVEST, tendant à peindre la façade avant en gris ardoise, rue Général Leman 121.

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 et/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 vise à peindre la façade avant en gris ardoise ;
4. que la demande précise qu'il s'agit d'une teinte de gris plus foncée que les façades mitoyennes, mais dans les mêmes tons ;
5. qu'il s'agit d'un immeuble composé d'un commerce au rez et de logements aux étages ;
6. que dans les faits, la façade est couverte d'un enduit de couleur saumonée du 1^{er} au 3^e étage de l'immeuble ;
7. que le rez est en pierre bleue apparente, excepté une petite partie de la façade située à droite de la porte d'entrée menant vers les logements, qui est peinte de la même couleur que les étages ;
8. que la demande précise que la mise en peinture ne concerne que l'enduit existant du 1^{er} au 3^e étage et la petite partie à droite du rez-de-chaussée ; que le rez-de-chaussée en pierre bleue n'est pas concerné et reste tel qu'il est actuellement ;
9. que la demande déroge à l'article 16 (travaux de peintures et de rénovation des façades) du règlement zoné (RZAC) qui stipule que les travaux de peinture doivent utiliser des tons clairs en harmonie avec ceux des façades voisines ;
10. que l'immeuble date de 1929 ; qu'il n'est pas repris à l'inventaire et que sa façade comporte peu d'éléments de décor ;
11. que la couleur proposée est de teinte foncée ; qu'il conviendrait de proposer un gris plus clair en accord avec l'architecture de l'immeuble et le cadre bâti ;
12. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de proposer un gris plus clair.

10h15 - dossier 11567**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur UMBA, tendant à rénover l'immeuble de deux logements, régulariser et revoir la construction d'annexes et aménager une terrasse au 2^{ème} étage, Rue du Cornet 133.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. qu'à l'origine, il s'agissait d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture mansardée ; qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de 2 logements ; que leur répartition n'a pas été détaillée dans une demande de permis d'urbanisme ;
6. qu'en situation de fait, les 2 logements sont répartis comme suit :
 - un studio au rez ;
 - un appartement 2 chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
7. que deux annexes sont présentes en situation de droit, au rez-de-chaussée ;
8. qu'une 1^{ère} annexe, d'environ 1m de large et 0,9m de profondeur, comprenant un wc est accolée au bâtiment principal ; qu'une autre, d'environ 2,20m de largeur et 3,20m de profondeur, est séparée du reste du bâtiment par une cour d'environ 2,5m de profondeur ;
9. qu'en situation de fait, ces annexes ont été démolies et remplacées par une annexe de gabarit plus important ; que celle-ci s'étend sur toute la largeur de la parcelle, soit environ 3,40m (contre la construction principale) à 3m (en fond d'annexe), et sur une profondeur moyenne d'environ 6m, au rez ;
10. qu'en fond de parcelle, un abri de jardin de dimensions d'environ 2m x 2m semble construit sur une dalle béton en situation de fait ;
11. qu'au premier étage, une terrasse avec wc et débarras est présente en situation de droit ; qu'en situation de fait, la terrasse a été fermée par un châssis ;
12. que la demande vise à rénover l'immeuble de deux logements, régulariser et revoir la construction d'annexes et aménager une terrasse au 2^{ème} étage ;
13. que la demande prévoit l'aménagement de deux logements répartis comme suit :
 - au sous-sol : caves et locaux communs
 - au rez et en partie avant du 1^{er} étage : un appartement 2 chambres avec accès au jardin ;
 - en partie arrière du 1^{er} et au 2^{ème} étage : un appartement 1 chambre avec terrasse ;
14. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à régulariser l'annexe existante et y apporter des modifications structurelles (abaissement du niveau du plancher, élargissement de baies, démolition de murs porteurs, percements de toiture, pose d'une toiture verte), en maintenant les murs latéraux (mitoyens) ; que ces modifications sont importantes et s'apparentent à une reconstruction ;

