

09h00 - dossier 11711 – ART 126

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire un étage en retrait à la place de la toiture, démolir la façade arrière et construire une nouvelle annexe sur trois niveaux, aménager des terrasses et rénover l'immeuble en y maintenant 4 logements, rue de Tervaele 76.

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 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'îlot) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation) ;
4. que le bien comporte, en situation de droit :
 - au sous-sol : caves
 - au rez : un appartement 1 chambre et garage
 - du 1er au 3ème étage : un appartement 1 chambre à chaque étage
 - sous combles : 2 chambres (non intégrées à un logement) et grenier
5. que la demande **initiale** visait à construire un étage en retrait à la place de la toiture ainsi qu'une annexe sur trois niveaux afin de passer de 4 à 5 logements ;
6. qu'en toiture, la demande prévoit la démolition de la toiture existante et la construction d'un nouvel étage (4ème étage) ;
7. que ce nouveau volume est situé en retrait d'environ 1,25m de la façade à rue ; qu'il présente une hauteur d'environ 3,10m, une profondeur d'environ 10,9m et une largeur d'environ 7,5m ;
8. qu'en façade arrière, un balcon est créé en surplomb du volume existant, sur une profondeur d'environ 1,5m et une largeur d'environ 4,5m ;
9. qu'il présente des vues importantes et plongeantes vers l'intérieur d'îlot ;
10. que le nouveau volume et le balcon dérogent aux articles 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture - hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), étant plus de 3m plus haut et plus profond que le mitoyen droit, dont le profil est de R+2 ; qu'il convient de détailler le profil du mitoyen droit (construction et mur mitoyen) dans les documents graphiques ;
11. que la construction du nouveau volume nécessite par ailleurs la rehausse du mitoyen droit, sur des dimensions allant jusqu'à une hauteur d'environ 1,7m et une profondeur d'environ 2,5m en partie avant, et une hauteur d'environ 3m et d'une profondeur d'environ 4,5m en partie arrière (le profil existant suivant l'implantation de la toiture à versants démolie) ;
12. qu'en façade arrière, le projet prévoit la démolition complète de la façade et des annexes existantes ; que la nouvelle façade est réalisée dans l'alignement de l'ancienne construction au 3ème étage, ainsi que pour le nouveau volume au 4ème étage ;
13. que du rez au 2ème étage, une nouvelle annexe est construite, sur 3 niveaux et une hauteur totale d'environ 9,6m ;
14. qu'au rez, elle s'étend sur toute la largeur de parcelle (environ 7,50m) et sur une profondeur de 3,4m ;
15. qu'aux 1er et 2ème étages, la profondeur de 3,2m est maintenue contre le mitoyen droit, sur une largeur d'environ 3m ; que la partie contre le mitoyen gauche, sur les 4,30m restants, présente une profondeur d'environ 2,5m ;

dossier 11711 – ART 126

16. qu'au 1^{er} étage, une terrasse est aménagée sur la toiture de l'annexe ; qu'au 2^{ème} étage, un balcon est réalisé en surplomb de cette terrasse ; que ces 2 éléments présentent une profondeur d'environ 0,9m et une largeur d'environ 4,1m ;
17. qu'au 3^{ème} étage, une terrasse est installée sur le nouveau volume, sur toute la largeur de la parcelle et une profondeur d'environ 2m ;
18. qu'une partie est aménagée avec des bacs à plantes, sur une largeur d'environ 1,7m contre le mitoyen droit ; que les plans ne précisent pas cet aménagement ; que l'aménagement de cette terrasse n'est pas conforme au Code Civil ;
19. que l'ensemble des terrasses présentent des vues vers l'intérieur d'îlot ; qu'il conviendrait, au niveau des documents graphiques, de transmettre également une coupe au niveau des terrasses ;
20. qu'au rez, une terrasse sur dalle béton est aménagée sur toute la largeur de la parcelle et une profondeur d'environ 2,8m ; que le profil existant du terrain n'est pas représenté dans les documents graphiques ; qu'il convient de le faire ; qu'un muret d'une hauteur d'environ 0,75m est réalisé entre les parties terrasse et jardin ;
21. qu'afin de favoriser la perméabilité des sols, il conviendrait d'éviter la construction d'une terrasse sur dalle béton, et de prévoir un revêtement perméable ;
22. que la demande prévoit de transformer, réaménager, rénover et étendre l'immeuble, afin d'y installer 5 logements ;
23. que les logements sont répartis comme suit :
 - au rez : un appartement deux chambres ;
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages : un appartement trois chambres chacun ;
 - aux 3^{ème} et 4^{ème} étages : un appartement deux chambres chacun ;
24. qu'au rez, le garage existant est intégré au logement et aménagé en chambre ;
25. que la superficie nette éclairante de cette chambre est de 2,92m², au lieu des 3,5m² requis ; que cela déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ; qu'en outre, la position de cette chambre, côté rue, ne permet pas d'en garantir l'intimité ;
26. qu'au 4^{ème} étage, le passage libre de la porte d'entrée est d'environ environ 0,75m, au lieu des 0,95m requis ; que cela déroge à l'article 6 (porte d'entrée) du titre II du RRU ;
27. que chaque logement dispose d'un espace extérieur ; qu'aux étages, ceux-ci sont néanmoins de petite taille par rapport à la superficie des logements ; que certaines terrasses présentent des vues importantes vers l'intérieur d'îlot, ce qui nuit à son intimité et celle des propriétés voisines ;
28. que les surfaces de séjour varient de 28 à 32m², ce qui est peu pour des logements de 2 à 3 chambres ;
29. que les parties communes sont composées des espaces suivants :
 - au sous-sol : 7 caves privatives, un local compteurs et un local vélos d'une superficie de 10m² ;
 - au rez : entrée et local vélos d'une superficie de 11m² ;
 - cage d'escaliers du sous-sol au 4^{ème} étage (pas d'ascenseur) ;
30. que les locaux prévus pour l'entreposage des vélos sont difficilement accessibles, tant au sous-sol qu'au rez ; qu'il convient de prévoir un local vélos de dimensions suffisantes (min 1 vélo par chambre et 2m² par vélo) et aisément accessible ;

dossier 11711 – ART 126

31. que l'augmentation de densité d'habitation (passage de 4 à 5 logements et de 4 à 12 chambres) et de volume (annexes et rehausse) est trop importante par rapport à la taille de la parcelle ; qu'il convient de revoir la volumétrie du projet et la répartition des logements, de se conformer au titre II du RRU et d'offrir des espaces de vie et extérieurs adaptés à la taille des logements ;
32. qu'en façade avant, les châssis sont remplacés par de nouveaux châssis bois reproduisant le dessin d'origine ; que le revêtement en briques de parement et les seuils en pierre bleue existants sont maintenus ;
33. qu'au rez, la composition de façade au niveau de l'ancien garage transformé en chambre est réalisée en continuité de la façade existante (divisions de châssis et parement en pierre bleue) ;
34. que la porte d'entrée est remplacée ; que la porte existante présente un caractère architectural en adéquation avec l'architecture d'origine du bien ; qu'il convient de tenter de la conserver ;
35. que la corniche existante est démolie et remplacée par une rive métallique ; que la corniche n'a plus de fonction de récolte des eaux étant donné les transformations apportées en toiture ; que la rive proposée s'accorde à l'architecture du bien et de la rehausse et est en ce sens acceptable ;
36. que les nouvelles façades (extension en toiture et façade arrière) sont réalisées en bardage aluminium de teinte noire ; que les seuils, rives et encadrements de fenêtres sont métalliques et également de teinte noire ; que l'ensemble des menuiseries extérieures sont de teinte noire ;
37. qu'il convient de privilégier une teinte claire et/ou de limiter les zones foncées afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur ;
38. que la légende des châssis doit être précisée en façade arrière ; que les châssis coulissants sont prévus en aluminium ;
39. que les descentes d'eaux pluviales, en zinc, sont réalisées en façade arrière ;
40. que les revêtements de toiture ne sont pas précisés ; qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de verdurer l'ensemble des toitures plates (en dehors des zones de terrasse) ;
41. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit ; que rien n'est indiqué dans la demande à ce sujet ; qu'il convient de maintenir la citerne ou d'en prévoir une nouvelle et d'y prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
42. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : nouveau volume en toiture, balcon ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : nouveau volume en toiture, balcon +3 ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II :
 - article 6 (porte d'entrée) : +4 ;
 - article 10 (éclairage naturel) : chambre à rue au rez ;
44. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2023 au 20/02/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
45. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 14/02/2023 ;
- 46. qu'en sa séance du 07/03/2023, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**

