

09h00 - dossier 11549

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Daniel Gassman, tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale (annexe, lucarne, châssis) ainsi que construire une véranda (rez) et créer une terrasse (2e étage) en façade arrière, rue des Moissonneurs 46.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
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 régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale (annexe, lucarne, châssis) ainsi que construire une véranda (rez) et créer une terrasse (2e étage) en façade arrière ;
4. qu'en situation projetée, la maison, de gabarit R+1+toiture à versants, est organisée comme suit :
 - rez-de-chaussée : un séjour, une cuisine, un coin lecture et une salle de bain ;
 - 1er étage : deux bureaux, une salle de bain, un dressing et une chambre ;
 - 2e étage (combles) : une salle de bain et deux chambres ;
5. que dans les faits, une annexe a été construite au rez-de-chaussée, contre le mur mitoyen de gauche, et dans le prolongement de l'annexe arrière existante ;
6. qu'elle abrite une salle de bain ;
7. que la demande vise à régulariser cette annexe, et à la maintenir en état ;
8. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise aussi à construire une extension et à agrandir l'annexe existante arrière ;
9. que cette nouvelle extension se trouve à la place de la terrasse existante, dans le prolongement de la cuisine ;
10. que cette extension abrite une véranda et un coin lecture ;
11. que la construction de la véranda ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens ;
12. que la toiture de la véranda est en pente vers le mur mitoyen ; que sa façade et la toiture sont entièrement vitrées ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) du titre 1 en ce qui concerne les annexes du rez ;
14. que l'annexe existante depuis de nombreuses années et comprenant la salle-de-bain, ainsi que la nouvelle annexe de la véranda, dépassent le mitoyen le plus profond, et dépassent de plus de 3m le moins profond ;
15. que néanmoins, ces volumes ne dépassent pas les murs de clôture et ne semblent pas porter préjudice aux parcelles voisines en ce qui concerne l'ensoleillement ;
16. que les dérogations sont dès lors être acceptables ;
17. que la véranda donne accès à une nouvelle terrasse aménagée au même niveau que l'extension, soit 85cm plus bas que le niveau du jardin ;
18. que la surface de la terrasse est agrandie par rapport à la situation existante ; que les escaliers menant au jardin existant sont déplacés ;
19. que le matériau de la terrasse n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire et de choisir un matériau perméable ;

20. que les espaces intérieurs du rez-de-chaussée sont revus ; qu'une cheminée, dans le séjour avant, est démolie, que certains murs porteurs sont élargis et que la cloison séparant l'escalier du séjour est démontée ;
21. que la demande déroge également au titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour/cuisine qui bénéficie de 3.8m² d'éclairage au lieu des 4.1m² requis ;
22. que la surface d'éclairage naturel n'est pas modifiée par rapport à la situation de droit mais que l'aménagement intérieur est revu avec l'escalier qui donne dans le living, et la construction de la véranda ;
23. que la véranda est entièrement vitrée ; qu'il est préférable de ne pas modifier la baie en façade avant dans le respect de la composition de façade ; que la dérogation est limitée et acceptable ;
24. que le 1^{er} étage comprend un bureau et une salle-de-bain en façade avant, un dressing dans la pièce centrale attenante à une grande chambre arrière, qui donne elle-même accès à un second bureau dans l'annexe arrière ;
25. que la baie de l'annexe arrière comprenant le bureau est agrandie ; que les impostes des deux baies latérales du bureau sont inversées afin de servir de garde-corps ;
26. que les volumes ne sont pas modifiés à ce niveau ;
27. que le second étage (combles) comprend deux chambres et une salle-de-bain ;
28. que la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne en façade arrière; que cette lucarne donne dans la chambre arrière;
29. que la face et les joues de celle-ci sont munies d'un bardage en ardoises de ton naturel ;
30. qu'elle donne accès à la nouvelle terrasse créée sur la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage ;
31. qu'un garde-corps en verre feuilleté sur cadre métal gris anthracite délimite sa surface sur deux côtés ;
32. qu'un pare-vue de 1 m 90 en verre feuilleté opalin ou sablé sur cadre en métal peint , également en gris anthracite, est placé côté droit, n° 48 à 82cm de l'axe mitoyen ;
33. que cette terrasse n'est pas conforme au code civil en matière de vue ;
34. qu'une rehausse du mur mitoyen n'est pas envisageable à ce niveau au vu de l'impact visuel qu'elle aurait sur l'intérieur de l'îlot ;
35. que de plus, la demande déroge aux articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne cette terrasse en toiture ;
36. que la maison dispose déjà d'une grande terrasse au rez-de-chaussée, et d'un jardin ;
37. que cette seconde terrasse donnant dans une chambre ne paraît pas justifiée au vu des dérogations qu'elle engendre, de l'impact sur l'îlot et du non-respect du code civil engendré ;
38. qu'il convient, dès lors, de ne pas aménager de terrasse au 2^e étage ; que l'ensemble de la toiture plate doit être aménagée en toiture végétalisée ;
39. qu'un garde-corps doit être placé devant la baie afin d'empêcher l'accès à la toiture ;
40. que la demande vise à modifier le réseau de récolte des eaux de pluie et à placer 2 descentes d'eau de pluie en zinc avec dauphins en fonte en façade avant ;
41. qu'aucun détail technique à ce sujet n'est fourni dans la demande ; que le raccord au réseau public ne peut se faire que depuis la propriété et non en voirie ;
42. qu'il convient de maintenir la récupération du versant avant en partie arrière ainsi que la connexion à la citerne
43. qu'il convient également de préciser le volume et l'emplacement de la citerne en plan, ainsi que l'usage prévu pour les eaux récupérées (au minimum entretien et wc) ;

44. que la façade avant est couverte d'un enduit blanc ; que les pierres de tailles au niveau du rez-de-chaussée et les carreaux de céramique sont conservés ;
45. que les châssis en façade avant sont remplacés par des châssis en pvc de ton gris anthracite ; que les divisions s'inspirent de celles d'origine ;
46. que la porte d'entrée en bois est maintenue et peinte de même couleur que les châssis ;
47. qu'afin de conserver le caractère d'origine du bien, il convient de prévoir des châssis bois au prochain changement ;
48. qu'en façade arrière, certaines baies sont ajoutées ou modifiées ; que les châssis sont de même matériau et couleur que ceux placés à l'avant ;
49. que le parement existant à l'arrière, en briques rouges/brunes (rez et 1er étage) et la partie supérieure peinte en blanc (combles) sont inchangées ;
50. 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 ;
51. 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 ») ;
52. 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.) ;
53. 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 ;
54. que les locaux dits « secs » situés en façade à rue et dont il est prévu que les menuiseries extérieures soient remplacées, ceux-ci seront soumis à exigence ventilation hygiénique ; 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 ;
55. que la Proposition PEB ne fait pas mention de l'exigence isolation du plancher sol de la véranda ; qu'il convient cependant d'en tenir compte pour la Notification de début des travaux ;
56. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : annexes et terrasse
 - Titre I, article 6 (toiture – hauteur) : annexes et terrasse
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : séjour/cuisine
57. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/01/2023 au 13/02/2023 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles émanent des voisins :
 - nuisances sonores engendrées par la terrasse du +2
 - vues sur le jardin depuis la terrasse du +2
 - ombres engendrée par le pare-vue de la terrasse
 - régularisation de la lucarne qui donne accès à la toiture plate
 - crainte de l'utilisation de l'ensemble de la toiture plate comme terrasse ;
58. 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 réserves :

1. de préciser le matériau de la terrasse au rez et de choisir un matériau perméable ;
2. de ne pas aménager de terrasse au 2e étage et de placer un garde-corps devant la baie afin d'empêcher l'accès à la toiture ;
3. d'aménager l'ensemble de la toiture plate du 2e étage en toiture végétalisée ;
4. de récolter les eaux pluviales du versant avant en partie arrière ;
5. de préciser l'emplacement de la citerne ainsi que l'usage des eaux récupérées ;
6. de prévoir des châssis en bois au prochain changement et d'en fournir l'élévation adaptée.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel), est acceptée.

09h30 - dossier 11680

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Mauro Bianchi tendant à changer l'affectation de bureaux au 7^{ème} étage en 2 appartements, Avenue de Tervueren 32.

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), et en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien ne se situe pas dans le périmètre du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que le bien se situe en zone de protection d'un bien classé : Villa les Iris au 28 avenue de Tervueren ;
4. 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) ;
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 le bien comporte, en situation de droit :
 - au rez-de-chaussée et entresol : commerces
 - du 1^{ème} étage au 7^{ème} étage : bureaux ;
7. que la demande vise à changer l'affectation d'une partie des bureaux au 7^{ème} étage en 2 appartements de 1 chambre et 2 chambres, aménager deux terrasses et isoler l'étage en façade avant et latérale gauche ;
8. qu'en situation de droit, le 7^{ème} étage est un plateau de bureaux ; qu'en situation de fait, le 7^{ème} étage comporte deux espaces de bureaux équivalents, séparés par un mur et non communicants ;
9. que la demande concerne uniquement la partie gauche du 7^{ème} étage ; que le reste de l'immeuble est inchangé ;
10. que les deux appartements sont accessibles par une cage d'escalier existante ; que la partie droite du plan qui conserve son affectation de bureaux bénéficie d'une cage d'escalier indépendante ; que l'accès par ascenseur est possible jusqu'au 6^{ème} étage, puis il faut emprunter la cage d'escalier ;
11. que le 7^{ème} étage a été construit en retrait de 5,70m par rapport à la façade avant du 6^{ème} étage ; que le 6^{ème} étage est en retrait de 1,60m par rapport à la façade avant des étages inférieurs ; que le bâtiment est en recul de 8,20 m par rapport à l'alignement à rue ;
12. qu'à l'arrière, la façade du 6^{ème} au 7^{ème} étage est en retrait de 2m par rapport à la façade arrière des étages inférieurs ;
13. que la cage d'escalier débouche sur un hall commun donnant accès à l'appartement de 1 chambre à gauche et à un couloir commun ; que ce couloir commun comporte le local technique de l'ascenseur, un local de rangement et l'entrée de l'appartement de 2 chambres à droite ;
14. qu'il n'est pas prévu d'aménager au rez ou au sous-sol des locaux communs propre aux nouveaux logements tel qu'un local vélo ;
15. que l'immeuble comporte, en situation de droit, des parkings pour les usagers des bureaux et des commerces ; qu'il convient de vérifier les conditions d'accès à ces parkings ;
16. qu'il convient d'indiquer si ces parkings comporte des emplacements vélos ;
17. qu'il convient d'expliquer ou de représenter l'accessibilité de ces équipements pour les habitants des logements prévus ; que les entrées, boîtes aux lettres et sonnettes des logements doivent être précisées ;

18. que le local des compteurs n'a pas été identifié ; qu'il convient de le représenter ;
19. que l'appartement de gauche comporte un hall d'entrée et un accès à une terrasse à l'avant, un séjour de 31,77m² et une chambre de 14,1m² à l'arrière ; ainsi qu'un local buanderie/espace de rangement , un local WC et une salle de bain séparés ;
20. que l'espace de rangement dans la buanderie (« grenier » sur le plan, dénomination à changer)est à 0,96m au-dessus du sol ; que les techniques du 2eme l'ascenseur de droite (qui s'arrête au 6^{ème}) sont en partie à cet étage ;
21. que l'appartement de droite comporte un séjour de 41,8m² à l'avant, 2 chambres de 18,03m² et 18,45m² à l'arrière, 2 salles de douches privatives aux chambres, un local WC séparé et un espace buanderie ;
22. qu'une terrasse est aménagée à l'avant en prolongation du séjour ;
23. qu'il est prévu d'aménager un local rangement de 1,3m² accessible depuis le couloir commun (« grenier » sur le plan, à changer) à 0,96m au-dessus du sol du 7eme étage ; que ce local rangement semble être attribué à l'appartement de 2 chambres ; que ce local offre un faible volume de rangement ; qu'au sein de l'appartement, il y a un renforcement pour installer des rangements plus conséquent, que ces deux volumes cumulés sont acceptables pour le logement ;
24. qu'il est prévu d'aménager deux terrasses sur la toiture plate à 1,50m de retrait de la façade avant du 6^{ème} étage, soit à 11m de la rue ; qu'elles bénéficient d'une profondeur de 4,24m à l'avant ;
25. qu'afin de limiter la visibilité des terrasses depuis la rue, il convient de porter le retrait à 2.50m ;
26. que l'immeuble mitoyen de gauche est un immeuble de logements de gabarit R+7 ; que sa toiture est alignée à la toiture du 6^{ème} étage du bâtiment concerné par la demande ;
27. que la terrasse de gauche de 27m² est privative à l'appartement de 1 chambre ;
28. qu'il y a une sortie de secours depuis le hall commun vers la terrasse de gauche ;
29. que la terrasse longe l'entièreté de la façade latérale sur une profondeur de 0,74m, qu'un retrait de 1,90m est établi avec la limite mitoyenne de droite ;
30. que cette bande de terrasse est peu qualitative ; qu'elle peut offrir des vues importantes sur l'immeuble voisin ; qu'il convient de ne pas l'aménager et d'aligner la terrasse à l'étage en retrait ;
31. qu'il est prévu d'installer des bacs à plantes sur le côté droit de la terrasse afin de limiter les vues entre les deux terrasses ; que les deux terrasses sont distantes de 5m ;
32. que la terrasse privative à droite d'environ 40m² est aménagée dans le prolongement du séjour de l'appartement de 2 chambres ;
33. qu'il est prévu d'installer des gardes corps en verres sur le pourtour des terrasses ;
34. qu'il est prévu de végétaliser la partie inaccessible de cette moitié de toiture plate ; que cela permet de se conformer à l'article 17 (matériau de toiture) du RZAL ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que les terrasses dépasse les bâtiments mitoyens ;
36. qu'elles sont cependant distantes des voisins et de la façade avant ;
37. que les dérogations sont acceptables ;
38. qu'au 7^{ème} étage, la partie gauche de la façade avant et la façade latérale gauche sont isolées avec 14cm d'isolation et enduite (crépis sur isolant) ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que l'isolation dépasse les bâtiments mitoyens ; que ces dérogations sont minimales ; que la performance énergétique du bâtiment est améliorée ;
40. que ces dérogations sont acceptables ;