dossier 11567

15. que, selon les informations transmises par le demandeur et les vues aériennes disponibles, l'annexe existante semble avoir été construite avant 1953 ; que cette construction dérogeait donc, lors de sa construction, au règlement général sur les bâtisses d'Etterbeek, d'application depuis 1948, et notamment aux articles 20 (hauteur sous plafond) et 21 (profondeur des locaux d'habitation) ;
16. que l'annexe projetée est plus profonde d'environ 1,5m que le mitoyen de droite, le plus profond, et d'environ 7,10m que le mitoyen de gauche ; qu'en ce sens, elle déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
17. qu'elle déroge également aux articles 6 (limite arrière de construction) et 13 (hauteur sous-plafond) du RZAC, la profondeur de la construction, au rez-de-chaussée, étant d'environ 19,20m au lieu du maximum de 15m requis, et la hauteur sous plafond de l'annexe étant de 2,50m au lieu du minimum de 2,80m requis ;
18. que le contexte de l'îlot et de la parcelle est encombré ; que cela peut induire des nuisances envers les voisins et l'intérieur d'îlot ;
19. qu'au vu du nombre de dérogations et de leur ampleur, des nuisances induites sur les voisins et l'intérieur d'îlot, et de la faible qualité de la construction existante, il conviendrait de revoir l'implantation de l'annexe afin de ne pas dépasser le voisin le plus profond ;
20. que l'abri de jardin présent en fond de parcelle n'était pas là en 1996 (photo aérienne) ; qu'il n'est pas dispensé de permis vu ses dimensions et la hauteur des murs ; qu'il convient de le supprimer ou de l'inclure dans la demande en la documentant ;
21. qu'au 2^{ème} étage, le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse pour le duplex (1 chambre) supérieur, contre le mitoyen gauche, d'environ 2,4m de profondeur et 2,1m de largeur ;
22. qu'en profondeur, un recul de 0,48m est prévu par rapport au gabarit du mitoyen de gauche ; que la terrasse est située à 1,90m du mitoyen droit, de manière à respecter le Code Civil en matière de vues directes ;
23. que la terrasse constitue l'unique espace extérieur de ce logement, qu'elle est accessible depuis l'espace de séjour et améliore en ce sens l'habitabilité du bien ; qu'elle présente cependant des vues plongeantes vers le mitoyen droit et l'intérieur d'îlot, très encombré ;
24. qu'il conviendrait, afin de limiter ces vues, de prévoir un recul de minimum 1 m par rapport au bord de toiture ;
25. qu'au rez, le projet prévoit l'aménagement des espaces de vie du 1^{er} duplex, d'une chambre à rue de 9,1m² et d'un noyau avec salle de bains (et wc intégré), rangement et escalier vers une chambre de 14,8m² à l'étage ;
26. que l'aménagement d'une chambre à rue au rez manque d'intimité et n'est pas qualitatif ; qu'il faut revoir l'aménagement du rez dans son ensemble ;
27. que les baies en façade à rue, au rez et au 1^{er}, doivent être élargies afin de se conformer à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;
28. qu'au 1^{er} étage, la cage d'escalier est privatisée pour le 2^{ème} duplex ;
29. qu'afin de permettre un accès aisé, il convient de prévoir un palier de minimum 90cm de profondeur avant le placement de la porte ;
30. que l'aménagement du duplex est le suivant :
 - en partie arrière du 1^{er} étage : une chambre de 15,6m² et une salle de bains avec wc ;
 - au 2^{ème} étage : un espace de séjour de 33m² avec accès à la terrasse ;
31. que le seul wc du logement est uniquement accessible depuis la chambre, ce qui n'est pas qualitatif ;