dossier 11711 – ART 126

- 47. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 13/04/2023, en application de l'article 126 du Cobat ;**
48. que la demande **actuelle** vise à construire un étage en retrait à la place de la toiture, démolir la façade arrière et construire une nouvelle annexe sur trois niveaux, aménager des terrasses et rénover l'immeuble en y maintenant 4 logements ;
49. que dans l'ensemble, les nouveaux aménagements améliorent l'habitabilité des logements projetés et réduisent les nuisances vers l'intérieur d'îlot ;
50. que le nouveau volume au 4^{ème} étage est inchangé ;
51. que le projet ne prévoit plus de balcon en surplomb du volume existant en façade arrière ;
52. qu'une terrasse de 4,7m² est aménagée sur la zone de recul en façade avant, en prolongation de l'espace de séjour de l'appartement du cet étage ;
53. que le nouveau volume et la terrasse dérogent aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) étant jusqu'à 5m plus hauts que le mitoyen droit, le moins haut ;
54. que les rehausses du mur mitoyen droit en parties avant et arrière ne sont pas détaillées dans les plans ; qu'il convient de le faire et de les prévoir en maçonnerie pleine de minimum 28cm, construites à cheval sur l'axe mitoyen ;
55. qu'afin de réduire les vues depuis la terrasse côté rue vers les mitoyens, le projet prévoit l'aménagement d'un bac à plantes côté droit sur une largeur de 2.35m depuis l'axe mitoyen et la pose d'un pare-vue côté gauche ;
56. qu'il convient de délimiter la zone accessible au moyen d'un garde-corps, en particulier le long du bac à plantes ;
57. que le voisin de gauche dispose d'une terrasse, autorisée par le permis d'origine de 1955, à ce niveau ; qu'il semble qu'une servitude de vues soit acquise (plus de 30 ans) ;
58. que le panneau pare-vue proposé n'est pas détaillé ; qu'il sera fortement visible depuis l'espace public ; qu'il n'est en outre pas conforme au code civil qui prévoit qu'une rehausse mitoyenne doit être réalisée en maçonnerie pleine ;
59. qu'il convient dès lors soit d'obtenir une servitude de vue auprès du voisin de gauche, soit de prévoir une zone inaccessible d'une largeur d'au moins 1.90m et de la délimiter au moyen d'un garde-corps ;
60. que la terrasse est située à l'alignement à rue, la rue comporte 2 bandes de circulation et les bâtiments faisant face sont à une distance d'environ 14,5m ;
61. que cette terrasse est de petite dimension (largeur de 86cm) ; que les nuisances qui peuvent en découler sont donc limitées ; qu'elle permet à ce logement de disposer d'un espace extérieur ;
62. que la nouvelle annexe, du rez au 2^{ème} étage, est modifiée ; qu'elle s'étend sur toute la largeur de parcelle (environ 7,50m) sur les 3 niveaux, et que sa profondeur est réduite à environ 2,2m ; que cela permet de réduire les vues depuis les balcons et terrasses vers l'intérieur d'îlot ;
63. qu'au 2^{ème} étage, un balcon d'environ 8,5m² est aménagé au-delà de cette annexe, sur toute la largeur de la parcelle et une profondeur d'environ 1,2m ; qu'il s'inscrit dans l'alignement des volumes mitoyens, en surplomb du jardin au rez ;
64. qu'afin de limiter ces vues, il convient de prévoir un garde-corps plein pour ce balcon ;

dossier 11711 – ART 126

65. qu'au 3^{ème} étage, une terrasse d'environ 8m² est aménagée sur la toiture de la nouvelle annexe, sur une largeur d'environ 4,4m, contre le mitoyen gauche ; qu'elle présente un retrait de 2,9m par rapport au mitoyen de droite ; que le reste de la toiture est végétalisée ;
66. que cette terrasse présente des vues plongeantes vers le balcon du 2^{ème} étage ;
67. qu'il convient d'observer un recul de 60cm depuis le bord de la toiture et de prévoir un garde-corps plein ou un bac à plantes ;
68. qu'au rez, la terrasse est prévue en dalles à joints ouverts sur graviers ; que le muret entre les parties terrasse et jardin déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
69. que l'aménagement de la terrasse permet au logement du rez et 1^{er} étage de profiter d'un espace extérieur en continuité avec les espaces de vie, et que le muret permet la transition avec le reste du jardin ; que ces dérogations sont acceptables ;
70. que la demande prévoit de transformer, réaménager, rénover et étendre l'immeuble, afin d'y maintenir 4 logements ;
71. que le projet prévoit un nouvel aménagement des logements, répartis comme suit :
 - au rez et 1^{er} étage : un duplex quatre chambres ;
 - au 2^{ème} étage : un appartement trois chambres ;
 - aux 3^{ème} et 4^{ème} étage : un appartement deux chambres à chaque étage ;
72. qu'au rez, le garage existant est aménagé en local vélos d'environ 16m² ; qu'il est aisément accessible par son accès direct à rue ; qu'il s'agit d'un immeuble comportant 4 logements en situation de droit ; que cet aménagement améliore la conformité aux prescriptions du RRU ;
73. que les sous-sols comportent 8 caves privées et un local compteurs ;
74. que le duplex des rez et 1^{er} étage comporte au rez : un bureau à rue, un espace sanitaires et un grand espace de séjour d'environ 40m² en façade arrière, à l'étage : 4 chambres de 13 à 15,5m², 2 salles de bains et une buanderie ;
75. que l'appartement du 2^{ème} étage comporte 3 chambres de 12,5 à 15,5m² et un séjour de 29,5m² ; que la superficie du séjour de 29,5m² est insuffisante pour un appartement 3 chambres ; que cet appartement ne bénéficie pas d'un véritable hall d'entrée avec vestiaire ou d'un local de rangement/buanderie dans l'appartement ;
76. que la troisième chambre, en façade arrière, réduit la surface disponible pour le séjour ; qu'il convient de maintenir les 2 chambres en façade à rue et de supprimer la chambre en façade arrière, afin d'agrandir les espaces de séjour et de rangement de ce logement ;
77. que l'appartement du 3^{ème} étage comporte 2 chambres de 13,5 à 15,5m² en façade à rue et un séjour de 32m² en façade arrière ;
78. que l'appartement du 4^{ème} étage comporte un séjour d'environ 29m² en façade à rue et 2 chambres de 11,5 à 14m² en façade arrière ;
79. qu'en façade avant, la porte d'entrée existante est maintenue au rez ;
80. que la porte de garage est remplacée par un panneau en bardage bois vertical avec porte vitrée ; qu'il convient de détailler cet aménagement et de prévoir une teinte en accord avec les menuiseries extérieures ;
81. que les nouvelles façades (extension en toiture et façade arrière) sont réalisées en bardage bois vertical de teinte claire ;
82. qu'en façade avant il convient de réaliser cette rehausse dans un matériau plus stable et pérenne que du bois ;

dossier 11711 – ART 126

83. que l'ensemble des menuiseries extérieures sont prévues en bois, de teinte foncée ; que les seuils, rives et encadrements de fenêtres sont métalliques et également de teinte foncée ou noire ;
84. que le revêtement de la nouvelle toiture plate n'est pas précisé ; qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de verduriser l'ensemble des toitures plates (en dehors des zones de terrasse) ;
85. qu'une nouvelle citerne d'eaux pluviales de 5m³ est prévue sous la nouvelle annexe ; que son usage n'est pas précisé en plan ; qu'il convient de prévoir le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
86. que, le projet concernant 5 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (1UN,2URL,2URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
87. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : muret de la terrasse du rez, nouvel étage et terrasse du +4 ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : muret de la terrasse du rez, nouvel étage et terrasse du +4 ;
88. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
89. la demande d'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale datée du 03/05/2023 et l'avis favorable sous réserves précédent du 14/02/2023 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. préciser les dimensions et la composition des rehausses du mitoyen droit en plan ;
2. d'obtenir une servitude de vue auprès du voisin de gauche, soit de prévoir une zone inaccessible d'une largeur d'au moins 1.90m et de la délimiter au moyen d'un garde-corps;
3. de délimiter la zone accessible au moyen d'un garde-corps, en particulier le long du bac à plantes ;
4. de prévoir un garde-corps plein pour le balcon du 2ème étage ;
5. d'observer un recul de 60cm de la terrasse depuis le bord de la toiture au 3ème étage et de prévoir un garde-corps plein ou un bac à plantes ;
6. de se limiter à deux chambres au 2ème étage, de supprimer la chambre en façade arrière, afin d'agrandir les espaces de séjour et de rangement de ce logement
7. de réaliser la rehausse en façade avant dans un matériau plus stable et pérenne que du bois ;
8. de détailler l'aménagement de l'accès au local vélo à rue (bardage bois) et de prévoir une teinte en accord avec les menuiseries extérieures ;
9. de verduriser l'ensemble des toitures plates (en dehors des zones de terrasse) ;
10. de prévoir pour la citerne le raccordement de wc et des robinets d'entretien et de l'indiquer clairement en plan;
11. 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.