41. que la façade arrière reste inchangée, avec un revêtement en crépis ton blanc cassé et des châssis en PVC bruns;
42. que la façade avant existante est en ardoise de ton blanc avec des châssis en PVC de ton brun ; que la façade latérale existante est en ardoise de ton gris foncé avec des châssis en PVC de ton blanc ;
43. qu'il est prévu en façade avant et latérale d'appliquer un crépis de ton blanc cassé sur l'isolant et d'installer de nouveaux châssis en PVC de ton gris foncé ;
44. que la moitié droite de la façade avant reste non isolée et en ardoise de ton blanc ; qu'en séance il est précisé que cette partie sera également isolée ;
45. qu'il convient de transmettre les détails de l'ensemble de la façade et de veiller à son homogénéité ;
46. que la demande déroge à l'article 21 du RZAC en ce que les châssis prévus sont en PVC que les dessins des châssis sont modifiés ;
47. qu'elle déroge également à l'article 15 ru RZAC (matériau de façade) ;
48. que la façade est très peu visible depuis l'espace public et que le PVC est compatible avec l'architecture de l'immeuble ; que la dérogation est acceptable ;
49. 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 ;
50. 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 ») ;
51. que le projet concernant 3 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
52. qu'aucuns travaux ns'étant prévus en façade côté rue, les trois chambres créées contre cette façade ne doivent pas être ventilées ; qu'il convient cependant d'y trouver un système d'amenée d'air pouvant être créée par la toiture plate;
53. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
 - art.4 (profondeur de la construction) : isolation et terrasses ;
 - art.6 (toiture – hauteur) : isolation et terrasses ;
54. que la demande déroge aux prescriptions du règlement RZAC :
 - art.21 (menuiserie) : châssis en PVC ;
 - art.15 (matériaux de façade) : façade isolée ;
55. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/01/2023 au 13/02/2023 n'a donné lieu à aucune d'opposition et/ou d'observation ;
56. que les permis d'urbanisme sont délivrés sous respect du droit des tiers ; qu'ils ne modifient pas les propriétés ou les droits sur un immeuble ;
57. l'avis sans remarques de Bruxelles Mobilité daté du 18/01/2023 ;
58. l'avis de la CRMS demandé en date du 17/01/2023 ;
59. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 23/01/2023 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'augmenter le retrait des terrasses par rapport au bord de toiture d'1m, le portant à 2.50m ;
2. de ne pas aménager de terrasse le long de la façade latérale et d'aligner la terrasse à l'étage en retrait ;
3. de transmettre les détails de l'ensemble de la façade et de veiller à son homogénéité ;
4. d'identifier la disponibilité des parkings (voiture et vélos) aux habitants des logements ;
5. d'identifier et de représenter les locaux compteurs ;
6. de préciser les entrées, boîtes aux lettres et sonnettes des logements ;
7. de changer la dénomination de « grenier » pour les espaces de rangement ;
8. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au RZAC, article 15 (matériaux de façade) et article 21 (menuiserie) sont acceptées.

09h55 - dossier 11694

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la SRL BE2BXL1 tendant à changer l'utilisation d'un commerce en commerce de petite restauration (consommation sur place) et coworking ainsi que régulariser les modifications apportées aux façades (rue Gray et chaussée de Wavre) , rue Gray 4.

REPORTE

10h25 - dossier 11560 – ART 126

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par tendant à Monsieur Enrico MAYRHOFER tendant à régulariser la réunion de deux appartements aux 4ème et 5ème étages, rehausser l'immeuble pour aménager un triplex quatre chambres avec terrasse, Avenue des Nerviens 41.

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 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 le bien se situe en zone de protection des parc et musées du Cinquantenaire qui sont classés ;
4. que le bien est par ailleurs inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : immeuble à appartements, construit en 1904 ;
5. 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) et de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
6. que le bien comporte, en situation de droit :
 - au sous-sol : caves
 - au rez-de-chaussée : un cabinet médical ;
 - aux étages +1 à +5 : un appartement 1 chambre à chaque étage ;
 - en toiture : cabanon d'accès à la toiture plate ;
7. que l'immeuble existant est en rupture d'échelle avec ses voisins proches de la rue Dekens et leurs garages en fond de parcelle, côté rue des Nerviens, étant beaucoup plus haut que ceux-ci ;
8. que la demande **initiale** visait à régulariser la réunion de deux appartements aux 4ème et 5ème étages, rehausser l'immeuble pour agrandir le duplex ainsi créé et aménager un triplex quatre chambres avec terrasse ;
9. qu'en toiture, la demande prévoit la construction d'un nouveau volume de 24m² pour y installer un salon d'été de 16m² et un rangement ainsi que l'aménagement d'une terrasse de 43m² ; que les espaces de vie du triplex sont aménagés au +5 et les espaces de nuit principalement au +4 ;
10. que ce nouveau volume est situé en retrait d'environ 1,1m de la rue Dekens, d'environ 4,1m de l'Avenue des Nerviens et d'environ 5m de l'angle de ces 2 rues ;
11. qu'il est environ 5 à 8m plus haut que le mitoyen le plus haut, côté rue Dekens (n°4, toiture à versants), et environ 22m plus haut que le mitoyen côté rue des Nerviens (garage en fond de parcelle du mitoyen de la rue Dekens) ;
12. que la façade dépasse également d'environ 8m le mitoyen le plus haut, côté rue Dekens n°4 ;
13. que la terrasse s'étend sur une longueur d'environ 12,75m et une largeur d'environ 3,35m ; qu'elle est entourée de bacs à plantes sur 2 côtés et de garde-corps sur 2 côtés ;
14. qu'elle est en recul d'environ 1m de la rive de toiture le long de l'Avenue des Nerviens et de la rue Dekens, et d'environ 2m le long du mitoyen de l'Avenue des Nerviens ; qu'une toiture verte est aménagée sur la toiture le long de ce mitoyen ;

15. que le nouveau volume et la terrasse dérogent aux articles 4 (profondeur), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (hauteur de la toiture) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);
16. que le nouveau volume déroge également à l'article 10 (gabarit de hauteur) du RZAC ;
17. que le nouveau volume amplifie la rupture d'échelle par rapport au quartier et aux immeubles voisins ; qu'il accentue la présence du pignon aveugle, fort visible depuis la rue Dekens et dans la perspective vers et depuis le Parc du Cinquantenaire ;
18. que les matériaux de ce nouveau volume sont principalement : un parement de plaques de fibro-ciment ton clair, des châssis en aluminium laqué ton blanc, une toiture en roofing ; pour les matériaux des aménagements extérieurs, une terrasse et des bacs à plantes en bois, et des garde-corps en acier peint ton noir ;
19. que ces matériaux dérogent aux articles 15 (matériaux de façades) et 17 (matériaux de toiture) du RZAC ;
20. qu'au vu du nombre et de l'ampleur des dérogations, de l'impact de cette construction sur les parcelles voisines, sur l'îlot et le quartier, à proximité du Parc du Cinquantenaire, il convient de ne pas construire de niveau supplémentaire en toiture ;
21. qu'aux niveaux +4 et +5, le projet prévoit les aménagements suivants :
 - au +4, le réaménagement de l'appartement 1 chambre en 3 chambres, une salle de bain et un bureau, avec agrandissement de la salle de bain existante, du hall et ouverture de celui-ci sur le bureau ;
 - au +5, le maintien de la distribution des pièces de l'appartement 1 chambre (situation de droit), avec démolition d'une partie des cloisons entre le salon, la salle à manger, la cuisine et le hall, et intégration d'un escalier ;
22. que dans l'ensemble, ce réaménagement répond au principe de maintien et création de logements de grande dimension sur le territoire communal du Plan Communal de Développement (PCD) ;
23. que le projet entraîne, aux étages +4 et +5, des dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU, pour les espaces suivants :
 - +4 : chambre côté rue Dekens (cuisine en situation de droit) : 1,6m² au lieu des 2m² requis ;
 - +4 : bureau côté rue Dekens (salle à manger en situation de droit, prolongée par le hall et sa nouvelle extension) : 2,5m² au lieu des 3,4m² requis ;
 - +4 : chambre côté Avenue des Nerviens (chambre en situation de droit, dont la surface a été diminuée pour aménager une salle de bains, sans réduire la superficie nette éclairante) : 2,6m² au lieu des 2,8m² requis ;
24. qu'il s'agit de la transformation d'espaces existants, que ces pièces bénéficient d'un ensoleillement de qualité ; que la superficie des chambres est généreuse ;
25. que l'agrandissement du logement constitue une amélioration de l'habitabilité du bien, et que des modifications de baies en façade à rue engendreraient d'importantes modifications esthétiques de la façade ; qu'en ce sens la dérogation est acceptable ;
26. qu'en supprimant le nouvel étage, il conviendrait par ailleurs de prévoir un local de rangement, conformément à l'article 3 (normes minimales de superficie) du titre II du RRU ;
27. que les divisions des châssis existants du +1 au +4 ne correspondent pas à la situation de droit ; que les plans ne détaillent par ailleurs pas les situations de droit, de fait et projetée, ni le détail des matériaux des châssis ; qu'il convient d'adapter les plans et d'y détailler ces éléments, et de revenir à la situation de droit pour les éléments concernés par la demande ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :

- art. 4 (profondeur de la construction) : nouveau volume
 - art. 5 (hauteur de façade) : nouveau volume
 - art. 6 (toiture – hauteur) : nouveau volume
29. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire :
- article 10. (gabarit de hauteur) : nouveau volume en toiture (6ème étage)
 - article 15. (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique (matériaux interdits)) : nouveau volume en toiture (6ème étage) et menuiseries extérieures des niveaux +4 et +5 ;
 - article 17. (matériaux de toiture) : nouveau volume en toiture (6ème étage)
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II : article 10 (éclairage naturel) : 2 chambres ;
31. 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 ;
32. que le projet n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
33. l'avis de la Commission Royale des monuments et des Sites (CRMS) daté du 22/06/2022 ;
34. que cet avis signale l'absence de remarques sur la réunion des appartements des niveaux +4 et +5 ; qu'il déconseille l'extension en toiture ;
35. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 27/06/2022 ;
- 36. qu'en sa séance du 06/09/2022, la commission de concertation a émis un avis favorable sous conditions unanime sur la demande ;**
- 37. que ces conditions sont les suivantes :**
- **de ne pas construire de niveau supplémentaire ou de terrasse en toiture ;**
 - **de prévoir un local de rangement dans le duplex, en application de l'article 3 du titre II du RRU ;**
 - **de revenir à la situation de droit en ce qui concerne les menuiseries extérieures et de fournir une élévation l'indiquant ;**
 - **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
- 38. que les dérogations au RRU titre I article 10 (éclairage naturel) sont acceptées ;**
- 39. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 21/12/2022, en application de l'article 191 du Cobat ;**
40. que l'objet de la demande **actuelle** est inchangé ;
41. qu'en toiture, la demande maintient, en en modifiant l'implantation et le recul, la construction d'un nouveau volume de 17m², ainsi que l'aménagement d'une terrasse de 25m² ;
42. que le retrait de la construction depuis la façade de la rue Dekens est porté à 2m, au lieu des 1,10m précédemment prévu ;
43. que la terrasse est implantée avec un recul de 2m depuis l'ensemble des façades ; qu'une toiture végétalisée inaccessible est aménagée sur le reste des toitures ainsi que sur la toiture de la nouvelle construction ;
44. que le nouveau volume et la terrasse dérogent aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur de la toiture) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
45. que le nouveau volume déroge également à l'article 10 (gabarit de hauteur) du RZAC ;

46. que les matériaux de façade sont inchangés et dérogent à l'article 15 (matériaux de façades) du RZAC ;
47. que le volume proposé et la terrasse sont de dimensions limitées ; que le retrait depuis les façades les rendent peu visibles depuis l'espace public ;
48. que cela permet d'offrir un espace extérieur à ce grand appartement 4 chambres ;
49. qu'il occasionne peu de nuisances pour les parcelles voisines ;
50. qu'au 5^{ème} étage, le projet prévoit l'aménagement d'un espace de rangement dédié au logement, accessible depuis la cage d'escaliers ;
51. que les châssis sont en pvc ; que lors du prochain remplacement des châssis, ils seront remplacés par des châssis en bois ;
52. que la situation de droit exacte de ces châssis n'est pas connue ; qu'ils ne déparent pas les façades ;
53. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt du dossier de demande de permis d'urbanisme, le 05/04/2022;
54. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
55. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux ») et « Déclaration PEB »);
56. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
57. que la proposition PEB relative à la demande concernant 2 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
58. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
 - art. 4 (profondeur de la construction) : nouveau volume et terrasse ;
 - art. 6 (toiture – hauteur) : nouveau volume et terrasse ;
59. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire :
 - art. 10 (gabarit de hauteur) : nouveau volume en toiture (6ème étage)
 - art. 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique -matériaux interdits) : nouveau volume en toiture (6ème étage) ;
60. que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, art. 10 (éclairage naturel – 2 chambres) a été accordée par la commission de concertation en séance du 06/09/2022 ;
61. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/01/2023 au 13/02/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
62. que le projet n'a pas d'impact sur la voirie régionale ; que l'avis de la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité n'a donc pas été sollicité ;
63. l'avis de la Commission Royale des monuments et des Sites (CRMS) daté du 22/06/2022

64. que cet avis signale l'absence de remarques sur la réunion des appartements des niveaux +4 et +5 ; qu'il déconseille l'extension en toiture ; qu'il s'agit de l'extension dans sa version initiale ;
65. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 27/06/2022 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves 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).