dossier 11567

32. qu'au sous-sol, le projet prévoit l'aménagement de 2 caves privatives, un local poubelles et un local compteurs ;
33. que l'entreposage des vélos et des poussettes n'est pas prévu dans un local séparé ; qu'il est difficilement accessible ;
34. que le projet déroge ainsi à l'article 17 (local vélos) du titre II du RRU ;
35. qu'il convient de prévoir un local vélos séparé et de dimensions suffisantes (min 1 vélo par chambre et 2m² par vélo), aisément accessible ;
36. qu'il convient donc de revoir la distribution et l'aménagement des 2 logements et de leurs espaces communs, afin d'en améliorer la qualité et l'habitabilité ;
37. que suivant les possibilités de modifications, la réduction du nombre de chambres ou l'aménagement d'une maison unifamiliale pourraient être favorisés, vu les dimensions de l'immeuble ;
38. qu'en façade avant, l'enduit est rénové et réalisé en teinte gris clair ; que cet enduit semble couvrir une partie des éléments de pierre bleue d'origine (encadrements de fenêtres, bandeaux d'étages) ; que la corniche d'origine est emballée par un caisson en PVC blanc ;
39. qu'il convient de maintenir le soubassement et les éléments de façade en pierre bleue d'origine, et de rétablir la corniche d'origine en bois, afin de se conformer à l'article 18 du RZAC qui prône le maintien des éléments de façade existants ;
40. qu'en toiture, le brisis est couvert d'un bardage métallique ; que celui-ci doit être réalisé en zinc ou en ardoises, afin de se conformer à l'article 17 du RZAC ;
41. que le terrasson est réalisé en tuiles rouges ;
42. que la liaison entre brisis et terrasson est réalisée par un élément en PVC ce qui est peu qualitatif ; qu'il convient de prévoir une matérialité métallique ou en bois ;
43. que les châssis et fenêtres de toit sont remplacés par des éléments en PVC blanc ; que cela déroge à l'article 21 du RZAC, et qu'il convient de prévoir des menuiseries extérieures en bois ;
44. que les baies de la partie droite de la façade sont modifiées et élargies, au rez et aux 1^{er} et 2^{ème} étages ; que cela empêche le maintien des éléments d'ornementation de façade d'origine (encadrements en pierre bleue, balustres) ;
45. qu'il convient de maintenir les baies existantes, afin de se conformer à l'article 18 du RZAC ;
46. que la façade arrière est également recouverte d'un enduit de teinte gris clair, avec châssis en PVC blanc, garde-corps métalliques blancs et DEP en zinc ;
47. que les couvre-murs sont prévus en PVC blanc que ce n'est pas qualitatif et pérenne ; qu'il convient de prévoir un autre type de couvre mur ;
48. que la légende doit être complétée pour le matériau « 11 » ; qu'il semble s'agir d'éléments de cheminée, placés contre le mitoyen droit ; que les photos de la situation existante montrent la présence d'autres cheminées, qui semblent démolies ;
49. qu'il convient de clarifier les situations existante et projetée, de ne prévoir aucune gaine et installation technique dans le mur mitoyen, et de vérifier les normes en vigueur concernant l'implantation, la hauteur des cheminées et le rejet des fumées ;
50. que la terrasse, au rez, est réalisée en bois à joints ouverts, et est donc perméable ;

dossier 11567

51. que l'ensemble des toitures plates sont végétalisées, hormis la partie terrasse du 2^{ème} étage, réalisée en bois ; qu'il convient de privilégier une toiture semi-intensive et de la préciser ;
52. qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales, de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie et de tenter de réhabiliter la citerne existante ;
53. 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 ;
54. 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 ») ;
55. 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.) ;
56. que le projet concerne 3 Unité(s) 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 ;
57. que les locaux dits « secs » situés en façade à rue et dont il est prévu que les menuiseries extérieures soient remplacées seront soumis à exigence de ventilation hygiénique ; que pour ce faire (dans le cas d'un système de ventilation de type « A ou C »), des aérateurs destinés aux amenées d'air neuf seront de type "invisivent" à intégrer aux châssis ;
58. que la quasi-totalité des locaux dits "humides" étant recréés, il conviendra de les équiper de dispositifs d'extraction d'air ;
59. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : annexe ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : annexe ;
60. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire
 - article 6 (limite arrière de construction) : rez ;
 - article 13 (hauteur sous plafond) : annexe au rez ;
 - article 18 (conservation des éléments de façade) : corniche d'origine emballée en PVC, éléments en pierre bleue et balustres d'origine à maintenir ;
 - article 21 (menuiseries) : menuiseries extérieures en PVC ;
61. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II :
 - article 17 (local vélos) : le local doit être distinct de l'accès aux caves ;
62. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2023 au 20/01/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11567