09h25 - dossier 11766

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une toiture en pente sur le toit plat existant pour agrandir l'appartement 2 chambres du 4e étage et le transformer en duplex 2 chambres et deux bureaux, créer une terrasse et une lucarne en façade avant ainsi qu'à l'arrière, Rue Philippe Baucq 28.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte :
 - au rez : 3 garages et un appartement une chambre ;
 - du 1^{er} au 3^{ème} étage : 1 appartement une chambre et un appartement deux chambres, par niveau ;
 - au 4^{ème} étage : un appartement 2 chambres ;
3. que la demande vise à construire une toiture en pente sur le toit plat existant pour agrandir l'appartement 2 chambres du 4e étage et le transformer en duplex 2 chambres et deux bureaux, créer une terrasse et une lucarne en façade avant ainsi qu'à l'arrière ;
4. que seul l'appartement du 4^{ème} étage est concerné par la demande ;
5. que l'appartement en situation de droit se compose comme suit : hall d'entrée privatif entre l'ascenseur et la cage d'escalier, avec accès direct sans hall commun, un living et une chambre en façade avant, un hall de nuit entre ces deux locaux donnant accès également à une salle de bain et un wc, et une cuisine et une chambre/bureau en façade arrière ;
6. qu'une annexe d'une profondeur de 2.80m et d'une largeur de 3.05m est construite en façade arrière pour augmenter la surface du bureau ; que cette annexe est construite sur une partie de la terrasse existante en façade arrière, le long du mitoyen de droite, avec le n° 30 ;
7. que le nouveau volume entraîne une rehausse du mur mitoyen de droite sur une profondeur de 3.00m sur 1,16m de hauteur ;
8. que ce volume déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'il dépasse les deux immeubles mitoyens ;
9. que ces dérogations sont limitées et sont acceptables ;
10. que la végétalisation de la toiture plate de cette annexe est prévue ;
11. qu'une grande fenêtre est prévue depuis l'annexe vers la terrasse ;
12. qu'une jardinière en maçonnerie limite la terrasse arrière existante, avec une largeur de 60 cm sur 50cm de hauteur depuis le niveau existant de la terrasse ;
13. que cette construction entraîne une rehausse de 45cm de la façade arrière ; que la rehausse est en briques similaires à l'existant avec couvre mur en béton ;
14. qu'un garde-corps en métal blanc est prévu à la limite extérieure de la jardinière, portant la hauteur totale de la barrière de protection à 1m10 ;
15. que la demande prévoit également de rehausser l'immeuble au moyen d'une toiture à versant pourvue de lucarnes ;
16. que la cabine technique existante sur la toiture est démolie et que l'ascenseur existant est remplacé par un modèle plus récent qui permet l'installation d'une cage d'ascenseur plus basse ;
17. que la nouvelle toiture dépasse le faite du bâtiment mitoyen de gauche, le plus bas (n°26) de 4,06m ; que l'immeuble de gauche est plus bas que l'immeuble existant ;

dossier 11766

18. qu'il ne dépasse pas la hauteur du faite voisin de droite mais que le pan arrière de toiture dépasse le pan arrière du voisin de droite d'une hauteur allant jusqu'à 2.00m ;
19. que la rehausse du mitoyen de gauche est équivalente à toute la construction ; qu'elle est conséquente ;
20. que la rehausse du mitoyen de droite est importante également ;
21. que l'élévation arrière n'est pas correcte en ce qui concerne le raccord avec le mitoyen de droite ;
22. que la toiture déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les deux immeubles voisins ;
23. que ces dérogations sont importantes et ne sont pas acceptables en l'état ;
24. qu'il convient de ne pas dépasser le voisin de droite, le plus haut ;
25. qu'à ces conditions, les dérogations peuvent être acceptées ;
26. que le volume créé abrite une chambre de 19 m², une salle de bain, un bureau de 22m² et un local de rangement ;
27. qu'une partie de la chambre est surélevée de 50cm par rapport au niveau de l'ensemble de l'étage à cause de la présence de la cage d'ascenseur ;
28. que la partie haute de la chambre comprend un coin dressing ; que la hauteur sous plafond à cet endroit est de 2m ; que cependant il s'agit d'un coin de rangement ; que la surface habitable avec une hauteur sous plafond réglementaire est de 13m² ;
29. qu'au 4^{ème} étage, la configuration de la cuisine, du hall d'entrée, du salon et du wc reste inchangée ; qu'une grande baie est ouverte dans le mur entre le bureau et la cuisine avec porte coulissante, donnant l'option d'intégrer le bureau dans l'espace de vie, ou de le séparer ;
30. que la baie depuis le hall de nuit vers la salle de bain est bouchée et un accès depuis la chambre 1 est créé ; que la salle de bain existante est divisée en deux espaces et devient salle de douche et dressing ;
31. qu'un escalier privatif est construit le long du mitoyen de droite pour lier les deux étages à côté du bureau 1, autour de l'ascenseur ; qu'à l'étage l'escalier arrive dans un couloir qui donne accès à la salle de bain et le bureau 2 en façade avant et la chambre 2 en façade arrière ;
32. que deux lucarnes sont prévues une à l'avant, l'autre à l'arrière ;
33. qu'en façade avant, la lucarne présente une largeur de 5.85m (incohérence entre plan et élévation) ; qu'elle est placée à 60 cm de l'axe mitoyen gauche ;
34. qu'elle permet d'augmenter la hauteur sous plafond du second bureau ;
35. que la joue de la lucarne forme un triangle de 1.70m sur 2.00m ; que vu sa proximité du mitoyen cette rehausse impacte la parcelle voisine ;
36. qu'elle donne accès à une terrasse d'une profondeur de 1.26m et d'une largeur de 4.31m créée en façade avant ;
37. qu'afin de se conformer au code civil, un recul inaccessible et en partie végétalisé de 1m90 est prévu depuis l'axe mitoyen de gauche ;
38. qu'un recul de 1m70 est prévu depuis l'alignement ; qu'en prenant en compte de la corniche ce retrait est de 2m20 ;
39. que la rue Philippe Baucaq présente une largeur d'environ 14m de façade à façade et qu'avec le recul de la terrasse cette distance est portée à environ 15m70 ; que des bacs à plantes sont prévues pour délimiter la terrasse à l'avant ;

dossier 11766

40. que la terrasse déroge aux prescriptions du RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ;
41. que l'appartement dispose d'une vaste terrasse au 4^{ème} étage ; que la terrasse en façade est accessible depuis un bureau ce qui n'améliore pas significativement l'habitabilité de l'appartement ;
42. qu'en outre la casquette couvrant la terrasse induit une joue de lucarne de plus grande dimension ;
43. qu'il convient de ne pas aménager de terrasse en façade et d'inclure totalement la lucarne dans le pan de toiture ;
44. qu'une lucarne d'une largeur de 6.05m est prévue en façade arrière, à 1.24m de l'axe mitoyen de droite ; qu'elle bénéficie à la chambre sous combles ;
45. qu'il convient de revoir l'implantation de cette lucarne afin de rester conforme au prescription du RRU au vu de la modification demandée du pan arrière de la toiture ;
46. qu'une terrasse d'une largeur de 3.22 m et d'une profondeur de 1.41m est créée devant cette lucarne ;
47. qu'un recul de 1m05 est prévu par rapport à la façade du 4^e étage ;
48. que le bien en question se trouve proche de l'angle avec la rue Chambéry et l'avenue Jules Malou ; qu'il s'agit d'un petit îlot ;
49. qu'une grande terrasse existe déjà au 4^e étage ; qu'il n'y a pas lieu de multiplier les vues vers l'intérieur d'îlot ;
50. que l'accès de la chambre vers la terrasse présente une hauteur d'1m90 de hauteur, avec une allège de 59cm; que 3 marches sont prévues en sortant pour descendre au niveau de la terrasse ; que cet aménagement est peu qualitatif ;
51. que la terrasse déroge aux prescriptions du RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les deux mitoyens ;
52. que malgré les reculs prévus, la terrasse offre des vues plongeantes vers les parcelles voisines ;
53. que l'immeuble est beaucoup plus haut que les immeubles environnants ;
54. qu'il convient de ne pas aménager de terrasse à ce niveau ;
55. qu'une trémie est conservée entre la chambre 2 et l'espace de rangement pour placer l'exutoire de fumée de l'escalier commun au niveau de la nouvelle toiture ;
56. qu'en façade avant et arrière, les étages existants ne sont pas modifiés ; que la nouvelle toiture est en tuiles rouges ;
57. que le matériau de l'encadrement des lucarnes n'est pas précisé ; qu'il est indiqué en séance que c'est du zinc ;
58. que les faces des lucarnes sont en bois ; qu'elles sont en partie pleines, en particulier à l'arrière ;
59. qu'il convient de prévoir des lucarnes largement vitrées, répondant à la fonction première d'éclairage de ces dispositifs de toiture ;
60. qu'en façade avant, le bois ne présente pas les qualités de stabilité et de pérennité requises ; qu'il convient de prévoir un matériau stable et pérenne ;
61. que les châssis sont en bois de teinte naturelle ; que les garde-corps sont en métal peint en blanc ; que les bacs à plante sont en bois ;
62. que l'annexe au 4^{ème} est en briques blanches avec linteaux et couvre murs en béton ;
63. que la façade arrière au 4^{ème} étage est isolée et revêtue de briques blanches également ;

dossier 11766

64. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 09/03/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
65. 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;
66. 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 »);
67. 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.);
68. que la proposition PEB relative à la demande concernant 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 ;
69. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
 - article 4 (profondeur): toiture en pente, annexe 4^e étage, nouvelles terrasses ;
 - article 6 (hauteur) : toiture en pente, annexe 4^e étage, nouvelles terrasses ;
70. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observation ;
71. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 29/05/2023 ;

AVIS FAVORABLE sous conditions

1. de limiter la rehausse en toiture à la hauteur du mitoyen de droite, le plus haut ;
2. de revoir l'implantation de la lucarne arrière afin de rester conforme au prescription du RRU au vu de la modification demandée du pan arrière de la toiture ;
3. de prévoir des lucarnes largement vitrées, répondant à la fonction première d'éclairage de ces dispositifs de toiture ;
4. de prévoir un matériau stable et pérenne pour la lucarne avant et de préciser les matériaux ;
5. de ne pas aménager de terrasses au 4^{ème} étage et d'inclure totalement les lucarnes dans le pan de toiture en limitant les joues au stricte nécessaire ;
6. de corriger les incohérences de dessin, en particulier la largeur des lucarnes et le raccord de la toiture ;
7. 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.

09h50 - dossier 11389 – ART 126

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir et reconstruire la partie intérieure d'un arrière-bâtiment et changer son affectation d'atelier en logement (maison unifamiliale), rue de l'Orme 37.