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

Les dérogations au RZAC, article 10 (gabarit de hauteur) et article 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique-matériaux interdits), sont acceptées.

10h50 - dossier 11704

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Anne Ziessel tendant à étendre le logement du 3ème étage vers les combles, rehausser la toiture (entre 22 et 50cm) et construire une lucarne afin d'aménager un duplex 2 chambres ainsi qu'agrandir la terrasse au 3ème étage , rue de Haerne 35.

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 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'ilot) ;
3. que la demande vise à étendre le logement du 3ème étage vers les combles, rehausser la toiture (entre 22 et 50cm) et construire une lucarne afin d'aménager un duplex 2 chambres ainsi qu'agrandir la terrasse au 3ème étage ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+3+toiture à versants comprenant 3 logements et un bureau répartis comme suit :
 - sous-sol : caves
 - rez : un bureau
 - 1er : un appartement deux chambres
 - 2e : un appartement deux chambres
 - 3e (combles) : un appartement une chambre
5. qu'au sous-sol, le bâtiment semble comprendre des caves ; qu'il conviendrait de nous fournir un plan des caves de la situation existante et projetée, et d'y indiquer l'emplacement des compteurs ;
6. qu'au rez-de-chaussée, le bâtiment dispose d'une entrée cochère permettant d'accéder à l'atelier arrière et à la cage d'escalier commune qui dessert les logements aux étages ;
7. que la demande prévoit de réorganiser et rénover le logement du 3^e étage, de l'étendre vers les combles et de créer un duplex deux chambres ;
8. que le premier niveau du duplex (3^e étage) comprend un séjour/cuisine à l'arrière, et une chambre, une salle de bain, un wc et un local de rangement côté rue ;
9. que des cloisons légères et murs porteurs intérieurs sont démontés et modifiés à ce niveau ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, l'article 4 (hauteur sous plafond) en ce que le séjour/cuisine et la chambre 1 bénéficient d'une hauteur sous-plafond de 2m40 au lieu des 2m50 requis ;
11. que dans la situation de droit, la hauteur sous-plafond est de 2m50 ; que cependant cette différence est minime et que l'appartement est en étage élevé ;
12. que cela ne nuit pas à l'habitabilité ; que la dérogation est acceptable ;
13. qu'il s'agit également de l'article 10 (éclairage naturel) du titre II en ce que la chambre 1 et le séjour/cuisine n'atteignent pas la surface éclairante suffisante ;
14. que la surface éclairante de la chambre est de 1.59m² au lieu des 2.7m² requis ; que la surface éclairante du séjour/cuisine est de 4.73m² au lieu des 5.96m² requis ;
15. que pour la chambre, il s'agit de la baie existante côté rue ; qu'il est préférable de ne pas l'agrandir, et que la dérogation est acceptable ;
16. que pour le séjour/cuisine, la baie arrière donnant sur la terrasse est agrandie par rapport à la situation de droit ; qu'il semble difficile d'un point de vue technique de l'agrandir d'avantage, et que par conséquent, la dérogation est acceptable ;
17. que la baie agrandie comprend un châssis double coulissant en PVC de ton blanc ;

18. que les châssis du séjour/cuisine donne accès à la terrasse;
19. qu'une terrasse existe déjà en situation de droit, mais que la demande vise à l'étendre sur toute la largeur du bâtiment sur une surface de 13,89 m² ;
20. que son revêtement est en bois et qu'un garde-corps métallique la délimite ;
21. que la demande vise à placer un panneau opaque d'une hauteur d'1 m 90 du côté du voisin de gauche, n° 37 ; que ce panneau et la terrasse ne sont pas conformes au code civil en matière de vues ;
22. que la note explicative précise que le propriétaire voisin a donné son accord pour le placement de ce panneau ;
23. qu'il convient de formaliser cet accord en actant une servitude ou de réduire les dimensions de la terrasse en s'écartant de 1.90m de l'axe mitoyen ;
24. que le deuxième niveau abrite une chambre de 18m² ;
25. que ces deux niveaux sont liés par un nouvel escalier privatif situé dans le prolongement de l'escalier existant ;
26. que la demande prévoit la construction d'une lucarne dans le versant arrière ;
27. que le revêtement de façade de la lucarne est en panneaux Equitone de ton gris ; qu'elle est équipée d'un châssis en pvc blanc ; que ce châssis comprend une porte-fenêtre oscillo-battante et une partie fixe ;
28. que cette lucarne donne sur la toiture plate au-dessus du premier niveau du duplex restant inaccessible ;
29. que cette lucarne est construite au même niveau que le faite, dans la partie haute du versant ;
30. que les lucarnes situées dans la partie haute des toitures ne sont pas esthétiques et ne s'intègrent pas à la typologie du bâtiment ;
31. que la lucarne est très massive et n'est pas inscrite dans le versant de toiture ;
32. qu'il conviendrait de ne pas construire de lucarne dans la partie haute du versant ;
33. qu'il convient également de revoir l'aménagement du duplex en fonction de la suppression de la lucarne, quitte à se limiter à un logement une chambre ;
34. que d'autre part, le faite de la toiture est rehaussé de 40cm selon la situation de fait, et de 21cm par rapport à la situation de droit, afin de rendre ce niveau habitable ;
35. que la hauteur sous faite est de 2.30m ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6 (hauteur) en ce qui concerne la rehausse de la toiture qui dépasse le profil du mitoyen le plus haut;
37. que cette rehausse est minime et permet d'isoler la toiture à versant et d'améliorer l'habitabilité du logement ; que dès lors la dérogation peut être acceptée ;
38. qu'une verrière à trois divisions est intégrée au versant avant de la toiture ;
39. que le revêtement de cette toiture est composé de tuiles en terre-cuite ; que la cheminée existante est également rehaussée ;
40. que le parement du 3^{ème} étage avant est de ton gris moyen ; que les châssis sont en pvc blanc ; que le châssis de gauche est à deux divisions et celui à droite, à trois divisions dont une partie est fixe ;
41. que le parement de la façade arrière au 3e étage est un enduit peint en blanc ;
42. 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

43. 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 ») ;
44. 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.) ;
45. que le projet concerne 1 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivis de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
46. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
- Titre I, article 6 (hauteur toiture) : rehausse toiture
 - Titre II, article 4 (hauteur sous-plafond- locaux habitables) : cuisine/living
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre 1 + cuisine/living
47. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/01/2023 au 13/02/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
48. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/01/2023 ;
49. que le SIAMU souhaite attiré l'attention sur le fait que, lors des deux visites effectuées par leur service dans le cadre d'un contrôle des travaux terminés, ils n'ont jamais pu émettre un avis favorable pour cet immeuble ; qu'ils précisent qu'il peut être judicieux de les solliciter afin de procéder à un contrôle de la bonne exécution des mesures de sécurité incendie imposées par le permis d'urbanisme

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de nous fournir un plan des caves de la situation existante et projetée, et d'y indiquer l'emplacement des compteurs ;
2. de formaliser l'accord du voisin au sujet de la terrasse au 3^{ème} étage en actant une servitude ou de réduire les dimensions de la terrasse en s'écartant de 1.90m de l'axe mitoyen ;
3. de ne pas construire de lucarne dans la partie haute du versant ;
4. de revoir l'aménagement du duplex en fonction de la suppression de la lucarne, quitte à se limiter à un logement une chambre ;
5. 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 toiture), est acceptée

La dérogation au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) est acceptée.

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

11h15 - dossier 11659

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Clockwise NV, tendant à démolir les bâtiments existants et construire un immeuble R+3 comportant 11 logements et un parking de 11 emplacements, rue du Reigersvliet 14.

Considérant :

1. que le bien est situé au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription générale 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'îlot) ;
3. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques) ;
4. que le projet vise à démolir les bâtiments existants et construire un immeuble R+3 comportant 11 logements et un parking de 11 emplacements ;
5. que l'intérieur de l'îlot est enclavé et entouré d'immeubles de plusieurs étages de hauts ;
6. que du côté droit, nord-ouest, un immeuble à appartement est mitoyen au terrain ; que l'arrière du terrain donne sur un mur mitoyen d'une hauteur de 13m ;
7. que l'ensemble du terrain concerné par la demande a une superficie de 818m² ; que la largeur à front de rue du Reigersvliet est de 6.54m ; que le terrain s'élargit en intérieur d'îlot jusqu'à 24m ; que la profondeur du terrain est de 38.95m ;
8. que la parcelle comprend actuellement 3 bâtiments :
 - un bâtiment à front de rue qui donne accès à l'intérieur de l'îlot et qui abrite deux logements, dont le rez est occupé par un bureau pour profession libérale ;
 - un bâtiment en intérieur d'îlot qui comprend du bureaux, un entrepôt, du parking couvert et un logement ;
 - un bâtiment en fond de parcelle qui sert d'entrepôt mitoyen d'entrepôts utilisés par la Police ;
9. que la parcelle comporte également un espace non bâti complètement minéralisé sur lequel stationnent des véhicules, 9 emplacements ;
10. que cette parcelle est entourée de logements, d'entrepôts de stockage et de bâtiments de la police fédérale ;
11. que la démolition des bâtiments existants n'est pas suffisamment justifiée ;
12. qu'il convient de détailler l'état sanitaire et structurel des bâtiments existants avec reportage photographique de l'intérieur et de l'extérieur du bâtiment et d'indiquer en quoi la rénovation des bâtiments n'est pas envisageable et que seule une démolition permet de réhabiliter la parcelle ;
13. que la demande vise à construire un nouveau bâtiment situé en intérieur d'îlot, de gabarit R+3, avec un niveau en sous-sol, et ponctuellement, un 3^{ème} étage en retrait par rapport aux étages inférieurs ;
14. que l'ensemble des toitures plates des au-dessus des 2^{ème} et 4^{ème} étages sont des toitures végétalisées inaccessibles ;
15. que le bâtiment comporte 11 logements deux chambres et 11 emplacements de parking couverts dont 2 pour personnes à mobilité réduite (PMR) ;
16. qu'avant exploitation, il convient d'obtenir un permis d'environnement de classe 2 auprès de l'autorité communale ;
17. que ce nouveau bâtiment est en forme de L ; qu'il est construit contre les murs mitoyens des numéros 12 et 18 de la rue du Reigersvliet et de l'avenue de la Cavalerie ;