63. qu'au vu du nombre de dérogations et de leur ampleur, il convient de revoir l'implantation de l'annexe et la distribution et l'aménagement des logements afin de proposer des logements de qualité et de tenter de se conformer aux titres I et II du RRU et au RZAC ;
64. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 20/01/2023 ;

AVIS DEFAVORABLE

10h40 - dossier 3232

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par CARREFOUR BELGIUM, madame FENG, tendant à placer une enseigne perpendiculaire sur mât à l'alignement, rue des Champs 39.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en liséré de noyau commercial ;
2. que la demande est comprise dans le plan particulier d'affectation du sol des blocs 539 et 591 délimité par la chaussée de Wavre, la rue des Champs, l'avenue des Champs, la rue Général Molitor et la rue Général Fivé ;
3. que le bien se situe en zone générale en matière d'enseignes ;
4. que la demande vise à placer une enseigne perpendiculaire sur mât à l'alignement ;
5. que l'enseigne de même type fixée en façade avant sur le bâtiment situé au n° 11 est supprimée ; que cet immeuble est amené à être démoli ;
6. que le mât est situé sur la gauche du parking du commerce, à droite du petit muret séparant ledit parking de la zone de chargement/déchargement ; qu'il est fixé à la fois au sol et sur le muret ;
7. que sa hauteur est de six mètres ;
8. que l'enseigne a les dimensions suivantes : 1,5 m x 1,5 m x 0,15 m ; qu'elle comprend l'inscription « Market » et le logo du magasin ;
9. que le magasin se trouve en retrait par rapport à la rue et précédé de son parking ;
10. qu'il existe des enseignes parallèles aux façades avant et latérale ; qu'elles sont conformes aux règlements en vigueur ;
11. que la demande déroge à l'article 39§2 (Enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie) du titre 6 du règlement régional d'urbanisme en ce qu'elle présente une hauteur supérieure à 5m ;
12. que vu l'implantation du commerce en retrait par rapport à l'alignement, la pose de cette enseigne à front de rue est acceptable ;
13. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 6/01/2023 au 20/01/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE**La dérogation au RRU, Titre VI, article 39§2 (Enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie) est acceptée.**

11h05 - dossier 11662

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Gestion COM-FOR scrl tendant à modifier les garde-corps en façade avant, Avenue de Tervueren 66.

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), le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien se situe en zone de protection de deux biens classés situés au 64 avenue de Tervueren: Hôtel de maître éclectique et au 66 avenue de Tervueren : Ancienne clinique ophtalmologique du Docteur Coppez ; que le bien est situé entre ces immeubles ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et à l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites en application de l'article 237 du Cobat (Zone de protection d'un bien classé) ;
4. que l'immeuble a été construit par l'architecte Cuisinier en 1959 ; qu'il s'agit d'un exemple intéressant d'architecture moderniste ; qu'il y a une qualité patrimoniale pour son dessin de façade original avec des montants latéraux et des balcons continus ;
5. 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) ;
6. que la demande vise à modifier les garde-corps en façade avant, du 2ème au 5ème étage;
7. que le bien est un immeuble de logement R+5+toiture plate ;
8. que les garde-corps existants sont en verre et métal peint en blanc avec bardage vertical ;
9. que le sol des terrasses et les garde-corps existants sont endommagés ; qu'ils n'ont pas été rénovés depuis la construction de l'immeuble en 1959 ;
10. que les garde-corps sont vétustes et ne répondent pas aux normes actuelles en ce qu'ils mesurent 0,82 m de hauteur du 2ème au 5ème étage ;
11. que les nouveaux garde-corps mesurent 1,20m de hauteur ;
12. que les matériaux et le bardage horizontal des garde-corps restent similaires à l'existant ;
13. que la teinte de la peinture des éléments métalliques est remplacée par du gris anthracite ;
14. que la division et la position des parties vitrées et des parties métalliques sont modifiées par rapport à la situation de droit ; que les deux types de garde-corps sont disposés en damier;
15. qu'afin de conserver l'architecture de l'immeuble, il convient de conserver le rythme de la façade en prévoyant les parties métalliques au centre ;
16. l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites demandé le 17/01/2023 ;
17. que cette modification n'a pas d'impact sur la voirie régionale ; que l'avis de Bruxelles Mobilité n'a pas été sollicité ;
18. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de conserver le rythme de la façade en prévoyant les parties métalliques au centre.