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 à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'ilot);
4. que la parcelle est située en intérieur d'ilot et accessible depuis l'entrée cochère du bâtiment à rue, non concerné par la demande ;
5. que le bâtiment avant est de gabarit R+1+toiture à mansardes ; que la bâtiment arrière, objet de la présente demande, est de gabarit R+1+combles ;
6. qu'il s'agit, en situation de droit, d'un atelier de menuiserie ;
7. que la demande **initiale** visait à démolir et reconstruire la partie intérieure d'un arrière-bâtiment et changer son affectation d'atelier en logement (maison unifamiliale);
8. que la demande vise à changer l'affectation de l'atelier en logement, en maintenant le gabarit existant ;
9. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à reculer de 3m la façade avant existante afin d'agrandir l'espace entre les deux bâtiments ; que la distance entre les deux bâtiment est de 6m ;
10. que l'espace extérieur central comprend également une terrasse et un local vélos/ poubelles en contre-bas de 4 marches , privatifs au logement du bâtiment arrière ; que le local vélos/poubelles est une nouvelle construction ; que ce volume réduit la surface extérieure au sol déjà très restreinte ;
11. que le rez-de-chaussée comprend un seul grand espace de vie de 58.6m² avec la cuisine/ salle-à-manger à l'avant, et le séjour à l'arrière ; que le séjour donne sur une terrasse arrière de 16.4m² ;
12. que le 1er étage comprend deux chambres, dont l'une à l'avant et la seconde à l'arrière ; que chacune des deux chambres dispose d'un dressing et d'une salle-de-bain ou douche attenants ; qu'un WC séparé se trouve entre les deux ;
13. que la hauteur sous-plafond de ce niveau est de 2m40 ; que les planchers sont neufs ; que cette hauteur est insuffisante pour des chambres et qu'elle n'est pas acceptable ;
14. que l'alignement arrière est plus profond qu'au rez-de-chaussée de 1m32 ; que cette partie surplombe la terrasse de l'étage inférieur ; que la façade arrière n'est dès lors qu'à 1m90 de distance par rapport à la limite mitoyenne arrière, et donc des constructions avoisinantes ;
15. que le 2^{ème} étage (combles) comprend également 2 chambres avec chacune une salle-de-douche attenante, un WC séparé et une buanderie ;
16. que les baies de la façade arrière sont de grande dimension avec allège assez basse ; que les vues vers les parcelles à proximité sont importantes ;
17. que la toiture est entièrement refaite ; qu'elle est isolée par l'intérieur en laine de bois (23cm) ; que la nouvelle couverture est en ardoises naturelles ;

dossier 11389 – ART 126

18. que la parcelle est très densément bâtie ; que ce logement 4 chambres dispose de peu d'espace extérieur qualitatif ;
19. que ce logement risque d'entraîner de nombreuses nuisances vers les parcelles avoisinantes, très proches de celui-ci ; que le projet n'est pas viable tel que proposé ;
20. qu'il convient d'améliorer considérablement les qualités végétales de l'ilot, en aménageant de plus grandes surfaces de pleine terre ; que seul un projet tenant compte de ces remarques pourrait être accepté ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne la démolition et la reconstruction ainsi que la construction du nouveau volume vélos/poubelle ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous-plafond des locaux habitables) en ce qui concerne les chambre 1 et 2 au 1er étage; que ces dérogations ne sont pas acceptables vu la densité de la parcelle et la proximité avec les parcelles voisines ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire article 13. (hauteur sous-plafond); que cet article stipule que la hauteur sous plafond doit être de 2.80m au rez et 2.60m aux étages ; que cette dérogation concerne la chambre, la cuisine et le séjour ;
24. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/01/2022 au 31/01/2022 a donné lieu à 12 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
25. que ces lettres portent sur :
 - le fait que ce volume doit être considéré comme un volume neuf ;
 - le fait que ce projet risque d'induire des vues à l'intérieur de l'ilot ;
 - le nombre de dérogations ;
 - l'absence de garage ou de parking ;
 - le traitement de la façade NE dont l'aspect actuel est dégradé et l'amiante présent dans la toiture existante qui va être démontée ;
 - la sécurité en intérieur d'ilot ;
 - les velux en toiture dans le versant NE ; que le seuil de ceux-ci doit être assez haut pour empêcher les vues ;
 - la vue directe de la façade SE vers les habitations et jardins de la rue Charles Degroux ;
 - la présence d'une cloison en lamelles orientées à 45° pour atténuer les vues qui induirait une perte de luminosité ;
 - un avis favorable pour l'affectation de logement induisant moins de nuisances qu'une entreprise professionnelle et la rénovation de l'atelier qui valorisera l'intérieur de l'ilot ;
- 26. qu'en sa séance du 8 février 2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande ;**
- 27. qu'en date du 18 mai 2022, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du CoBAT ;**
28. que l'objet de la **deuxième demande** n'a pas été modifié ;
29. que dans l'ensemble la demande est peu modifiée ; que quelques adaptations sont cependant apportées ;
30. qu'il est indiqué que l'atelier actuel est délabré et nécessite une importante rénovation ; que la toiture est en mauvais état et contient de l'amiante ; qu'elle est démontée et qu'une toiture du gabarit de l'existant est reconstruite ;
31. que la profondeur de l'immeuble est diminuée par rapport à l'existant et par rapport à la version précédente (à l'étage);

dossier 11389 – ART 126

32. que la cour derrière le bâtiment avant est profonde de 6.00m, l'arrière bâtiment présente une profondeur de 13.63 m et la cour arrière fait 3.40m de profondeur ;
33. que la demande ne comporte plus de surplomb des étages sur le rez ;
34. que la cour avant est divisée en deux zones séparées par un claustra en bois ; que le local vélo est remplacé par un dispositif d'accroche et un auvent métallique ;
35. que la cour devant l'entrée est végétalisée ; qu'une citerne à eau de pluie est prévue sous cette cour ; qu'il est indiqué en séance que l'eau serait raccordée aux sanitaires ;
36. que la cour arrière comporte une terrasse perméable en date béton/gazon et une zone en pleine terre ;
37. que les baies en façade arrière ont été réduites dans le but de limiter les vues ; que les fenêtres de toit ont été placées à proximité du faite pour empêcher les vues ;
38. que les aménagements des étages ont été revus ; que le 1er comporte une chambre de 14.60m² et une chambre de 18.75m² ainsi qu'une salle de bain ;
39. que la hauteur sous plafond du premier étage a été portée à 2.50m, tel que requis par le RRU ;
40. que le 2^{ème} comporte une chambre de 14.60 m² et une chambre de 16.80 m² ainsi qu'une salle de bain et un local technique /buanderie ;
41. que la demande déroge toujours à l'article 13 du règlement zoné (RZAC) en ce que certaines pièces (séjour, cuisine et chambres) présentent des hauteurs sous plafond insuffisantes ;
42. que la façade avant offre également des vues vers les façades arrières des immeubles avants de la rue de l'Orme ; qu'il est indiqué en séance que le vitrage serait cathédrale(martelé) ; que cela ne figure pas sur les plans ou dans les notes ;
43. que le fait que les façades avant et arrière, les planchers et leur structure ainsi que la toiture et sa structure sont démolis et reconstruits, indique clairement qu'il s'agit d'une démolition et reconstruction ;
44. que dès lors, la demande déroge au RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne la reconstruction de cet arrière bâtiment ;
45. que ce volume impacte les parcelles voisines de façon négative ; que son gabarit ne s'intègre pas au cadre bâti environnant ;
46. qu'elle n'améliore pas les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
47. que la demande déroge donc :
 - au RRU, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : reconstruction de l'atelier ;
 - au RRU, titre I, article 6 (toiture – hauteur) : idem ;
 - au RZAC, article 13. (hauteur sous plafond) : le séjour, la cuisine et les chambres;
48. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2022 au 09/09/2022 a donné lieu à 5 lettres d'opposition et/ou d'observations dont une pétition signée par 14 personnes ;
49. qu'elles émanent de voisins, sont semblables à celle de l'enquête précédente et portent sur :
 - le fait que la demande est peu modifiée et ne prend pas en compte les remarques émises ;
 - un rappel des remarques émises précédemment ;
 - les vues qu'offrent la façade arrière et la façade avant (proposition de pose d'un claustra sur le mitoyen) ;
 - les craintes en matière de sécurité ;
 - la présence d'amiante ;
 - un soutien au projet proposé et à la transformation de l'atelier en logement, vu que les lieux se prêtent peu à une activité professionnelle ;
 - une approbation du recul de la façade avant de l'arrière bâtiment ;