18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) en ce que la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
19. qu'au niveau régional, les nouvelles constructions en intérieur d'îlot ne sont pas permises ;
20. que cependant la parcelle est de forme particulière ; que la dérogation est acceptable ;
21. que la profondeur de bâtisse du projet en front de rue du Reigersvliet est de 11.15m ;
22. que l'implantation proposée permet de dégager un jardin en pleine terre de 231 m² et prend appui sur les mitoyens existants ;
23. que la surface de pleine terre est de 28 % de la surface totale du terrain ; que cela est insuffisant pour un intérieur d'îlot ;
24. qu'il convient de revoir l'emprise bâtie du projet afin de maximiser la surface de pleine terre et de réduire en conséquence la densité de logements de la parcelle ;
25. que les logements sont accessibles depuis la rue du Reigersvliet via une entrée carrossable ;
26. qu'aucune porte fermant l'entrée carrossable ne semble prévue ; qu'il convient d'en prévoir afin de limiter l'accès à l'intérieur d'îlot ;
27. que des espaces verts sont aménagés en intérieur d'îlot ; qu'ils comprennent deux jardins privés délimités par des haies, un jardin commun en pleine terre et un espace extérieur pour vélos ;
28. qu'un chemin en dalles de béton lissé permet d'accéder à ces différents espaces ;
29. qu'il est prévu de planter différentes espèces d'arbres et d'arbustes indigènes dans le jardin ;
30. que la demande prévoit deux citernes pour l'eau de pluie de chacune 10.000 litres ainsi qu'un puits d'infiltration de même capacité ;
31. que les puits d'infiltration ne sont pas autorisés par la Région et qu'il convient de prévoir un aménagement végétalisé de gestion des eaux pluviales (type noues) ;
32. que l'usage des eaux de pluies récupérées doit être précisée en plan ;
33. que le sous-sol est également accessible par le passage depuis la rue du Reigersvliet ; que la rampe vers le sous-sol démarre à droite du passage d'entrée et se trouve sous l'immeuble ;
34. que le sous-sol comporte les 11 emplacements de parking, 4 caves, une zone de parcage pour 10 vélos, et un local pour compteurs ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 17 (local commun pour vélo et voitures d'enfant) étant donné que l'immeuble ne dispose pas de local vélos fermé au rez-de-chaussée ou au sous-sol ;
36. qu'en outre le nombre d'emplacements est sous-dimensionné, n'atteignant même pas un vélo par appartement ;
37. que cette dérogation n'est pas acceptable au vu du nombre de logements ;
38. qu'il convient de prévoir un local vélo fermé, et facile d'accès, dont la surface doit correspondre aux nombre de logements (un emplacement vélos de 2m² par chambre pour l'ensemble du projet) ;
39. que parmi les 11 emplacements de parking, 2 sont réservés aux PMR ;
40. que l'ascenseur en fond de parcelle distribue les étages du sous-sol jusqu'au 2^{ème} ; que l'ascenseur près du passage carrossable va jusqu'au 3^{ème} étage ;
41. que tous les appartements sont accessibles par un ascenseur ; qu'il en va de même en ce qui concerne les cages d'escalier ;
42. que le rez comprend des locaux poubelles, 7 caves (une cave privative par logement avec celles du sous-sol), un local nettoyage et deux logements ;
43. que chacun des 2 logements du rez-de-chaussée bénéficie d'un jardin privatif en pleine-terre ;
44. qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages, quatre logements (2 chambres) sont aménagés par étage ;

45. que le 3^e étage ne comprend qu'un logement penthouse construit en retrait par rapport aux étages inférieurs ;
46. que ce logement est composé de 2 volumes ;
47. que le premier volume, le plus proche de la rue du Reigersvliet comprend la cage d'escalier commune et l'ascenseur, contre le mur mitoyen ; qu'il comporte également, un wc , 2 chambres, un local rangement et une salle-de-bain ;
48. que le deuxième volume se situe en fond de parcelle, en retrait de tous les côtés par rapport aux étages inférieurs et comprend la pièce de vie du logement ; qu'une terrasse de 15.6m² est aménagée dans son prolongement ;
49. que les 2 volumes principaux sont reliés par un couloir vitré en oblique de 1m20 de largeur ; que la passerelle est revêtue de verre et de zinc ;
50. qu'au vu des hauteurs du bâtiments, des rehausses de murs mitoyens sont prévues ; qu'une coupe indique clairement les dimensions des rehausses ;
51. que les immeubles sont construits indépendamment des mitoyens ; que ceux-ci sont cependant rehaussés conformément aux règles en vigueur ;
52. que des rehausses sont prévues à la limite parcellaire avec le voisin de gauche, n°12 à front de rue ; que la rehausse mesure 2.75m de hauteur sur 1.22m et 1.30m de hauteur sur 1.14m ;
53. que des rehausses sont prévues à la limite parcellaire avec le voisin au n°12 en intérieur d'ilot et à la limite parcellaire avec le voisin du n°18-26 ; que ces rehausses sont importantes ;
54. qu'en séance, l'architecte mentionne un relevé de géomètre afin de clarifier la limite parcellaire ; qu'il y a lieu de traiter la mitoyenneté de façon qualitative ;
55. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que ces dérogations concernent les volumes du 3^e étage, qui sont plus hauts et plus profonds que les bâtiments mitoyens ;
56. que ces volumes sont en retrait et que les parcelles voisines disposent pour certains de volumes de même hauteur ;
57. que cependant ce 3^{ème} étage impacte les vues depuis les façades arrières de l'avenue du Général Bernheim ;
58. que l'étage en retrait est peu compact et très vitré ;
59. que les dérogations impactent les parcelles voisines ; qu'elles ne sont pas acceptables ;
60. qu'il convient de ne pas aménager de 3^{ème} étage ;
61. que les logements sont qualitatifs et conformes aux règlements en vigueur en matière d'habitabilité ;
62. que chaque logement bénéficie d'un espace extérieur ; que ceux des 1^{er} et 2 étages disposent de balcons privatifs de 7.2 à 8.6m² ;
63. que néanmoins, la typologie des logements n'est pas variée ; qu'il s'agit uniquement de logements 2 chambres ;
64. que le plan communal de développement prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension à destination de familles ;
65. qu'il conviendrait de varier les types de logements, en proposant au minimum deux logements 3 chambres, si possible au rez-de-chaussée avec le jardin ;
66. que la façade à front de rue est alignée au bâtiment voisin situé au n° 12 de la rue du Reigersvliet ; qu'elle comporte deux balcons ;
67. que les façades du bâtiment sont revêtues d'un enduit de couleur blanc-neige appliqué sur isolant ;

68. que pour assurer la pérennité de cet enduit en façade arrière, il convient de prévoir un soubassement ;
69. que les façades du 3^{ème} étage plus foncées (enduit blanc avec un léger ton gris-clair posé également sur isolant) ;
70. que ce matériau ne présente pas la pérennité requise pour une façade avant ; qu'il convient de privilégier un parement de briquettes ;
71. qu'il convient de détailler la position de sonnettes et boîtes aux lettres qui ne figurent pas dans les plans et de matérialiser clairement l'entrée ;
72. que le rez comporte des murs en béton apparent ;
73. que le parachèvement des murs mitoyen est également prévu ;
74. que les menuiseries sont en aluminium gris foncé ; que les profils de rive sont de même matériau dont certains sont de ton blanc et d'autres gris ;
75. que les garde-corps sont en verre ;
76. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : volumes en toiture
 - Titre I, article 6 (hauteur toiture) : volumes en toiture
 - Titre II, article 17 (local vélos) : pas de local fermé
77. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/01/2023 au 13/02/2023 a donné lieu à 4 lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles émanent des voisins :
 - nuisances de l'îlot engendrées par le penthouse et par la terrasse en toiture
 - vis-à-vis créé depuis le penthouse et la terrasse
 - perte d'ensoleillement par le dépassement des nouveaux volumes ;
 - plantation d'arbres de 12 m qui vont augmenter la perte d'ensoleillement de l'îlot ;
 - demande de respecter le RRU concernant les volumes en dérogations ;
78. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, du 06/02/23 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

13h30 - dossier 11716

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Courillon-Jacquin, tendant à régulariser la construction d'une véranda au rez, un volume à l'entresol, une lucarne en façade arrière ainsi que les modifications apportées en façade avant d'une maison unifamiliale (garde-corps, corniche...), rue de Chambéry 64.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à régulariser la construction d'une véranda au rez, un volume à l'entresol, une lucarne en façade arrière ainsi que les modifications apportées en façade avant d'une maison unifamiliale (garde-corps, corniche...) ;
3. que cette parcelle compte deux bâtiments ;
4. que le bâtiment avant abrite la maison unifamiliale, et qu'un atelier artisanal existant occupe le second bâtiment en fond de parcelle ;
5. que la demande vise à régulariser la construction d'une véranda au rez-de-chaussée ; que cette extension, datant de plusieurs années, a été construite entre le mur mitoyen de droite et l'annexe existante de gauche ;
6. que l'annexe existante de gauche comprend la cuisine ; qu'un lanterneau est implanté dans la toiture plate ;
7. que la toiture de la véranda est en pente, entièrement vitrée et ne dépasse pas le mur mitoyen de droite qui est plus haut ;
8. que cette véranda couvre un espace utilisé comme un jardin d'hiver non chauffé et accessible depuis la cuisine ;
9. que ce jardin d'hiver permet d'accéder à l'arrière-cour via un escalier ; que cette arrière-cour est située à la même hauteur que l'atelier arrière, soit 1m43 plus haut que le niveau du sol de la cuisine et du jardin d'hiver ;
10. qu'il conviendrait de rendre perméable et de végétaliser au moins la moitié de la surface de cette cour, et de revenir à une zone de pleine-terre, dans l'esprit de l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
11. que l'atelier arrière est privatif à la maison ;
12. que la demande vise à régulariser la construction d'un second volume construit à l'entresol entre le rez et le 1^{er} étage, au-dessus du jardin d'hiver du rez-de-chaussée ;
13. que ce volume abrite une salle de douche ; que la hauteur sous-plafond de la salle-de-douche est de 2m06 ;
14. qu'il est moins profond que le volume du l'étage inférieur ; qu'il mesure 1.62m de profondeur et 2.87m de largeur ;
15. que sa toiture est plate et ne dépasse pas non plus le mur mitoyen de droite ;
16. que cette salle de douche comprend une baie donnant vers l'arrière de la parcelle ;
17. que ce volume semble également dater de plusieurs années ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) en ce qui concerne le volume construit à l'entresol (salle-de-douche) ; que ce volume est plus profond que les constructions mitoyennes et qu'il est isolé par l'extérieur ;
19. que néanmoins, il existe depuis de nombreuses années ; qu'il s'appuie contre un mur mitoyen existant et ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens ; qu'il n'induit pas de vue vers la parcelle voisine ;

20. que par conséquent, les dérogations sont acceptables ;
21. qu'il s'agit également de l'article 4 (hauteur sous plafond des locaux habitables) du titre 2 du RRU ; que cette dérogation concerne ce même volume qui présente une hauteur de 2.06m au lieu de 2.20m ;
22. qu'au vu de la dimension de cette annexe, de sa construction ancienne, et compte tenu du fait que la maison comprend une seconde salle-de-bain, la dérogation peut être acceptée pour une salle-de-douche ;
23. qu'au niveau de la toiture, la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture, du côté gauche ; qu'elle mesure 1.48m de hauteur et 2.10m de largeur ;
24. qu'elle est intégrée à la salle de bain et munie d'un châssis en bois à deux divisions ainsi que d'une descente d'eau pluviale ;
25. que les versants de la toiture comprennent chacun une fenêtre de toit ;
26. que les espaces intérieurs de ce bâtiment sont revus et que la maison s'organise comme suit :
 - sous-sol : une cave, une ancienne cuisine et une cave à charbon ;
 - rez : séjour, salle-à-manger, cuisine à l'arrière et l jardin d'hiver
 - entresol : salle-de-douche
 - 1^{er} étage : 3 chambres
 - 2^e étage (sous combles) : une salle-de-bain et une 4^e chambre
27. que les combles comprennent un niveau avec mezzanine selon la coupe fournie ; qu'elle est conforme au règlement en vigueur ;
28. que la demande ne prévoit pas d'autres modifications intérieure ou de volume ;
29. que la façade avant est couverte d'un enduit de ton clair ;
30. qu'un permis d'urbanisme dont la référence est 5856 a été délivré en 1999 ; qu'il avait pour objet d'enlever le carrelage émaillé de la façade avant et faire réapparaître la brique d'origine ;
31. que les châssis et la porte d'entrée de cette façade sont en acier peint en bleu ;
32. que les châssis de l'étage sont pleins dans leurs parties inférieures ; qu'il s'agit de double porte-fenêtre ; que celui de gauche donne sur le balcon existant ; que le garde-corps d'origine a été remplacé et le dessin modifié ; qu'un garde-corps a été placé devant le châssis de droite et l'allège abaissée ;
33. que la situation de droit comprenait des châssis (porte et fenêtres) en bois ;
34. que les divisions de la porte d'entrée ont été modifiées ;
35. qu'il convient, au prochain changement, de prévoir une porte en bois avec des divisions proches de la situation d'origine et plus en harmonie avec le style néoclassique du bien ;
36. qu'il convient également, lors du prochain changement, de revenir à une teinte en harmonie avec le bien et le contexte bâti environnant, pour les châssis, corniche et éléments décoratifs de façade ;
37. que les trous de boulin, chacun comblés par une pièce d'ornement, et la corniche en bois ainsi que les garde-corps en acier, sont aussi peints en bleu ;
38. que la couleur appliquée est proche d'un bleu électrique ;
39. que la façade arrière est isolée et couverte d'un enduit de ton clair ;
40. qu'elle comporte des descentes d'eau pluviale et des châssis dont certains sont en bois et d'autres en acier ;
41. que ces châssis, les couvre-murs et la corniche sont également peints en bleu électrique ;

42. qu'une pompe à chaleur est posée en façade à l'arrière de l'annexe existante au rez en situation de droit ;
43. qu'il convient de s'assurer du fait que cette pompe à chaleur respecte les normes en ce qui concerne les bruits de voisinage et à défaut, de l'entourer d'un bardage acoustique ;
44. que la demande prévoit d'installer une nouvelle citerne de 750 litres dans le but de récupérer les eaux de pluie ;
45. que selon les éléments du dossier, l'ancienne citerne n'était plus fonctionnelle et était comblée de gravats lors de l'achat de la maison par les propriétaires actuels ;
46. que la demande ne prévoit pas de verduriser les toitures plates arrières de l'annexe comprenant la cuisine, et l'annexe de la salle-de-douche ; qu'il convient de la faire ;
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 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 ;
51. qu'un lanterneau a été placé dans la plateforme couvrant la cuisine durant l'année 2020 ; que par conséquent celle-ci sera soumise à exigence ventilation par l'installation d'un dispositif d'extraction d'air (50 m³/h) ; que la hotte de cuisson n'est pas reconnue comme dispositif agréée ;
52. que la véranda ayant été aménagée avant 2008, n'entre pas en ligne de compte pour la procédure PEB, et a été considérée hors volume protégé ;
53. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
 - art.4 (profondeur de la construction) : volume entresol ;
 - art.6 (toiture – hauteur) : volume entresol ;
54. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II: art.4 (hauteur sous-plafond des locaux non-habitables) : volume entresol ;
55. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/01/2023 au 13/02/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de rendre perméable au moins la moitié de la surface de la cour arrière, et de revenir à une zone de pleine-terre et d'adapter les plans en conséquence ;
2. de verduriser les toitures plates arrières de l'annexe comprenant la cuisine, et l'annexe de la salle-de-douche ;
3. de s'assurer du fait que la pompe à chaleur respecte les normes en ce qui concerne les bruits de voisinage et à défaut, de l'entourer d'un bardage acoustique ;
4. de fournir une élévation de la façade avant reflétant les modifications à apporter au prochain changement ;
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.