11h30 - dossier 11647

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par ACP Eudore PIRMEZ 8, représentée par Mme Balaratti, tendant à mettre en conformité les modifications apportées à l'immeuble (construction de balcons, répartition de certains logements et modification de châssis), avenue Eudore Pirmez 8.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en liséré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande vise à mettre en conformité les modifications apportées à l'immeuble (construction de balcons, répartition de certains logements et modification de châssis) ;
3. qu'il s'agit d'un immeuble mitoyen datant de 1958 de gabarit R+5+toiture plate, et dont le 5^e étage est en retrait par rapport aux étages inférieurs ; que cet immeuble est plus haut que les deux bâtiments voisins ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comprend un commerce au rez et huit logements aux étages répartis comme suit :
 - au rez : un commerce ;
 - du 1^{er} au 3^e étages : 2 appartements 1 chambre par niveau ;
 - aux 4^e et 5^e étages : un duplex 4 chambres ;
 - Au 5^e étage : un appartement 1 chambre ;
5. que la façade avant comprend deux entrées distinctes au rez-de-chaussée; que l'entrée de gauche donne accès aux logements des étages supérieurs, et que l'entrée de droite est privative au commerce;
6. que l'ensemble des espaces intérieurs, commerce et logements, sont revus ;
7. qu'à l'arrière du commerce, une cour est existante de droit ; qu'elle est liée à ce commerce ;
8. que dans les faits, l'immeuble comprend huit logements répartis comme suit :
 - au rez : un commerce ;
 - du 1^{er} au 3^e étage : 2 appartements 1 chambre par niveau ;
 - au 4^e étage : 1 appartement 3 chambres ;
 - au 5^e étage : 1 appartement 2 chambres ;
9. que le nombre de logements est inchangé, mais que la répartition des 4^e et 5^e étages est modifiée ;
10. qu'au 5^e étage, les deux chambres mesurent 12.2m² et 13.2m² ; que le logement dispose également d'un dressing de 6.5m² situé entre les deux chambres ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3§2 (superficie minimale) en ce qui concerne la chambre principale au 5^e qui mesure moins de 14m² ; que vu la disposition la dérogation est acceptable ;
12. que la dérogation concerne également les cuisines aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages qui ont été fermées ; qu'elles mesurent 5 et 6.2m² ;
13. que cette surface est trop petite pour une cuisine fermée ; qu'il convient d'ouvrir les cuisines sur les séjours afin d'agrandir l'espace de vie et de rendre les logements plus qualitatifs ; que la dérogation n'est pas acceptable pour les cuisines ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les chambres des 1^{er}, 2^e et 3^e étages dont la surface éclairante est de 2,55 m² au lieu de 3.2 m² et 3.7 m² requis;
15. que la dérogation est limitée et concerne des chambres de belles dimensions ; qu'elle est acceptable ;
16. que l'ancien escalier reliant les deux niveaux de l'ancien logement duplex aux 4^e et 5^e étages a été supprimé ;