dossier 11389 – ART 126

- la nécessité de rénover cet atelier ;
 - le fait qu'il serait préférable de prévoir un volume R+1 avec toiture végétalisée ;
- 50. qu'en sa séance du 20/09/2022, la commission de concertation a émis un second avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 51. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 17/04/2023, en application de l'article 126 du Cobat ;**
52. que l'objet de la demande **actuelle** est inchangé ;
53. que la modification principale consiste en la suppression du deuxième étage du projet précédent et des 2 chambres qu'il contenait, et en la construction d'une nouvelle toiture plate ;
54. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne la reconstruction de cet arrière bâtiment ; que l'atelier actuel est en très mauvais état ;
55. que le volume proposé est bien moins important que celui de l'atelier ;
56. que la façade avant du bâtiment est distante de 6.00m de l'immeuble avant ; qu'un contact avec les pompiers indique que cette distance est suffisante d'un point de vue de la sécurité incendie ;
57. que dès lors cette distance est acceptable ; que du côté gauche de la parcelle la distance est de 7.30m ;
58. que les zones non bâties sont perméables et plantées en majorité ; que la zone avant est partagée entre l'immeuble avant et l'immeuble arrière ;
59. que la toiture est végétalisée ;
60. que la hauteur sous plafond du rez a été portée à 2,8m et celle du 1er étage à 2,6m, de manière à se conformer au RZAC ;
61. qu'il convient de s'assurer du respect du RRU en matière d'éclairément en ajoutant éventuellement des fenêtres de toiture (sans agrandir les baies en façade) ;
62. que la réduction d'un niveau réduit les vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot ;
63. qu'il paraît cependant possible de diminuer encore le volume en se limitant aux hauteurs prescrites par le Titre II du RRU ; qu'ainsi le niveau final peut être diminué de 40 cm au moins ;
64. que les dérogations au RZAC qui en découlent sont acceptables ;
65. qu'aucune précision n'est transmise sur la composition des vitrages ; qu'il s'agit donc à priori de vitrages transparents ;
66. qu'il convient, afin de limiter les vues vers les parcelles voisines, de prévoir un vitrage limitant les vues au 1^{er} étage (verre martelé par exemple) ;
67. que le revêtement de façade est prévu en briques de ton rouge/brun, issues des démolitions ;
68. que les châssis sont prévus en aluminium de teinte noire, les profils de rive en aluminium de teinte gris foncée, et les seuils en aluminium de teinte grise ;
69. que des panneaux photovoltaïques sont prévus en toiture ; que leur inclinaison n'est pas précisée ; qu'il convient de le faire et de préciser leur nombre (« à confirmer » en plan) ;
70. que les plans ne précisent toujours pas la capacité de la nouvelle citerne (3m³ selon les formulaires) ni son raccordement aux sanitaires ; qu'il convient de le faire ;
71. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 22 juillet 2021, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

dossier 11389 – ART 126

72. 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 ;
73. 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 »);
74. 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.);
75. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en unité neuve – (UN), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
76. que la demande déroge donc :
 - au RRU, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : reconstruction de l'atelier ;
 - au RRU, titre I, article 6 (toiture – hauteur) : idem ;
77. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023 a donné lieu à 5 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
78. qu'elles émanent de voisins, sont semblables à celle de l'enquête précédente et portent sur :
 - le fait que la demande ne prend pas en compte certaines remarques émises précédemment par la Commission de Concertation (recul, composition de certains vitrages,...) ;
 - un rappel des remarques émises lors des précédentes enquêtes publiques ;
 - les vues qu'offrent la façade arrière et la façade avant vers les parcelles de la rue de l'Orme et de la rue Charles Degroux, bien que réduites par la suppression d'un niveau, et l'insuffisance des modifications réalisées dans le projet nouvellement présenté ;
 - le souhait de limitation de l'emprise voire suppression des panneaux photovoltaïques sur la toiture verte et la nécessité que celle-ci soit entretenue, afin de maintenir un cadre agréable en intérieur d'îlot ;
 - les nuisances sonores et la pollution lumineuse générées par la présence d'un logement en intérieur d'îlot;
 - les craintes en matière de stabilité, notamment en ce qui concerne les murs mitoyens ;
 - la présence d'amiante ;
 - une lettre de soutien au projet proposé et à la transformation de l'atelier en logement, vu que les lieux se prêtent peu à une activité professionnelle ;
 - la nécessité de rénover cet atelier ;
79. que le maintien du volume existant et son utilisation en atelier tel que le prévoit la situation de droit serait une importante source de nuisances pour cet intérieur d'îlot ;
80. que la réhabilitation de cet atelier et la démolition d'une partie de celui-ci améliore les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
81. que le volume proposé est limité et impacte peu les parcelles voisines ;
82. que le logement proposé est qualitatif et sobre ;
83. 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);

dossier 11389 – ART 126

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de se limiter aux hauteurs sous-plafond prescrites par le RRU et de diminuer ainsi au maximum la hauteur de l'arrière-bâtiment ;
2. préciser en plan l'implantation précise et l'orientation des panneaux photovoltaïques en toiture ;
3. de préciser en plan le volume et l'usage prévu pour l'eau de pluie récoltée dans la citerne ;
4. de respecter le RRU en matière d'éclairage en ajoutant éventuellement des fenêtres de toiture (sans agrandir les baies en façade) ;
5. de prévoir un vitrage limitant les vues aux 1^{er} étage (verre martelé par exemple).

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.
La dérogation au RZAC art 13 (hauteur sous-plafond) est acceptée.

10h20 - dossier 11770

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées aux sous-sol et rez, agrandir sur deux niveaux et rénover le duplex existant, Rue Ernest Havaux 21.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est par ailleurs inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : belle maison de style néo-Renaissance flamande construite suivant demande de permis de 1908 pour H. VERHULST ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la parcelle comporte 2 bâtiments : un bâtiment de gabarit R+2+T en partie avant, et un atelier de gabarit R+1+T en fond de parcelle ;
5. que le bâtiment en partie avant comporte, en situation de droit :
 - au sous-sol : caves et niveau inférieur du duplex avec le rez-de-chaussée ;
 - au rez : niveau supérieur du duplex 1 chambre ;
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages : deux appartements 1 chambre à chaque étage ;
 - sous combles : deux appartements 1 chambre et grenier (lié à l'appartement de gauche) ;
6. qu'à l'origine (1908), il s'agissait d'une maison comportant des cuisines au sous-sol, les pièces de vie au rez et 8 chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
7. que la demande concerne uniquement le duplex du sous-sol et rez ;
8. qu'en situation de fait, un volume d'environ 1,8m de largeur et 1,2m de profondeur a été ajouté contre l'annexe existante au rez, et un auvent placé au-dessus de l'escalier ;
9. que le châssis droit du rez, en façade avant, a été modifié sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme, et une terrasse créée en façade arrière ;
10. que des terrasses ont par ailleurs été aménagées en façade arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages ; que ces éléments ne concernent pas la présente demande ; qu'une demande de permis d'urbanisme doit être introduite par les propriétaires concernés, afin de tenter de régulariser cette situation ;
11. que la demande vise à régulariser les modifications apportées aux sous-sol et rez, agrandir sur deux niveaux et rénover le duplex existant ;
12. qu'au sous-sol et au rez, l'annexe existante est prolongée sur toute la largeur de la façade arrière, soit sur une largeur d'environ 6m et une profondeur d'environ 2,3m ;
13. que la façade est par ailleurs isolée sur toute la largeur ; que l'épaisseur de l'isolation et le revêtement de façade (composition et teinte) ne sont pas précisés dans les plans ; qu'il convient de le faire ;
14. que la nouvelle annexe dépasse le mitoyen gauche, le plus profond, de 1,45m ;
15. qu'elle nécessite la rehausse du mur mitoyen sur cette largeur et sur une hauteur de 2,10m ; que la composition de la rehausse du mitoyen doit être précisée ; qu'il convient de la prévoir en maçonnerie pleine de minimum 28cm d'épaisseur construite à cheval sur l'axe mitoyen ;
16. que la nouvelle annexe déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur de la toiture) ;

dossier 11770

17. qu'elle s'aligne néanmoins à l'annexe existante côté droit, qu'elle permet de créer un alignement au rez en façade arrière, et d'intégrer l'escalier existant au sous-sol à l'intérieur du logement, ce qui en améliore l'habitabilité ;
18. qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
19. que l'isolation de l'ensemble de cette façade déroge également aux articles 4 (profondeur), et 6 (hauteur de la toiture) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
20. que ces dérogations sont minimales et apportent de meilleures qualités thermiques au logement ; qu'en ce sens elles sont acceptables ;
21. que le projet prévoit des déblais en prolongation du sous-sol contre le mitoyen gauche, sur une profondeur d'environ 5,15m et une largeur d'environ 4,04m ;
22. que ceux-ci permettent la réalisation d'une cour en prolongation du sous-sol, sur une profondeur d'environ 3,15m et une largeur d'environ 4m ; qu'un nouvel escalier donnant accès au jardin y est installé ;
23. qu'à l'arrière de la cour, une nouvelle citerne est prévue ;
24. que ces constructions dérogent également aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur de la toiture); qu'elles permettent le maintien d'une citerne et l'éclairage des pièces du sous-sol, ce qui améliore la qualité du logement ;
25. qu'elles n'ont pas d'impact sur les parcelles voisines ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
26. qu'au rez, une terrasse est aménagée en prolongation de la cour, sur une profondeur d'environ 3,10m et une largeur d'environ 5,10 à 6m ;
27. qu'en façade avant, la demande vise à régulariser la division du châssis du rez, côté droit ; que les nouvelles divisions ne sont pas en harmonie avec la composition de façade ;
28. qu'il convient de prévoir un nouveau châssis bois reprenant les divisions d'origine ;
29. qu'en façade arrière, les châssis existants sont maintenus en bois de teinte noire, et le châssis de la nouvelle annexe, d'une largeur d'environ 3,8m et une hauteur d'environ 6,1m, réalisé en alu de teinte noire ;
30. qu'à l'intérieur du logement, le projet prévoit les aménagements suivants :
 - au sous-sol (côté gauche): espace de rangement à rue, salle de bain en partie centrale, chambre et escalier en partie arrière ;
 - au rez : pièces de vie côté gauche, chambre (à rue), salle de bain et cuisine (en partie arrière) côté droit ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 4 (hauteur sous-plafond), pour la chambre située au sous-sol, la hauteur sous-plafond étant d'environ 2,4m au lieu des 2,5m requis ; que vu la luminosité, cette dérogation est acceptable ;
32. que l'escalier est encloisonné au rez afin de garantir l'intimité de la chambre ;
33. que la demande déroge également aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel), pour la chambre située au rez, la superficie nette éclairante étant de 2,6m au lieu des 3,75m² requis ;