La dérogation au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous-plafond des locaux habitables) , est acceptée.

13h55 - dossier 11654 – ART 126

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Gabriel ERGEN tendant à rehausser de deux niveaux, régulariser la construction d'une annexe et rénover une maison unifamiliale, Chaussée Saint-Pierre 12.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 3.5.1 (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone mixte) du PRAS ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture et un niveau au sous-sol ; que les plans des niveaux ne sont pas disponibles ;
6. que deux annexes étaient initialement construites, l'une dans la cour au rez-de-chaussée, l'autre en prolongement du palier entre les 1er et 2ème étages, afin d'y installer des wc ;
7. qu'en situation de fait, une annexe a été construite sur un niveau, en prolongement du rez-de-chaussée et jusqu'au fond de la cour, contre le mitoyen gauche, et que le reste de la cour a été recouverte d'une toiture en tôle ondulée ;
8. que la demande **initiale** visait à régulariser l'annexe du rez-de-chaussée, rehausser de deux niveaux et rénover la maison unifamiliale ;
9. qu'au rez-de-chaussée, l'annexe de 14m² à régulariser s'étend sur une largeur de 3,75m, une profondeur de 3,25m à 4,10m jusqu'en fond de parcelle et une hauteur de 2,49m ;
10. qu'elle est plus profonde que les mitoyens gauche et droit, le mitoyen gauche étant aligné au volume principal de la maison et le mitoyen droit 0,36m en retrait de celui-ci ;
11. que ce volume déroge ainsi aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur de la toiture) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
12. que ce volume déroge également à l'article 6 (limite arrière de construction) du RZAC ;
13. que cette annexe est présente sur les vues aériennes depuis au moins 1996, et n'a pas fait l'objet de plaintes ;
14. qu'elle n'a pas nécessité par ailleurs de rehausse de mur mitoyens ;
15. que les parements et matériaux extérieurs doivent être précisés ; que l'annexe est réalisée en maçonnerie, comprend une baie vers la cour et un lanterneau en toiture ; que la toiture est recouverte d'une étanchéité bitumineuse ;
16. que la toiture couvrant le reste de la cour est démontée ;
17. que l'espace extérieur ainsi dégagé a une surface de 7,7m² ;
18. qu'il est peu généreux pour une maison unifamiliale, que la petite annexe comprenant le wc réduit encore cet espace et qu'il pourrait convenir de revoir les aménagements ou de supprimer cette annexe, afin d'offrir un espace extérieur de qualité au logement ;
19. que la demande vise également à rehausser l'immeuble de deux étages avec toiture mansardée pour agrandir la maison ;

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

39. que la porte d'entrée doit être rénovée ou reproduite à l'identique, ce qui n'est pas précisé dans les plans ;
40. que le projet prévoit, à l'intérieur, les aménagements suivants :
 - -1 : caves
 - rez : cuisine / salle à manger / salon avec wc séparé et accès à la cour ;
 - +1 / +2 / +3 : chaque étage avec 2 chambres + salle de bains ;
 - un deuxième wc accessible depuis le palier intermédiaire entre +1 et +2 ;
 - grenier, accessible par une trappe d'accès ;
41. qu'au rez-de-chaussée, l'annexe où est aménagée la cuisine présente une hauteur sous-plafond de 2,20m, ce qui déroge à l'article 13 (hauteur sous-plafond) du RZAC, qui prévoit un minimum de 2,80m au rez-de-chaussée et de 2,60m aux autres niveaux ;
42. que la hauteur sous plafond de la cuisine est néanmoins conforme à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU ; que l'habitabilité du logement est améliorée par l'extension en partie arrière et l'aménagement de la cuisine ;
43. qu'en ce sens la dérogation est acceptable ; qu'il conviendrait néanmoins, comme précisé plus haut, de revoir l'aménagement de la cour et de l'annexe comprenant le wc afin de proposer un espace extérieur plus généreux ;
44. que le projet déroge à l'article 8 (wc) du titre II du RRU, en ce sens qu'un sas avec 2 portes doit séparer le wc des locaux habitables ;
45. que vu la distance entre le WC du rez et la salon, qui ne comprend pas de porte avec le hall, cette dérogation est acceptable ;
46. que quant à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU, il convient de vérifier la superficie nette éclairante de l'ensemble du rez, celui-ci étant considéré comme une pièce unique étant donné la baie libre présente entre le hall et l'espace de séjour ;
47. que la pose d'une porte entre le hall et l'espace de séjour (voir supra) permettrait que les aménagements soient conformes à l'article 10 du titre II du RRU ;
48. que les plans détaillent l'aménagement d'un grenier avec accès via une trappe depuis le palier d'étage +3 en situation projetée, mais que le plancher de celui-ci n'est pas repris en coupe ; qu'il convient de le préciser ;
49. qu'en façade arrière, une baie au niveau +1 est agrandie ; que la façade existante est en maçonnerie cimentée peinte en beige, et la partie neuve réalisée en nouvel enduit clair ;
50. qu'il convient de prévoir un détail de jonction des 2 matériaux, et d'homogénéiser les teintes de l'ensemble de la façade ;
51. que les accessoires de toiture en façade arrière (gouttière, descente d'eau) sont prévus en zinc naturel ;
52. qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie ;
53. qu'il convient également de préciser le revêtement de la cour et de favoriser la perméabilité des espaces extérieurs ;
54. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : annexe du rez-de-chaussée et extension en toiture ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : annexe du rez-de-chaussée et extension en toiture ;

55. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire :
 - article 6 (limite arrière de construction) : annexe du rez ;
 - article 13 (hauteur sous plafond) : cuisine (annexe du rez) ;
 - article 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique - matériaux interdits) : châssis en PVC / revêtement de façade ;
 - article 17 (matériaux de toiture) : annexe du rez ;
 - article 18 (conservation des éléments de façade) : corniche existante du +2 ;
 - article 21 (menuiseries) : châssis en PVC et porte d'entrée ;
 - article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : lucarne au +3 ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II :
 - article 8 (wc) : wc du rez ;
 - article 10 (éclairage naturel) : rez-de-chaussée ;
57. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 a donné lieu à deux lettres de la part de riverains demandant à assister à la Commission de Concertation ;
58. qu'il est précisé en séance que les observations portent sur le fait qu'on doute qu'il s'agisse d'une vraie maison unifamiliale et sur l'alignement des baies en façade ;
59. **qu'en sa séance du 22/11/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
60. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 20/12/2022 et complétés le 12/01/2023, en application de l'article 126 du Cobat ;**
61. que l'objet de la demande actuelle est inchangé ; qu'il vise à rehausser de deux niveaux, régulariser la construction d'une annexe et rénover une maison unifamiliale ;
62. qu'au rez-de-chaussée, l'annexe de 14m² à régulariser est maintenue ; qu'elle déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur de la toiture) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), et à l'article 6 (limite arrière de construction) du RZAC ;
63. que le parement extérieur, en situation projetée, est un cimentage peint en blanc, avec une corniche en bois ; que la matérialité du châssis et du lanterneau doit être précisée en plan ; que selon la note explicative, tous les châssis sont en bois ; que la toiture est végétalisée ;
64. que la petite annexe comprenant le wc est démolie, ce qui porte la surface de la cour extérieure à 9m² ;
65. que dans la note explicative, il est précisé que la cour extérieure n'est pas verdurisée pour des raisons de salubrité (petit espace ceint de murs orienté au nord) ; que les pavés pourront être semi-infiltrants, avec joints ouverts ; qu'il convient de le faire et de le préciser en plan ;
66. que l'annexe avec wc en encorbellement, au 2^{ème} étage, est également démolie ;
67. que la demande maintient la rehausse de deux étages avec toiture mansardée pour agrandir la maison ;
68. que la pente de toiture, en partie arrière, est modifiée afin de se conformer au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
69. qu'en façade, les nouvelles baies sont alignées aux baies existantes des étages inférieurs ;
70. qu'au troisième étage, dans la toiture mansardée, l'ouverture de 0,6m x 1m est conservée dans le plan de la toiture ; que les lucarnes sont réduites et alignées sur les baies des niveaux inférieurs, sur le tiers de la largeur de la façade ;

71. que la combinaison de ces ouvertures déroge à l'article 24 (éclairage sous toiture) du RZAC ; que cette dérogation est limitée, et que l'ouverture dans le plan de toiture permet d'apporter de l'éclairage naturel dans la salle de bains en façade à rue ; qu'elle est en ce sens acceptable ;
72. qu'en façade à rue, le plan de façade du niveau +2 reste en continuité de la façade existante ; que la corniche est remplacée par un liseré minéral, et que le revêtement de façade est réalisé en enduit beige avec faux joints, à l'identique des niveaux inférieurs ;
73. qu'une nouvelle corniche en bois avec support mouluré est posée ; que dans la note explicative, il est précisé que la corniche d'origine a été démontée ; qu'il conviendrait de vérifier si elle n'a pas été emballée par un caisson en PVC, et ensuite la rénover ou la reproduire à l'identique, afin de tenter de se conformer à l'article 18 (conservation des éléments de façade) du RZAC ;
74. que si la corniche d'origine n'est plus présente, la dérogation est acceptable ;
75. qu'en toiture, le brisis est réalisé en tuiles en terre cuite de couleur anthracite, afin de s'accorder avec le terrasson ;
76. que les menuiseries sont en bois de teinte foncée et l'encadrement des lucarnes en zinc ;
77. que tous les nouveaux châssis sont en bois de teinte gris foncée ; que les châssis en façade à rue sont remplacés et la répartition des ouvrants et divisions modifiée ; que cela déroge à l'article 21 du RZAC ;
78. que la nouvelle composition contribue à l'homogénéité de l'ensemble de la façade projetée, que la dérogation est donc acceptable ;
79. que l'ajout d'un niveau complet au 2^{ème} étage ne garantit pas une homogénéité du traitement de façade, et la conformité à l'article 15 (matériaux de façade) du RZAC ;
80. que le programme proposé (6 chambres) est très dense par rapport à la taille de la parcelle, de la cour et des espaces de vie ;
81. qu'au regard de la localisation de la parcelle proche de l'angle de l'îlot, la rehausse envisagée induit des pertes d'ensoleillement pour les façades arrières voisines, donnant sur la rue Général Leman ;
82. qu'il convient, comme mentionné dans l'avis précédent, de maintenir la corniche au niveau existant et de différencier le nouveau volume dans une expression de toiture ; qu'une hauteur maximale de un niveau + combles est à respecter dans ce volume ;
83. que la porte d'entrée est rénovée et peinte en teinte anthracite ;
84. que les aménagements intérieurs sont légèrement adaptés ;
85. que l'annexe présente une dérogation à l'article 13 (hauteur sous-plafond) du RZAC ; que la dérogation est acceptable, étant donné la conformité au titre II du RRU et l'amélioration de l'habitabilité et de la qualité de l'espace extérieur ;
86. qu'au rez, la baie entre salon et salle à manger est agrandie, et une porte prévue entre le hall et l'espace de séjour ;
87. qu'un wc séparé est prévu sur chaque palier aux étages ;
88. que le projet ne prévoit pas d'aménagement d'un grenier ;
89. que la teinte de la façade arrière est homogénéisée entre parties existante et neuve ;
90. qu'il n'y a pas de citerne existante ; qu'aucune citerne n'est prévue ;
91. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 07 septembre 2022, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

92. 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;
93. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifiée dans la demande devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB »);
94. que, le projet concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relève de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
95. 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.);
96. 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 ;
97. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : annexe au rez ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : annexe au rez ;
98. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire :
 - article 6 (limite arrière de construction) : annexe au rez ;
 - article 13 (hauteur sous plafond) : cuisine (annexe du rez) ;
 - article 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique - matériaux interdits) : revêtement de façade ;
 - article 18 (conservation des éléments de façade) : corniche existante du +2 ;
 - article 21 (menuiseries) : dessin des châssis en façade avant ;
 - article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : lucarne et ouverture de toiture au +3 ;
99. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/01/2023 au 13/02/2023 a donné lieu à trois lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres portent sur :
 - le gabarit important de la rehausse ;
 - la crainte que la maison ne soit pas une habitation unifamiliale et la multiplication des locations type airbnb dans le quartier ;
100. qu'en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018, les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas construire de nouvel étage complet en façade à rue ;
2. de maintenir la corniche au niveau existant, de restaurer la corniche existante si elle est présente et de différencier le nouveau volume dans une expression de toiture, sur maximum 1 niveau + combles ;
3. de préciser certains détails en plan (matérialité des châssis de l'annexe, perméabilité des espaces extérieurs, ...).