dossier 11647

17. qu'en façade arrière, la demande vise également à régulariser la construction de terrasses du 1^{er} au 5^e étage ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne ces terrasses ;
19. que sur la base de photos aériennes, ces terrasses existent depuis au moins une vingtaine d'années ;
20. que les dalles de ces terrasses sont en béton ; que les garde-corps sont en maçonnerie, couverts d'un enduit de ton beige ;
21. qu'elles sont construites dans la partie centrale de la façade arrière ;
22. que celles des trois premiers étages présentent les mêmes surfaces, à savoir de 1,7 m² pour celle à droite et 3 m² pour celle à gauche si l'on est face à la façade arrière ;
23. qu'elles sont séparées par un pare-vue ;
24. que celle au 4^e étage est de 3,3 m² et de 1,8 m² pour celle au 5^e ;
25. que ces terrasses sont toutes accessibles depuis les chambres via des portes-fenêtres ;
26. qu'elles sont conformes au code civil en matière de vues ;
27. que l'ilot est très étroit dans la partie de l'immeuble concerné, et que l'immeuble situé en face ne se trouve qu'à une distance de 5.50m de distance d'un côté, et de 7m de l'autre côté ;
28. que néanmoins, ces terrasses ont été construites depuis de nombreuses années et n'ont fait l'objet d'aucune plainte ; qu'elles sont de petites dimensions et qu'elles améliorent la qualité des logements ;
29. que celles des deux derniers niveaux sont couvertes par des éléments en pvc pour celle au 4^e étage et en acier galvanisé avec toiture vitrée pour celle au 5^e ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne les couvertures des terrasses ;
31. que ces couvertures sont peu qualitatives, situées en hauteur et fort visible depuis l'intérieur de l'ilot ;
32. qu'il convient dès lors de supprimer les couvertures de terrasses aux 4^e et au 5^e étages ;
33. que certaines baies arrière ont été transformées en porte-fenêtre d'accès aux terrasses, et qu'au 5^e étage, la surface des chambres a été réduite et la baie arrière a été modifiée ;
34. qu'en façade avant, l'ensemble des châssis de ton blanc sont modifiés ; que certains sont en aluminium, d'autres en bois ou encore en pvc ;
35. que les parties centrales des châssis des 1^{er}, 2^e et 3^e étages ne comprennent plus de divisions ; que cela semble être d'origine ;
36. que ces châssis ne sont pas conformes à la situation de droit, pas uniformes sur l'ensemble de la façade et de matériaux différents ;
37. qu'il convient de revenir à des châssis d'un même matériau et de teinte uniforme pour les étages lors du prochain remplacement des châssis et d'en fournir une élévation ;
38. que le châssis au rez comprend des panneaux « sandwich » de ton brun dans lequel des boîtes aux lettres et sonnettes sont intégrées ;
39. que les portes d'entrées en façade avant sont en aluminium de ton brun ;
40. que la division du châssis du rez ne correspond pas à la situation de droit ;
41. que des autocollants recouvrent pratiquement toutes les parties vitrées du châssis du rez ; que seulement 50% de la surface peut être couverte en application des prescriptions du RRU ;
42. qu'il convient de supprimer les autocollants sur au moins la moitié de la surface vitrée du rez ;

43. qu'il convient à terme de proposer des châssis plus qualitatifs au rez également ;
44. que les matériaux des châssis en façade arrière sont en bois et pvc peints en blanc ;
45. qu'aucune modification n'est apportée à la terrasse existante en façade avant au dernier niveau ; qu'en toiture, le cabanon d'ascenseur est également existant ;
46. que selon la note explicative, une autre demande de permis d'urbanisme sera introduite afin de tenter de régulariser les enseignes posées en façade ;
47. que les oriflammes sont interdits ;
48. qu'au vu des faibles modifications en façade à rue et de l'absence d'impact sur la voirie régionale, la demande n'est pas soumise à l'avis de Bruxelles Mobilité ;
49. que les exigences de performance énergétique ne sont pas d'application car la modification des châssis est antérieure ;
50. que la demande déroge donc :
 - au RRU, Titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : parties des terrasses + auvent + panneaux ;
 - au RRU, Titre I, article 6 (toiture d'une construction mitoyenne) : parties des terrasses + auvent + panneaux ;
 - au RRU, Titre II, article 3§2 (superficie minimale) : cuisine 1^{er}, 2^e et 3^e étages et chambre 1 au 5^e ;
 - au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) : cuisine 1^{er}, 2^e et 3^e étages et chambres 1 aux 4^e et 5^e étages ;
51. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 6/01/2023 au 20/01/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
52. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/01/2023 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de supprimer les couvertures des terrasses aux 4^e et au 5^e étages ;
2. de revenir à des châssis d'un même matériau et de teinte uniforme lors du prochain remplacement et d'en fournir une élévation ;
3. d'ouvrir les cuisines sur les séjours, comme dans la situation de droit, afin d'agrandir l'espace de vie et de rendre les logements plus qualitatifs ;
4. de supprimer les autocollants sur au moins la moitié de la surface vitrée du rez ;
5. 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.
Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (superficie) et article 10, sont acceptées.