dossier 11770

34. que le châssis à rue est existant ; que les nouvelles divisions permettront une légère augmentation de la superficie nette éclairante ; qu'en outre, la chambre est de belles dimensions (environ 19m², y compris sas d'accès de 4m²) ;
35. qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
36. que le séjour en façade arrière d'une surface de 35,5 m² bénéficie d'un éclairage de 5,5 m² au lieu des 7,1 m² requis ; qu'il bénéficie cependant d'un éclairage en second jour via l'escalier ;
37. que le logement comporte deux accès depuis les communs : un en partie arrière de la travée centrale, et un deuxième donnant directement accès à la chambre à rue ; que ce deuxième accès n'est pas qualitatif, offrant des nuisances acoustiques notamment ; qu'il convient de condamner cette porte ;
38. que les aménagements de la partie droite du sous-sol ne sont pas détaillés ; qu'ils sont inchangés selon la demande ;
39. que l'espace vélos à l'entresol vers le 1^{er} étage est maintenu ;
40. qu'il convient de préserver les éléments de décor intérieur au maximum ;
41. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit et maintenue en situation de fait ; qu'elle est déplacée en situation projetée mais qu'aucune donnée technique n'est transmise à ce sujet dans la demande ;
42. qu'il convient de prévoir un volume équivalent à la situation de droit ou de 5m³ minimum et de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales, en favorisant la récolte et l'usage des eaux de pluie et en y prévoyant au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
43. que la demande ne prévoit pas de verduriser la toiture plate au-dessus de l'annexe nouvellement construite ; qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de le faire ;
44. qu'il convient également de préciser le revêtement de la cour et de la terrasse et de favoriser la perméabilité des espaces extérieurs ;
45. que, la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 14/03/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
46. 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 ;
47. 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 ») ;
48. 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.) ;
49. que la proposition PEB relative à la demande 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 ;

dossier 11770

50. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : nouvelle annexe et isolation au rez, cour et escalier au sous-sol ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : nouvelle annexe et isolation au rez, cour et escalier au sous-sol ;
51. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
 - article 4 (hauteur sous plafond) : chambre au sous-sol ;
 - article 10 (éclairage naturel) : chambre au rez ;
52. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
53. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 30/05/2023 ;
54. 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 ;
55. qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de condamner la porte d'accès depuis les communs vers la chambre au rez, ou de détailler les raisons de son maintien ;**
2. **de prévoir une toiture verdurisée sur la nouvelle toiture plate ;**
3. **de détailler le volume de la nouvelle citerne et de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales, en favorisant la récolte et l'usage des eaux de pluie et en y prévoyant au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;**
4. **de placer un châssis en bois respectant les divisions d'origine en façade avant (côté droit) au rez ;**
5. **de préciser certains détails en plan (matérialité de la façade arrière, revêtements extérieurs de la cour et de la terrasse, composition de la rehausse de mitoyen) ;**
6. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans en conséquence, en particulier, de prévoir une porte séparant la cage d'escaliers donnant vers le sous-sol au rez.**

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

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

10h45 - dossier 11655**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à aménager un accès séparé aux étages de l'immeuble via une galerie commerciale, transformer un triplex 3 chambres en un bureau lié au commerce au 1er étage et un duplex de 2 chambres aux 2ème et 3ème étages, Rue des tongres 35 - 39.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS), en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial ;
2. que l'immeuble est mitoyen du côté droit d'un bien classé : Villa les Iris, Avenue de Tervueren 28 ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement) ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble au n°35 de la rue des Tongres comprend un commerce et un logement, répartis comme suit :
 - qu'au rez-de-chaussée : un commerce avec stock au 1^{er} étage arrière ;
 - du 1^{er} au 3^{ème} étage : un appartement 3 chambres
5. qu'en situation de fait, le logement est utilisé comme espace de stockage accessoire au commerce ; que la toiture à versant prévue au permis d'origine, et donc les combles n'existent pas ;
6. que l'immeuble rue des Tongres 39 est une galerie commerciale ; que la demande prévoit de modifier un local commercial (T10 selon l'attestation de propriété) au sein de cette galerie ; que le reste de la galerie commerciale n'est pas modifiée ;
7. que la demande vise à aménager un accès séparé aux étages de l'immeuble via la galerie commerciale, transformer un triplex de 3 chambres en un bureau lié au commerce au 1^{er} étage et un duplex de 2 chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
8. qu'en situation projetée, la demande prévoit :
 - au rez : un commerce avec espaces bureaux accessoires au 1^{er} étage ;
 - aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : un duplex 2 chambres ;
9. que le sous-sol comporte des caves ; que l'accès au sous-sol n'est cependant pas détaillé ; qu'il convient de dessiner les escaliers, d'indiquer le local compteur, en veillant à son accessibilité et d'indiquer l'attribution des caves au commerce ou au logement ;
10. que le commerce, espace bureau accessoire inclus présente une surface de 384m², 220m² de surface de vente et 164m² de surface accessoires ; qu'en situation de droit, la surface est de 348m² ;
11. que le logement bénéficie d'une surface, accès compris, de 159m² ;
12. que la prescription 0.12 du PRAS prévoit qu'il est possible de modifier un logement afin de permettre au rez-de-chaussée ou au premier étage, la création ou l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial ; que c'est le cas en l'occurrence ;
13. qu'en situation de droit, au rez à rue, l'entrée du commerce et l'entrée du logement sont distinctes ;
14. qu'en situation de fait, la façade avant n'offre qu'un unique accès au commerce ; que les étages sont utilisés comme stockage pour celui-ci ;
15. qu'il est prévu de rétablir une partie des étages en logement conformément à la situation de droit ;
16. qu'il est prévu de conserver l'entrée unique existante à rue et de la régulariser ;

dossier 11655

17. qu'il est prévu d'utiliser une partie du local dans la galerie comme accès distinct au logement et au bureau, et l'autre partie comme vitrine et extension du commerce uniquement accessible depuis le commerce au n°35 ;
18. qu'au rez, le mur mitoyen entre le n°35 et le n°39 est ouvert sur toute la profondeur du local commercial T10; que la limite mitoyenne n'est pas représentée au niveau de cette ouverture, qu'il convient de le faire ;
19. qu'au rez, dans l'espace d'entrée commune au logement et au bureau, il est prévu de construire un escalier vers le 1^{er} étage et d'aménager un accès au magasin depuis cet espace ;
20. qu'au 1^{er} étage, l'escalier débouche sur un palier commun au logement et au bureau avec un espace sanitaire ;
21. qu'un bureau lié au commerce est aménagé au rez et divisé en plusieurs espaces de bureaux de 67,20m², 29,20m² et 18m² avec un espace extérieur central rendu accessible et un espace informatique de 11,02m² ;
22. qu'au 1^{er} étage, un couloir privatif au logement depuis le palier commun mène à une terrasse ; qu'un escalier extérieur est construit afin de donner accès au logement situé au 2^{ème} étage ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur d'une construction mitoyenne) en ce que l'escalier dépasse les deux bâtiments mitoyens ;
24. qu'il est construit dans un espace non bâti au 1^{er} étage de l'immeuble, sur le côté droit ; que cet espace présente une largeur de 1.81m et une profondeur de 7.56m ;
25. que l'escalier est sur le côté gauche de la cour et présente de 1.10m et une profondeur de 3.90m ;
26. qu'afin de se conformer au code civil, le mur mitoyen de droite est rehaussé sur toute la profondeur de l'espace extérieur et en suivant la pente de l'escalier offrant une hauteur permanente de 1,80m de mur mitoyen par rapport au niveau accessible ;
27. que la hauteur de la rehausse est comprise entre 1,80m et 4,41m de hauteur ;
28. que le code civil prévoit 1.90m de haut que la rehausse doit donc être augmentée ;
29. que cette rehausse est conséquente et peut impacter les parcelles voisines de droite, dont une abrite un bien classé ;
30. qu'il paraît possible d'inclure l'escalier dans l'immeuble afin de supprimer les dérogations et de limiter les rehausses mitoyennes ;
31. qu'il convient d'augmenter la hauteur de la rehausse à 1,90m afin de se conformer au code civil en matière de vue ;
32. qu'il convient de veiller à la qualité de cette rehausse à réaliser en maçonnerie pleine similaire à l'existante avec couvre mur en pierre ou vernissé ;
33. que les dérogations restantes pour la rehausse et l'usage de la terrasse sont acceptables ;
34. qu'il est prévu de démolir l'escalier intérieur existant dans le bâtiment avant entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage et d'en fermer la trémie ;
35. qu'au 2^{ème} étage, le nouvel escalier extérieur donne sur le hall d'entrée du duplex ;
36. qu'au 2^{ème} étage, le bas du duplex comporte un WC séparé donnant dans l'entrée, une chambre arrière de 17,90m², une chambre de 19,13m² et une salle de bain à l'avant ;
37. que l'escalier existant est conservé et restauré sur la portion entre les 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
38. qu'au 3^{ème} étage, il est prévu d'aménager le haut du duplex avec un espace de séjour de 47,43m² traversant et comportant une cuisine ;