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

Les dérogations au RZAC, articles 6 (limite arrière de construction), 13 (hauteur sous plafond), 18 (conservation des éléments de façade) 21 (menuiseries) et 24 (éclairage sous toiture) sont acceptées.

14h25 - dossier 11617

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Adissa et Monsieur Daayf tendant à régulariser la construction du 2^e étage et d'une extension au rez d'une maison unifamiliale ainsi que isoler la façade arrière, Rue Général Tombeur 2.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte et en liseré de noyau commercial ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot) ;
3. que la demande vise à régulariser la construction d'une rehausse d'un niveau au 2^{ème} étage, d'annexes au rez et au 1^{er} étage et d'une lucarne arrière d'une maison unifamiliale ainsi que d'isoler la façade arrière et les toitures ;
4. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale rez + 2 étages, comportant deux pièces en enfilade et une annexe au rez et une au 1^{er} étage ;
5. que le sous-sol qui comporte 3 caves est inchangé ;
6. que le rez comporte le séjour, la salle à manger ;
7. qu'au rez, une annexe a été construite sur l'entièreté de l'arrière de la parcelle ; qu'elle est occupée par la cuisine ; qu'elle est éclairée par un lanterneau sur la toiture plate ;
8. la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture – hauteur) en ce que l'extension au rez dépasse le bâtiment mitoyen de droite et couvre plus de $\frac{3}{4}$ du terrain ;
9. que l'annexe existe depuis de nombreuses années, qu'elle permet d'avoir un espace de séjour suffisant pour une maison de 2 chambres ; que les bâtiments voisins à gauche sont de gabarit r+4 et construits sur l'entièreté de leur parcelles ; qu'une cour arrière se retrouverait ombragée et enclavée ;
10. que les dérogations sont acceptables ;
11. qu'il est prévu de démolir un mur de l'annexe cloisonnant un espace de rangement au profit de l'agrandissement de la cuisine, d'obturer la baie entre la cuisine et la cage d'escalier ainsi que de cloisonner la cage d'escalier entre le sous-sol et le rez ce qui la rendrait accessible par une porte ;
12. que le 1^{er} étage comporte une chambre et une salle de bain, ainsi qu'un local WC séparé dans une annexe en façade arrière ; que la demande vise à régulariser l'annexe ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture – hauteur) en ce que l'extension au 1^{er} étage dépasse le bâtiment mitoyen de droite ;
14. que l'annexe est de faible gabarit ; qu'elle existe depuis de nombreuses années ; qu'elle ne porte pas préjudice aux parcelles voisines ;
15. que les dérogations sont acceptables ;
16. que le 2^{ème} étage comporte une chambre et un bureau ;
17. qu'au 2^{ème} étage, une rehausse a été construite à la place du toit mansardé en façade avant prévu en situation droit ;
18. que cela a nécessité la rehausse du mur mitoyen de droite en façade avant d'environ 4m ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture – hauteur) en ce que la rehausse dépasse le bâtiment mitoyen de droite de plus de 3m de hauteur ;

20. que la construction de la rehausse semble dater du permis du toit mansardé de 1938 ; que le toit mansardé prévu en situation de droit à le même gabarit que la rehausse actuelle ; que le revêtement de façade en briques jaunes utilisé pour la rehausse est identique à celui des étages inférieurs ;
21. que les dérogations sont acceptables
22. que les châssis du 2^e étage avant sont différents de ceux prévus en situation de droit ; qu'ils ont une composition similaire aux châssis du 1^{er} étage ;
23. qu'au rez-de-chaussée, un caisson de volet a été placé ; qu'il convient de le supprimer et de maintenir le cintrage d'origine dans le dessin du châssis ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre principale qui bénéficie de 3,01m² d'éclairage naturel au lieu des 3,70 m² requis pour une surface de 18,5m² ; que la différence est minime ;
25. que la surface d'éclairage est supérieure à celle prévue en situation de droit ; que la chambre est spacieuse ;
26. que la dérogation est acceptable ;
27. qu'au 2^{ème} étage, une lucarne est construite à l'arrière ; qu'elle ne semble pas dater de la construction selon les photos aériennes de 1953 ; qu'elle a été construite sans l'obtention d'un permis d'urbanisme en 1961 au plus tard ; que sa construction n'a pas d'incidences sur les voisins ;
28. que la demande vise à isoler par l'extérieur la façade arrière, les toitures des annexes, les toitures plates ; que la toiture en pente sera isolée par l'intérieur ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture – hauteur) en ce que l'isolation dépasse le mitoyen de droite ;
30. que la demande améliore la performance énergétique du bâtiment ; que le dépassement est minime ;
31. que la dérogation est acceptable ;
32. 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 ;
33. 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 ») ;
34. 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.) ;
35. que le projet concerne 1 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
36. que l'objet de la régularisation PEB, tient compte d'un système de ventilation de type "double-flux" ;
37. que la demande déroge au RRU :
 - titre I, article 4 (profondeur de la construction) : annexes, rehausse, lucarne et isolation ;

- titre I, article 6 (toiture – hauteur) : annexes, rehausse, lucarne et isolation ;
 - titre II, article 10 (éclairage) : chambre 2^e étage ;
38. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/01/2022 au 13/02/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'observation/réclamation ;
39. qu'en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018, les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
40. que dans l'ensemble, les travaux améliorent l'habitabilité de cette maison 2 chambres ;

AVIS FAVORABLE sous condition de transmettre l'élévation adaptée avec suppression du caisson à volet au rez.

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

14h50 - dossier 11553 – ART 126

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par AK INVESTMENT tendant à rehausser d'un étage sous toiture, changer l'affectation du commerce en logement et transformer un immeuble afin de passer de 2 à 3 logements, Rue Commandant Ponthier 86.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. 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 ;
3. que le bien comporte, en situation de droit :
 - au rez-de-chaussée : un commerce
 - aux étages +1 et +2 : un appartement 1 chambre à chaque étage ;
4. que la demande **initiale** visait à rehausser d'un étage, changer l'affectation du commerce en logement et transformer un immeuble afin de passer de 2 à 3 logements ;
5. que la demande prévoit l'aménagement de trois logements répartis comme suit :
 - au rez : un appartement une chambre ;
 - au 1er étage : un appartement une chambre avec bureau ;
 - aux 2ème et 3ème étages : un duplex 3 chambres ;
6. que le projet prévoit la construction d'un nouvel étage pour y installer l'extension du niveau +2 ;
7. que cet étage abrite le séjour du duplex nouvellement créé ; que les espaces de nuit sont situés au +2 ;
8. que le nouveau volume est situé à l'alignement; qu'il s'étend sur toute la largeur de façade et sur une profondeur de 7m ;
9. que le nouveau volume est plus haut d'environ 0,70m que le mitoyen droit (toiture plate) et partiellement plus haut que le mitoyen de gauche (toiture à versant) ;
10. que la façade dépasse d'environ 0,60m la hauteur de la façade voisine de droite, la plus haute ;
11. qu'une terrasse est aménagée au troisième étage ; que le duplex dispose par ailleurs d'un petit balcon au 2ème étage ;
12. que cette terrasse est aménagée en prolongement des espaces de séjour ; qu'elle présente une profondeur de 3,30m et une largeur de 5,00m ; qu'elle est entourée de bacs à plante sur deux côtés ; qu'elle dépasse le mitoyen gauche, le plus profond d'environ 1,30m ;
13. que cette terrasse présente des vues directes sur le mitoyen gauche ; que le panneau pare-vue prévu est insuffisant ; que l'aménagement de la terrasse nécessite la rehausse de ce mitoyen sur une largeur d'environ 2,15m et une hauteur jusqu'à environ 1,20m, en maçonnerie pleine ;
14. que la demande déroge ainsi aux articles 4 (profondeur), 5 (hauteur de façade) et 6 (hauteur de toiture) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
15. que la matérialité de la rehausse est prévue dans la continuité du parement existant (briques jaunes), avec des châssis en PVC ; que les baies proposées ne s'inscrivent pas dans la composition de façade ; que la corniche existante est par ailleurs supprimée ;
16. que l'ajout d'un volume au R+3 était prévu dans le permis initial de 1937 ; qu'une rehausse paraît acceptable au vu des gabarits voisins et généraux de la rue (R+3 à R+4), ; qu'il convient

néanmoins de revoir le volume de cette rehausse afin de se conformer aux prescriptions du RRU ;

17. que l'immeuble est situé à proximité de l'angle de deux rues ; que la terrasse offre des vues importantes sur l'intérieur d'îlot et les façades arrières de l'avenue Hansen Soulie ;
18. qu'au vu de sa position et de ses dimensions elle peut être une source de nuisance pour les parcelles voisines ;
19. qu'il convient de revoir significativement ses dimensions afin de limiter l'impact sur les propriétés voisines et de se conformer au code civil, sans rehausse mitoyenne ;
20. qu'il paraît difficile de retrouver la même brique que la façade existante ; qu'il convient de prévoir une matérialité différente pour la rehausse et de maintenir la corniche existante, de manière à marquer la rupture entre les parties anciennes et nouvelles ;
21. qu'au rez-de-chaussée, le projet prévoit également le changement de destination de commerce en logement 1 chambre ; qu'étant donné la destination du bien au PRAS et le caractère résidentiel du quartier, l'aménagement de logement au rez est a priori acceptable ;
22. qu'en façade à rue, le revêtement existant en faïence de teinte noire est supprimé ; que les baies sont fortement réduites, et qu'une réplique du parement existant aux étages (brique jaune) avec menuiseries extérieures en PVC blanc est prévue ;
23. que les baies proposées ne s'inscrivent pas dans la composition de façade ; qu'il convient d'en revoir le dessin et les dimensions ; qu'il convient de tenter de conserver la vitrine ;
24. qu'il paraît difficile, comme indiqué plus haut, de retrouver la même brique que l'existant ; qu'il convient de réaliser l'ensemble du soubassement en pierre bleue ;
25. que la porte d'entrée en bois, repeinte en blanc, ne correspond par ailleurs pas à la situation de droit ; que la modification est cependant acceptable ;
26. qu'au rez-de-chaussée, l'annexe est réaménagée ; que certaines allèges sont abaissées et des baies agrandies ; que les nouveaux châssis en façade arrière sont prévus en PVC ton clair ;
27. que l'annexe est isolée, ainsi que toute la façade arrière, de 14cm d'isolation rigide et enduite, dérogeant aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ; que ces dérogations sont minimales ;
28. que l'isolation apporte de meilleures qualités thermiques aux logements, et que les profils mitoyens restent inchangés ; qu'en ce sens les dérogations sont acceptables ; qu'il conviendra néanmoins de préciser les détails de réalisation au droit du balcon existant aux étages, dont certaines faces seulement sont prévues isolées ;
29. que la demande vise à installer une terrasse au premier étage, sur la toiture de cette annexe ; que cette terrasse est située en prolongement de la chambre du niveau +1 ; qu'elle s'étend sur toute la largeur de l'annexe et sur une profondeur de 1,5 à 2m ;
30. que cette terrasse est plus profonde de 5,5 à 6m du mitoyen droit, le moins profond, sans dépasser le plus profond ; qu'elle est cependant distante de plus de 3,00 m du mitoyen droit et est donc conforme au RRU ;
31. qu'afin de se conformer au Code civil, un retrait d'1.90m est observé depuis le fond de parcelle ; que la terrasse présente cependant des vues plongeantes vers le voisin arrière (Avenue Hansen Soulie 79) vu sa position et la configuration de l'îlot ;
32. que cette terrasse offre également des vues plongeantes sur le logement aménagé au rez ;
33. qu'étant donné que le logement possède déjà un balcon et que cette terrasse profite à une chambre, celle-ci n'améliore pas significativement l'habitabilité du logement ; qu'en ce sens les dérogations ne sont pas acceptables ;