dossier 11655

39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la chambre arrière dispose d'un éclairage de 2,26m² au lieu des 3,58m² requis ; que la chambre est vaste et confortable ; que la baie est existante ;
40. que la dérogation est acceptable ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que l'espace de séjour dispose d'un éclairage de 7,90m² au lieu des 9,48m² requis ; que le séjour est confortable et traversant ; que les baies avant sont existantes ; que les baies arrière seront agrandies ;
42. que la dérogation est acceptable ;
43. que le palier entre le 2^{ème} et le 3^{ème} étage donne accès à une toiture plate arrière ; qu'une terrasse de 5,20m² y est aménagée en s'alignant sur la profondeur des bâtiments mitoyens ;
44. que le reste de la toiture soit 8,20m² est végétalisé ; que la terrasse a une faible capacité d'occupation et ne porte pas atteinte aux mitoyens ;
45. que la façade avant en briques de ton blanc avec des châssis en bois peints en blanc est inchangée aux étages ;
46. qu'en façade avant, il est prévu de changer les garde-corps du 1^{er} étage ; qu'il convient d'en préciser le détail ;
47. qu'il est prévu de régulariser les divisions de la vitrine existante en châssis bois ton noir ;
48. qu'il convient de prévoir des allèges pleines pour les châssis du 1^{er} étage et pour le châssis central du 2^{ème} étage ;
49. qu'en façade arrière, l'enduit ciment blanc est conservé, les châssis sont en bois peints ton blanc et les nouveaux garde-corps sont en métal peint en blanc ;
50. qu'il convient de préciser la localisation des sonnette et boîte aux lettres du logement et son accessibilité en dehors des heures d'ouverture de la galerie ;
51. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 12/09/2022, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
52. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
53. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
54. 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.);
55. que la proposition PEB relative à la demande 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 ;
56. que la demande déroge donc :
 - au RRU, titre I article 4 (profondeur) : escalier extérieur ;
 - au RRU, titre I article 6 (hauteur) : escalier extérieur ;
 - au RRU, titre II article 10 (éclairage) : chambre arrière et séjour

dossier 11655

57. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
58. que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a été demandé en date du 08/06/2023 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de dessiner les escaliers, d'indiquer le local compteur, en veillant à son accessibilité et d'indiquer l'attribution des caves au commerce ou au logement ;
2. d'inclure l'escalier entre le 1er et le 2ème étage dans l'immeuble afin de supprimer les dérogations et de limiter les rehausses mitoyennes ;
3. de prévoir une rehausse mitoyenne de 1.90m depuis le niveau fini de la terrasse du 1er étage et de veiller à la qualité de cette rehausse à réaliser en maçonnerie pleine similaire à l'existante avec couvre mur en pierre ou vernissé ;
4. de préciser la localisation des sonnette et boîte aux lettres du logement et son accessibilité en dehors des heures d'ouverture de la galerie ;
5. de détailler les garde-corps du 1er étage ;
6. de prévoir des allèges pleines pour les châssis du 1er étage et pour le châssis central du 2ème étage ;
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.
Les dérogations au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) sont acceptées.

11h15 - dossier 11788

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une extension au 2^{ème} étage d'une maison unifamiliale afin d'agrandir une chambre , Rue de Chambéry 10.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en Zone d'habitation ;
2. que la demande est comprise dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) du bloc 600, approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 novembre 1992 ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation dans le cadre de la dérogation au PPAS en ce qui concerne les matériaux utilisés pour la façade arrière ;
4. qu'en situation de droit, selon le permis de 1950, il s'agit d'une maison unifamiliale composée comme suit :
 - rez-de-chaussée : hall d'entrée, laverie et garage ;
 - 1^{er} étage : séjour, cuisine, terrasse, salle de bain et wc ;
 - 2^e étage : 4 chambres et une terrasse ;
5. que la demande porte sur la rehausse de la façade arrière à l'alignement pour agrandir la chambre 2 au 2^e étage en englobant la terrasse existante ; que la surface de la chambre passe de 13m² à 16,74m² ;
6. que le volume prend place entre l'annexe existante et le mitoyen de droite ;
7. que le nouveau volume est en accord avec le cadre bâti environnant ;
8. que sa construction ne nécessite pas de rehausse du mitoyen de droite ;
9. que le revêtement de la nouvelle façade est en bardage de bois naturel ; que ce matériau déroge aux prescriptions du PPAS, B.a (matériaux de façade) ;
10. que la PPAS stipule : Les matériaux préconisés sont les suivants : Façades : d'une manière générale, la brique, les pierres de taille ou les enduits. Les façades postérieures et latérales et les éventuels pignons aveugles doivent être de ton clair, de manière à donner à l'ensemble des façades arrières une certaine homogénéité d'aspect. »
11. que cependant la façade reste proportionnelle et harmonieuse ; que l'utilisation du bois permet de différencier la nouvelle construction du reste de l'ensemble ;
12. que la façade n'est pas visible depuis l'espace public ; que cette dérogation est acceptable ;
13. que la nouvelle toiture plate est construite dans le prolongement de la toiture existante ;
14. que la nouvelle façade dépasse la toiture de 48cm de haut ; qu'elle ne dépasse pas le mur mitoyen ;
15. que les eaux pluviales sont évacuées dans la corniche existante à l'arrière ;
16. qu'une baie vitrée de 1,45m de largeur sur 2,65m de hauteur est prévue pour éclairer la totalité de la nouvelle surface agrandie ;
17. que le nouveau châssis est en aluminium ton blanc ; que l'allège de cette baie est de 61cm ; qu'un garde-corps en verre est prévu devant la fenêtre, portant la hauteur de la barrière de sécurité à 1m10 ;
18. que la terrasse au 1^{er} étage en façade arrière ne correspond pas à la terrasse autorisée en 2006 ; que la terrasse existante de fait n'est pas conforme au code civil en matière de vues ;
19. qu'il convient de modifier la terrasse afin de se conformer au permis délivré ;

dossier 11788

20. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 07/04/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
21. 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;
22. 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 »);
23. 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.);
24. que la proposition PEB relative à la demande 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 ;
25. que la demande déroge donc aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) du bloc 600:
 - B.a.Façades (matériaux): bardage en bois de l'extension ;
26. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de modifier la terrasse du 1^{er} étage afin de se conformer au permis délivré.

La dérogation au PPAS du bloc 600 est acceptée.

11h40 - dossier 11726**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à diviser une maison unifamiliale avec rez commercial en immeuble de 3 logements avec rez commercial, modifier la vitrine, transformer le rez arrière en jardin, étendre les étages à l'arrière et aménager 4 terrasses, rue des Tongres 29-30.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial ;
2. que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme maison bourgeoise avec rez-de-chaussée commercial ;
3. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application des prescriptions 0.6 (acte et travaux en intérieur d'îlot) ;
4. que le bien est mitoyen d'une parcelle comportant un bien classé sans se trouver dans sa zone de protection : Villa les Iris, au numéro 28 de l'avenue de Tervueren ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble comprend un rez commercial et 1 logement aux étages :
 - au sous-sol : caves ;
 - au rez-de-chaussée et à l'entresol : un commerce ;
 - aux 1^{er}, 2^{ème} et combles : un logement lié au commerce ;
6. que la demande vise à diviser une maison unifamiliale avec rez commercial en immeuble de 3 logements avec rez commercial, modifier la vitrine, transformer le rez arrière en jardin, étendre les étages à l'arrière et aménager 4 terrasses ;
7. qu'en situation projetée, la demande prévoit :
 - au sous-sol : caves liées au commerce et aux logements
 - au rez-de-chaussée : 1 commerce
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres
 - au 3^{ème} étage et sous combles : 1 duplex 1 chambre ;
8. qu'au sous-sol, il est prévu d'aménager un local compteurs, une cave de 33,9m² liée au commerce, et un local vélo de 16m² donnant accès à 3 caves privées accessoires aux 3 logements ;
9. qu'une partie du local vélo est utilisée pour circuler jusqu'aux caves et au local poubelle ; qu'il convient de supprimer le local poubelle afin d'agrandir le local vélo ;
10. qu'il est prévu de cloisonner l'entrée des logements afin de séparer la cage d'escalier et le commerce ;
11. qu'au rez, une porte est aménagée entre le commerce et la cage d'escalier pour permettre l'accès à la cave liée au commerce en sous-sol ; que les cloisons existantes au sein du commerce sont démolies offrant un unique espace commercial de 101,3m² ;
12. qu'une partie du volume arrière est démolie afin de créer une cour de 20,5m² ; qu'il convient d'indiquer la nature et perméabilité du sol de la cour en plan ; qu'il semble que celle-ci soit en pleine terre selon la coupe ; qu'il est précisé en séance qu'il s'agit d'un agrément visuel non accessible ;
13. que le bâtiment mitoyen de gauche est bâti sur toute la parcelle au rez et sur 4 étages ;
14. que le bâtiment mitoyen de droite est bâti sur toute la parcelle au rez et en retrait aux étages ;
15. qu'il est prévu d'aligner la nouvelle façade du rez arrière aux étages du bâtiment mitoyen de droite (le moins profond) ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) en ce que le nouveau volume dépasse les $\frac{3}{4}$ de la longueur de la parcelle ;