34. qu'il convient de la supprimer ou revoir significativement ses dimensions afin de limiter l'impact sur les propriétés voisines ;
35. que les matériaux des aménagements extérieurs et toitures doivent être précisés ; qu'il peut convenir, si techniquement possible, de verduriser les toitures plates ;
36. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit ; que rien n'est indiqué dans la demande à ce sujet ;
37. qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie ;
38. qu'au sous-sol se trouvent des caves, un local commun pour les compteurs, un local poubelles, un local poussettes un local vélos ;
39. que le local vélos présente une surface de 6.90m² soit 3 vélos ; qu'il est difficilement accessible ;
40. que vu l'augmentation de densité d'habitation (passage de 2 à 5 chambres), cette surface n'est pas suffisante ;
41. qu'il convient de prévoir un local vélos de dimensions suffisantes (min 1 vélo par chambre et 2m² par vélo) et aisément accessible ;
42. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux, il convient de verduriser un maximum de toitures ;
43. que le rez est aménagé en un logement 1 chambre, avec cour extérieure ; que les aménagements sont conformes au titre II du RRU ; que l'aménagement d'une chambre à rue n'est cependant pas qualitatif et n'en garantit pas l'intimité ; qu'il conviendrait de revoir l'aménagement de cet appartement ;
44. que le niveau +1 est réaménagé (agencement des espaces, démolition des cloisons) et maintenu en logement 1 chambre ; que les aménagements prévus sont conformes au titre II du RRU ;
45. que le niveau +2 est également réaménagé et étendu, avec le nouveau volume du +3, en duplex 3 chambres ; que cet aménagement répond au principe de maintien et création de logements de grande dimension sur le territoire communal du Plan Communal de Développement (PCD) ;
46. que l'aménagement de la chambre arrière du +2 présente cependant une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU, la superficie nette éclairante étant de 2,6m² au lieu des 3,06m² requis ;
47. que le logement disposant de grandes chambres et s'agissant d'une rénovation, la dérogation est acceptable ; qu'il pourrait néanmoins être intéressant de revoir l'organisation des espaces en façade arrière, de manière à offrir l'ouverture extérieure du balcon à un local habitable ;
48. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
 - art.4 (profondeur de la construction) : rehausse +3 et isolation ;
 - art.5 (hauteur de la façade avant) : rehausse +3 ;
 - art.6 (toiture – hauteur) : rehausse +3 et isolation ;
 - que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II : article 10 (éclairage naturel) : chambre en façade arrière au +2 ;
49. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2022 au 04/07/2022 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre émane d'un voisin et concerne:
 - les niveaux et profils des limites mitoyennes et des parcelles voisines ;
 - la présence d'un vide non ventilé contre le mitoyen en fond de parcelle ;
 - le manque de détails concernant le réseau d'évacuation des eaux pluviales ;

- l'absence d'un dispositif de ventilation naturelle des caves, en partie arrière ;
- 50. qu'il convient de vérifier les niveaux des parcelles et mitoyens voisins, et d'adapter les plans en conséquence si nécessaire ;
- 51. qu'il est indiqué en séance qu'un relevé a été effectué par un géomètre ; qu'il apparaît dès lors que les coupes comportent des erreurs ;
- 52. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 04/07/2022 ;
- 53. 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 ;
- 54. qu'en sa séance du 06/09/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 55. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 04/01/2023, en application de l'article 126 du Cobat ;**
- 56. que la demande **actuelle** vise à rehausser d'un étage sous toiture, changer l'affectation du commerce en logement et transformer un immeuble afin de passer de 2 à 3 logements ;
- 57. que l'aménagement intérieur des trois logements est identique à la demande initiale ;
- 58. que la construction du nouvel étage (extension du niveau +2) est réalisée sous une toiture plate, avec façade inclinée de type toiture à versants en façade à rue ;
- 59. que le nouveau volume est situé à l'alignement en pied de façade, et donc en retrait d'environ 0,6m par rapport au bow window des étages inférieurs ; qu'il s'étend sur toute la largeur de façade et sur une profondeur de 7m, soit 0,39m de moins que le mitoyen de droite (avenue Hansen-Soulie 85), le moins profond, et 2,08m de moins que le mitoyen de gauche (rue Commandant Ponthier 84), le plus profond ;
- 60. que le nouveau volume reste plus haut d'environ 0,70m que le mitoyen droit (toiture plate) et partiellement plus haut que le mitoyen de gauche (toiture à versant), en façade avant (sur une hauteur jusque 1,65m et une profondeur de 1,3m) et en façade arrière (sur une hauteur de 0,3m et une profondeur de 0,3m) ;
- 61. que la demande déroge ainsi aux articles 4 (profondeur), et 6 (hauteur de toiture) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne le nouveau volume ;
- 62. que ces dérogations sont acceptables ;
- 63. que la hauteur de la façade avant ne dépasse pas la hauteur de la façade voisine de droite, la plus haute, étant donné que le langage architectural de toiture de la façade à rue ;
- 64. qu'au troisième étage, l'implantation de la terrasse est revue ; qu'elle présente une profondeur de 2,07m et une largeur de 5,00m ; qu'elle est entourée de bacs à plantes sur deux côtés ; que le garde-corps dépasse de 0,15m le mitoyen gauche, le plus profond ;
- 65. que cela constitue également une dérogation minimale aux articles 4 (profondeur), et 6 (hauteur de toiture) du titre I du RRU ;
- 66. qu'afin d'éviter des vues directes sur le mitoyen gauche, une rehausse du mitoyen est prévue sur une hauteur de 0,75m et une profondeur de 0,8m ; que celle-ci est insuffisante (hauteur finie de 1,70m depuis le niveau de la terrasse) et qu'elle doit avoir des dimensions de 0,95m de hauteur et 1,1m de profondeur ;
- 67. que cette rehausse est limitée et donc acceptable ;
- 68. que la nouvelle terrasse offre des vues sur l'intérieur d'îlot et les façades arrière de l'avenue Hansen Soulie, vu la proximité de l'angle ; qu'il convient pour limiter les vues d'augmenter le recul par rapport au mitoyen droit et de le porter à 2,50m ;

69. que la matérialité de la rehausse est prévue, en façade à rue et sur la partie inclinée, en ardoises ; qu'une nouvelle corniche en bois de teinte claire est prévue au raccord avec la toiture plate, verdurisée, ainsi qu'en façade arrière ; que la façade arrière est réalisée en enduit sur isolant de ton clair, avec châssis en PVC ton clair ;
70. que les corniches existantes sont maintenues ; qu'il convient d'en préciser la matérialité en élévation en façade à rue ;
71. qu'une lucarne est réalisée en façade avant ; que sa matérialité doit être précisée ; que les baies proposées s'alignent avec la composition de façade des bow window des étages inférieurs ;
72. que la largeur de la lucarne, de 5m, est supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade, qui est d'environ 7,15m ; que cela déroge à l'article 6 du titre I du RRU ;
73. que la dérogation est limitée et permet une composition de façade harmonieuse ; qu'en ce sens, elle est acceptable ;
74. qu'en façade à rue au rez, le nouveau revêtement est prévu en briques de teinte anthracite avec soubassement en pierre bleue et menuiseries extérieures en PVC de teinte claire ; que l'implantation des baies est revue ;
75. que l'existence d'une vitrine est peu compatible avec une affectation de logement ; qu'elle est en outre fort abimée ;
76. que l'annexe est isolée, ainsi que toute la façade arrière, de 14cm d'isolation rigide et enduite, dérogeant aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ; que ces dérogations sont minimales et acceptables ;
77. que les détails de réalisation au droit du balcon existant aux étages doivent être transmis ;
78. que l'implantation de la terrasse, au premier étage, est légèrement revue ; qu'un bac à plantes de 60cm est placé le long du bord de toiture de l'annexe, afin de limiter les vues sur la cour du rez ; que le reste de la toiture est végétalisée ;
79. que la terrasse présente toujours des vues plongeantes vers le voisin arrière (Avenue Hansen Soulie 79) vu sa position et la configuration de l'îlot ;
80. qu'étant donné que le logement possède déjà un balcon et que cette terrasse profite à une chambre, celle-ci n'améliore pas significativement l'habitabilité du logement ; qu'en ce sens les dérogations ne sont pas acceptables ;
81. qu'il convient donc de supprimer cette terrasse ;
82. que la citerne d'eaux pluviales est conservée ; qu'il convient d'en préciser l'usage et de prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
83. que l'aménagement des caves est revu ; que le local vélos est agrandi et présente une superficie de 14,86m² ; que son accès est peu aisé et qu'il peut convenir de revoir le sens d'ouverture des portes à cet endroit ;
84. que le local poubelles entrave l'accès au local vélos et n'est pas nécessaire pour un immeuble de trois logements, étant donné qu'il n'y a pas de concierge ;
85. qu'il peut donc être supprimé, afin d'étendre le local vélos sur une superficie d'environ 20m² ;
86. que l'aménagement du 1^{er} étage est conforme au titre II du RRU ;
87. qu'au 2^{ème} étage, l'aménagement de la chambre arrière présente une dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU, la superficie nette éclairante étant de 2,6m² au lieu des 3,06m² requis ;
88. que les niveaux du sol et des murs mitoyens ont été adaptés ;

89. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 28/03/2022, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
90. 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;
91. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifiée dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB »);
92. 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.);
93. que, le projet concernant 4 Unités PEB (3 URS et 1 URL) dont la nature est de type hybride, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
94. que les aérateurs destinés aux amenées d'air neuf, qui sont à intégrer aux châssis situés en façade à rue, seront de type "invisivent";
95. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : partie du nouveau volume, avant et arrière, isolation de l'annexe et garde-corps de la terrasse du +3 ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : partie du nouveau volume, avant et arrière, isolation de l'annexe, garde-corps de la terrasse du +3 et lucarne ;
96. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II :
 - article 10 (éclairage naturel) : chambre arrière +2 ;
97. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/01/2023 au 13/02/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
98. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 14/02/2022 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de reculer la terrasse au 3ème étage, afin de conserver une zone inaccessible de 2.50m de l'axe mitoyen de droite ;
2. de préciser la matérialité de la corniche existante maintenue, en façade à rue ;
3. de supprimer la terrasse sur la toiture de l'annexe au 1er, et de verduriser l'ensemble de la toiture ;
4. de supprimer le local poubelles et agrandir le local vélos, de revoir le sens d'ouverture des portes pour en faciliter l'accès ;
5. de préciser certains détails graphiques (matérialité de la corniche existante en façade à rue, détails d'isolation des balcons en façade arrière, utilisation de l'eau de pluie, dimensions de la rehausse mitoyenne, ...) ;
6. 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 (hauteur) et article 6 (toiture - lucarne), sont acceptées.

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

15h15 - dossier 11619 – ART 126

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

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 2.5.2° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) ;
5. qu'en situation de droit, le bien est une maison unifamiliale, construite selon permis de 1890, de gabarit R+1+toiture à versants aménagée de la sorte :
 - sous-sol : caves, jardin (accessible uniquement par un escalier depuis le rez) ;
 - rez-de-chaussée : séjour, véranda, wc et une terrasse avec un escalier menant au jardin ;
 - 1^{er} étage : chambre, dressing, salle de bain ;
 - 2^{ème} étage (combles) : chambre, dressing, salle de bain ;
 - 3^{ème} étage (combles) : mezzanine ;
6. qu'il s'agit d'une petite maison de deux pièces en enfilade de 5.50m de large ;
7. que la **demande initiale** vise à transformer la maison unifamiliale en deux duplex de deux chambres, construire deux extensions, deux lucarnes, aménager des terrasses et rénover l'ensemble ;
8. que le duplex inférieur occupe le rez et une partie du sous-sol ;
9. qu'au sous-sol, la partie avant comprend deux caves (une par logement) ; qu'un local technique commun se trouve derrière l'escalier ;
10. que le sous-sol arrière est privatisé ; qu'il comprend la partie inférieure du duplex ;
11. qu'à ce niveau, la demande vise à construire une annexe sur toute la largeur de la parcelle ; qu'elle comprend le séjour avec cuisine de 38,2m² ;
12. que la partie centrale du sous-sol, privative au duplex, comprend un nouvel escalier privatif, un vestiaire et un local wc ;
13. que l'extension arrière prévue au sous-sol (rez-de-jardin) fait 4,91m de profondeur, 3,49m de hauteur et toute la largeur de la parcelle soit 5m ; qu'elle est utilisée comme espace de séjour ;
14. que le mur porteur entre la cuisine et le nouveau séjour est élargi ; que la façade arrière d'origine est démolie ;
15. que le jardin est privatisé au duplex inférieur ; que l'aménagement d'une terrasse perméable est prévue sur 3 m de profondeur dans le prolongement de l'extension ;
16. que le jardin est accessible depuis le séjour du sous-sol ;
17. que l'ancien escalier extérieur est démonté ;

18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que l'extension dépasse le bâtiment mitoyen le plus profond de 4,19m et le moins profond de 3,50m ; que le dépassement se fait sur toute la hauteur de l'extension ;
19. que l'extension implique une rehausse des murs mitoyens de 90 cm au sous-sol;
20. que cette rehausse est limitée et impacte peu les constructions mitoyennes ;
21. que le duplex inférieur au rez comporte deux chambres, deux salles de douche et un wc séparé ;
22. que la demande prévoit la construction d'une extension arrière au rez qui fait 2,71 m de profondeur et toute la largeur de la parcelle soit 5 m ; qu'elle est utilisée comme une partie d'une chambre ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que l'extension dépasse le bâtiment mitoyen le plus profond de 2,71 m et le moins profond de 3,55m ; que le dépassement se fait sur toute la hauteur de l'extension ;
24. que l'extension implique une rehausse du mur mitoyen de gauche de 4,03m et du mur mitoyen de droite de 2,27m ;
25. que le mur de façade arrière d'origine est démoli ;
26. qu'au vu de l'importance des dérogations engendrées par la construction de l'annexe au rez et de l'impact pour les parcelles mitoyennes, ces dérogations ne sont pas acceptables ;
27. que l'aménagement d'une terrasse de 3,3m² est prévue sur la toiture de l'extension au rez ; qu'il est prévu d'aménager une toiture verte sur 1.90m de chaque côté de la terrasse ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que l'aménagement de la terrasse dépasse les profils bâti mitoyens 3,56 m (profil gauche) et de 5m (profil droit) ;
29. que le logement bénéficie d'un jardin ; que cette terrasse nuit à l'intérieur d'îlot ;
30. qu'il convient de ne pas aménager d'extension ou de terrasse au rez-de-chaussée ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre principale qui bénéficie de 2,4m² d'éclairage naturel au lieu des 3,1m² requis pour une surface de 15,5m² ; que le châssis en façade avant correspond à la situation de droit ; que la dérogation est acceptable pour une chambre ;
32. que le duplex supérieur occupe le 1^{er} étage et les combles aux 2^{ème} étage ;
33. que le duplex supérieur au 1^{er} étage comporte l'espace de séjour de 33,2m et un WC séparé ;
34. que la cage d'escalier commune est privatisée au niveau du 1^{er} étage ; que la porte d'entrée est construite sur la dernière marche de l'escalier ; que le passage est de 0,74m ; que l'entrée au logement manque de confort ;
35. qu'il est prévu d'aménager une terrasse de 10,8m² sur la toiture de l'extension du rez ; qu'elle est bordée d'une toiture verte sur 1,90m de large à droite et 0,60m à gauche de la terrasse ; qu'il est prévu d'installer un brise vu à gauche de la terrasse afin de se conformer au code civil ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que l'aménagement de la terrasse dépasse les profils bâti mitoyens 3,55 m (profil gauche) et de 4,96m (profil droit) ;
37. que cette terrasse induit des nuisances visuelles et sonores pour les parcelles voisines et l'intérieur de l'îlot ; que le brise-vue n'est pas conforme au code civil en ce qu'il ne constitue pas une rehausse mitoyenne en maçonnerie pleine ;

38. que la terrasse telle que présentée à ce niveau n'est pas acceptable ; qu'il convient de prévoir une terrasse moins profonde et conforme au code civil sans rehausse ;
39. que le duplex supérieur au 2^{ème} étage comporte 2 chambres et 1 salle de bain ;
40. qu'il est prévu de construire à ce niveau une lucarne à l'arrière de 3,54m de large et une lucarne en façade avant de 3,44m de large ; que la largeur de la toiture est de 5,51m ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, article 24 2°(éclairage des locaux sous toiture) en ce que les lucarnes dépassent 1/3 de la largeur de la toiture par versant ; que la largeur maximale de lucarne autorisée est de 1,83m par versant ;
42. que cependant, ces lucarnes sont de dimensions limitées et s'intègrent au code bâti ; que la dérogation est acceptable ;
43. qu'au rez, un local vélo de 4 emplacements dont 2 suspendus est prévu ; que la capacité est faible par rapport au nombre de chambres ;
44. qu'au sous-sol, une cuve de rétention d'eau de 1500L est prévue dans le jardin, et une citerne d'eau de pluie de 3000L ;
45. que la façade avant en situation de droit est en revêtement enduit beige clair ; que les châssis sont en bois peint en ton brun ; que la corniche est peinte en ton noir ; que les moulures sont peintes en ton brun ; que le volet déroulant est peint en ton brun ;
46. qu'il est prévu de changer le ton de l'enduit en blanc et de peindre les moulures en blanc ;
47. qu'il est prévu de peindre la corniche, les châssis en blanc et le volet déroulant en blanc ;
48. qu'il est prévu de changer le châssis du rez en façade avant ; que le châssis prévu comporte une imposte et deux parties ouvrantes ;
49. que le permis 10083 préconisait un retour à terme aux divisions d'origines ; qu'étant donné le changement prévu de châssis, il convient de revenir au dessin d'origine avec 1 imposte et 3 divisions en bois ;
50. que la lucarne avant est prévue en zinc prépatiné quartz ;
51. qu'il est prévu d'isoler la façade arrière ; que le revêtement en façade arrière est prévu en crépi blanc ;
52. que les châssis sont prévus en bois peint en blanc ;
53. que la lucarne arrière est prévue en zinc prépatiné quartz ;
54. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs;
55. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB »);
56. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique, ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
57. que les locaux dits « secs » situés en façade à rue, et dont il est prévu que les menuiseries extérieures soient remplacées, ceux-ci seront soumis à exigence ventilation hygiénique ;
58. que pour ce faire (dans le cas d'un système de ventilation de type « A ou C »), des aérateurs destinés aux amenées d'air neuf seront de type "invisivent" à intégrer aux châssis ; que dans ce cas, certaines baies étant de type « faux-cintrage », un retrait de 2 cm par rapport à la batée sera respecté pour permettre le passage de l'air vers l'aérateur;

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

63. qu'il est précisé en séance par l'architecte que la demande ne vise pas à abattre d'arbre ; que les essences sont à vérifier ;
64. que l'architecte propose de fournir une étude d'ensoleillement ;
65. que le bâtiment d'origine est une petite maison de deux pièces en enfilade et de 5.50m de large ; qu'elle présente une superficie nette hors-sol d'environ 150m² ; qu'elle ne paraît pas se prêter à la division ;
66. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 16/09/2022 ;
- 67. qu'en sa séance du 18/10/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;**
- 68. qu'en date du 11 janvier 2023, le demandeur a introduit des plans modificatifs en application de l'article 126 du Cobat ;**
- 69. que le demande vise à présent à transformer une maison unifamiliale en deux duplex de deux chambres, construire une extension, deux lucarnes, aménager une terrasse et rénover l'ensemble ;**
70. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
71. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 2.5.2° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) ;
72. que les plans modifiés répondent en grande partie aux observations émises par la commission sur une profondeur de 4.37m et une hauteur de 3.45m ;
73. que le jardin comporte 2 grands arbres ; que les documents graphiques mentionnent des platanes ; qu'il s'agirait d'érables ; qu'il convient de vérifier et de corriger l'information le cas échéant ;
74. qu'au sous-sol, la demande vise à construire une annexe sur toute la largeur de la parcelle ; qu'elle comprend le séjour avec cuisine de 35,7m² ;
75. que la baie dans le mur porteur entre la cuisine et le nouveau séjour est élargie ; que la façade arrière d'origine est démolie ;
76. que le jardin est privatisé pour le duplex inférieur ; que l'aménagement d'une terrasse perméable est prévu sur 3 m de profondeur dans le prolongement de l'extension ;
77. que le jardin est accessible depuis le séjour au sous-sol;
78. que l'ancien escalier extérieur est démonté ;
79. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que l'extension dépasse le bâtiment mitoyen le plus profond de 4,37m et le moins profond de 2,97m ; que le dépassement se fait sur toute la hauteur de l'extension ;
80. que l'extension implique une rehausse des murs mitoyens de 90 cm au sous-sol; que cette rehausse est limitée et impacte peu les constructions mitoyennes ;
81. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC article 6 en ce que la profondeur dépasse 15m au sous-sol ;
82. que cela ne nuit pas aux parcelles voisines ; que la dérogation est acceptable ;
83. que le duplex inférieur au rez comporte deux chambres de 15,5m² et 9,2m², une salle de bain et un wc séparé ;
84. qu'au rez arrière, la demande prévoit la construction d'une extension qui fait 0,50 m de profondeur sur toute la largeur de la parcelle soit 5 m ; qu'elle est utilisée comme extension de la chambre ;

85. que la structure du mur vient s'aligner sur le mitoyen de droite, le plus profond ; que l'isolation de la façade dépasse le mitoyen le plus profond de 0,22m ; que le mur de façade arrière d'origine est démoli ;
86. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que l'isolation de l'extension dépasse le bâtiment mitoyen le plus profond de 0,22 m ;
87. que le dépassement est minime ; que la performance énergétique du bâtiment est améliorée ;
88. que l'extension implique une rehausse du mur mitoyen gauche de 2,50m et du mur mitoyen droite de 1,15m ; que vu la faible profondeur de l'extension, les dérogations sont acceptables ;
89. qu'il est prévu de rendre inaccessible et de végétaliser la toiture plate de l'extension du sous-sol ;
90. qu'il convient de modifier le châssis donnant sur cette toiture en ajoutant une allège fixe ou un garde-corps pour rendre la toiture inaccessible ;
91. qu'il est prévu de démolir l'escalier extérieur menant au jardin ;
92. qu'il est prévu de démolir la rehausse du mur mitoyen mise en œuvre suite au PU 10083 ;
93. qu'il est prévu de démolir et reconstruire la cage d'escalier du rez au 2^{ème} étage afin d'offrir une entrée plus confortable au duplex supérieur (1^{er} étage) ;
94. qu'au 1^{er} étage, il est prévu d'aménager une terrasse de 3,6m² sur la toiture de l'extension du rez ; qu'elle est bordée d'une toiture verte sur 1,90m de large à droite et à gauche de la terrasse, afin de se conformer au code civil en matière de vues ;
95. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que l'aménagement de la terrasse dépasse les profils bâtis mitoyens de gauche et de droite de 2,35m de profondeur ; que la terrasse est conforme au code civil en matière de vues ;
96. que cette terrasse est de petites dimensions et permet d'offrir un espace extérieur à l'appartement ;
97. que les dérogations sont acceptables ;
98. qu'il est prévue d'isoler la façade arrière existante au 1^{er} étage ;
99. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que l'isolation dépasse les profils bâti mitoyens de gauche et de droite de 0,17m de profondeur ; que le dépassement est minime ; que la performance énergétique du bâtiment est améliorée et que la dérogation est acceptable ;
100. qu'il est prévu d'isoler la toiture par l'intérieur ;
101. que les cheminées avant et arrière sont démolies du sous-sol jusqu'en toiture ;
102. qu'au niveau des lucarnes, il y a lieu de prévoir un minimum de 60cm entre la limite mitoyenne et la joue extérieure des lucarnes pour des raisons techniques ;
103. que le châssis du rez en façade avant est remplacé par un châssis comportant une imposte et deux parties ouvrantes ;
104. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC article 21 (menuiseries) car ce dessin ne reprend pas le dessin d'origine ;
105. que la règlementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 04 juillet 2022, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
106. 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 ;
107. 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 »);

108. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique, ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle ; (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
109. que les locaux dits « secs » situés en façade à rue, et dont il est prévu que les menuiseries extérieures soient remplacées, ceux-ci seront soumis à exigence ventilation hygiénique ;
110. 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 ;
111. que dans ce cas, certaines baies étant de type « faux-cintrage », un retrait de 2 cm par rapport à la batée sera respecté pour permettre le passage de l'air vers l'aérateur;
112. que le projet concerne 3 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (2 URL et 1 URS), le suivis de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
113. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) : les deux extensions et la terrasse
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre rez
114. que la demande déroge donc au RZAC :
 - article 6 : profondeur de construction pour le rez
 - article 21 (menuiseries) : châssis rez
 - article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : chambres 2^{ème} étage ;
115. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/01/2022 au 13/02/2022 a donné lieu à 21 lettres d'opposition et/ou d'observations : qu'elles émanent des voisins
 - nuisances engendrées par la terrasse côté îlot ;
 - inquiétude vis-à-vis de l'émergence du même type de demande dans le quartier ;
 - l'annexe et la rehausse mitoyenne qui réduirait la luminosité du jardin voisin et donne vu sur un mur.
 - peu de changement par rapport à la proposition initiale ;
 - opposition à la division en deux logements ;
 - nuisances envers les bâtiments mitoyens en terme d'ombre et de bruits ;
 - réduction de la perméabilité des sols ;
 - terrasse en surplomb qui engendre des vues sur les voisins ;
 - réduction de l'ensoleillement ;
 - inquiétude vis-à-vis de l'augmentation de la densité d'habitants et de la conservation du caractère unifamiliale des maisons du quartier ;
 - augmentation du flux de voitures dans la rue ;
 - rehausse des murs mitoyens existants ;
 - inquiétude vis-à-vis de l'utilisation de la toiture plate comme terrasse ;
 - dimension de la maison se prête à une unifamiliale ;
 - perte d'intimité à cause des parcelles obliques ;
 - création d'un précédent pour le quartier ;
 - les lucarnes empêche l'installation de panneaux solaires ;

- inquiétude par rapport à l'abattage d'un lila ; que ce point a été clarifié lors de la 1^{ère} commission de concertation ; que la demande ne vise pas à abattre d'arbre ;
- protection de la biodiversité ;

116. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 14/10/2022 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de modifier l'implantation de la lucarne
2. de préciser l'essence des arbres dans le jardin
3. 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, articles 4 et 6 (éclairage naturel), sont acceptées.

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

Les dérogations au RZAC, article 6 (profondeur) et article 24 (éclairage des locaux sous toiture), sont acceptées.