dossier 11726

17. que le volume initial au rez est bâti sur l'entièreté de la parcelle; que le volume prévu réduit l'emprise au sol du bâtiment, améliore la perméabilité de la parcelle et la qualité de l'intérieur d'îlot ; que la dérogation est acceptable ;
18. qu'aux 1er et 2ème étages, la façade arrière est démolie afin de construire une extension sur toute la largeur de la parcelle et sur 8,50m de profondeur, soit en retrait de 3 m par rapport au bâti de gauche (le moins profond) ;
19. que la surface brute du 1er étage est augmentée de 33,91 m² ; que la surface brute du 2ème étage est augmentée de 44,25 m² ;
20. qu'au 1er étage, l'entièreté de la toiture plate sur le rez est aménagée en une terrasse de 15m² ;
21. qu'au 2ème étage, il est prévu de construire un balcon de même dimension et superposé à la terrasse inférieure ;
22. que les terrasses au 1er et 2ème étages sont conformes au code civil en matière de vues ;
23. que cependant, afin de limiter les vues vers le jardin du bien classé et limiter les nuisances sonores, il convient de réduire la capacité d'occupation des terrasses en plaçant le garde-corps de la terrasse du 1er étage en retrait laissant une profondeur de 2m et de construire la terrasse du 2ème étage suivant ce même retrait ;
24. qu'au 1er étage, l'appartement deux chambres comporte un espace de séjour de 28m² à l'avant, au centre : une cuisine de 7,8 m² ouverte sur l'espace de séjour, un WC séparé, une salle de bain et un local technique ainsi qu'à l'arrière, une chambre de 14,5m² et une chambre de 11,2 m² avec salle de douche attenante ;
25. que les chambres donnent accès à la terrasse ;
26. qu'au 2ème étage, il est prévu d'aménager deux chambres de 16,5m² et de 10m² à l'avant, une salle de bain, un WC séparé et un local technique au centre, un séjour avec cuisine de 40,9m² à l'arrière ;
27. que le séjour est prolongé par la terrasse ;
28. qu'il convient de préciser la matérialité de cette terrasse ;
29. qu'au 3ème étage, l'annexe arrière de droite est démolie et qu'une nouvelle annexe est construite du côté gauche sur une profondeur de 3.00m et une largeur de 4.10m ;
30. que ce niveau comporte le bas du duplex : un espace de séjour traversant avec cuisine de 52,2m² donnant accès à une terrasse à l'arrière ;
31. que la partie gauche de la toiture plate de l'extension du 2ème étage est aménagée en terrasse sur toute la profondeur de l'extension du 2ème étage et sur la largeur de l'extension du 3ème étage soit 18m² (5.00m de profondeur sur 3.75m de large) ;
32. qu'il est prévu de végétaliser la partie droite de la toiture d'après la coupe ; qu'il convient de le préciser en plan ;
33. que la terrasse est conforme au code civil en matière de vue en ce qu'un retrait d'1.90m depuis l'axe mitoyen de droite est respecté ;
34. que l'aménagement de la terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse le profil du bâtiment mitoyen le moins profond (mitoyen de droite) de 8,2m de profondeur ;
35. que la terrasse est profonde et donne vue sur le logement supérieur du bâtiment de droite et sur le jardin du bâtiment classé ;
36. que la dérogation n'est pas acceptable en l'état ;

dossier 11726

37. qu'il convient de limiter la profondeur de la terrasse à 2.00m afin de réduire les dérogations et les vues vers les parcelles voisines ;
38. qu'à ces conditions, les dérogations restantes sont acceptables ;
39. qu'au 4ème étage, il est prévu de construire une extension arrière contre le mur mitoyen de gauche sur 4,10m de largeur et 3,60m de profondeur ; que l'extension s'aligne à la hauteur du bâtiment mitoyen le plus haut ;
40. que l'aménagement de l'extension déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse le profil du bâtiment mitoyen le moins profond et le plus bas (mitoyen de droite) de 5,2m de profondeur et de 4,65m de hauteur ;
41. que l'extension ne nuit pas aux bâtiments voisins (ne semble pas faire de l'ombre sur les fenêtres du mitoyen de droite) ; que la dérogation est acceptable ;
42. qu'au 4ème étage, le haut du duplex est aménagé en une chambre de 14,6m² donnant accès à la terrasse, une salle de bain et un bureau de 7m² ;
43. qu'il est prévu d'aménager l'entièreté de la toiture plate de l'extension du 3ème étage en terrasse soit 10m² (2.70m de profondeur et 3.75m de large) ;
44. que la terrasse est conforme au code civil en matière de vue ;
45. que l'aménagement de la terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que son volume d'utilisation dépasse le profil du bâtiment mitoyen le moins haut et le moins profond (mitoyen de droite) ;
46. que la terrasse donne une vue plongeante sur les fenêtres de toiture du logement supérieur du bâtiment mitoyen de droite ;
47. que la terrasse est accessible via la chambre et ne profite pas directement aux pièces de jour de l'appartement ; qu'un espace extérieur lié au séjour est déjà prévu pour ce logement ;
48. que la dérogation n'est pas acceptable ;
49. qu'il convient de ne pas aménager cette toiture plate en terrasse et de verduriser celle-ci ;
50. qu'il est prévu de démolir les cheminées contre le mitoyen de gauche à tous les étages ;
51. qu'en façade avant au rez, il est prévu de supprimer l'aménagement en retrait de la vitrine existante et d'aligner la nouvelle vitrine à la façade dans la baie existante ;
52. que la nouvelle vitrine prévue est divisée en 5 travées de même largeur en aluminium ton anthracite ; qu'il est prévu de remplacer le bardage bois encadrant la vitrine par un revêtement en pierre bleue ;
53. que la travée de droite est un accès distinct aux logements ;
54. qu'une enseigne est prévue au-dessus de l'ensemble de la baie ;
55. qu'esthétiquement, rien ne distingue l'entrée des logements du commerce ;
56. qu'il convient de revoir l'expression en façade avant afin de scinder ces deux usages ;
57. que les sonnettes et boîtes aux lettres ne sont pas dessinées ; qu'il convient de le faire ;
58. qu'en façade avant, aux étages, le revêtement en briques beige clair et pierre bleue reste inchangé ; qu'il est prévu de remplacer les châssis aux étages par de nouveaux châssis en bois ton anthracite en gardant le dessin existant ; que deux fenêtres de toiture inclinées sont ajoutées dans le pan avant de la toiture ;
59. qu'à l'arrière, il est prévu d'appliquer un enduit sur isolant de ton clair sur la nouvelle façade ;

dossier 11726

60. que les nouveaux châssis sont en aluminium ton anthracite ; que les nouveaux garde-corps sont en métal peint ton anthracite ;
61. qu'il est prévu d'isoler la toiture existante par l'intérieur ;
62. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 28/12/2022, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
63. 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 ;
64. 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 ») ;
65. 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.) ;
66. que 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 nouveaux châssis ;
67. que 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 ;
68. que la proposition PEB relative à la demande concerne 5 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (2URS-2URL- 1 UAN), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
69. que la rénovation de la toiture principale à double versant (hors modifications liées à la demande) semble répondre aux critères d'une parois neuve, et non soumise à permis d'urbanisme ;
70. qu'il a été admis par conséquent que la nature des travaux PEB du duplex situé sous toiture sera en rénovation lourde ;
71. que la demande déroge donc :
 - au RRU, titre I article 4 (profondeur) : volume rez-de chaussée, terrasses R+3 et R+4, extension R+4 ;
 - au RRU, titre I article 6 (hauteur) : terrasses R+3 et R+4 , extension R+4 ;
72. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
73. que les logements sont qualitatifs et la perméabilité de la parcelle améliorée ;
74. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 25/05/2023 ;

dossier 11726

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de supprimer le local poubelle afin d'agrandir le local vélo ;
2. de préciser en plan la nature et perméabilité du sol de la cour et si elle est occupée par le commerce ;
3. de préciser en plan la végétalisation de la partie droite de la toiture plate au-dessus du 2^{ème} étage ;
4. de limiter l'aménagement des terrasses aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages à 2m de profondeur ;
5. de préciser la matérialité de la terrasse du 2^{ème} étage ;
6. de ne pas aménager la toiture plate au 4^{ème} en terrasse et de la végétaliser ;
7. de revoir l'expression en façade avant au rez afin de scinder les deux usages et de distinguer clairement l'accès des logements ;
8. de dessiner les sonnettes et boîtes aux lettres ;
9. de ne pas placer d'enseigne au-dessus de l'accès au logement afin de se conformer aux prescriptions du RRU en la matière ;
10. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

14h00 - dossier 11767

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à diviser une maison unifamiliale en un duplex (2ch) et un triplex (3ch), construire une annexe au rez et apporter des modifications aux façades (baies et menuiseries) ainsi qu'à la lucarne existante (versant arrière), Chaussée de Wavre 615.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en un duplex (2ch) et un triplex (3ch), construire une annexe au rez et apporter des modifications aux façades (baies et menuiseries) ainsi qu'à la lucarne existante (versant arrière) ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture à versants ;
4. que dans les faits, le bien comporte 3 logements ;
5. que la demande prévoit les aménagements suivants:
 - au sous-sol : un local compteurs accessibles à tous les occupants, une cave pour chaque logement, des locaux pour vélos/poussettes, pour ordures ménagères et chaufferie ;
 - au rez-de-chaussée et 1^{er} étage de l'annexe arrière : un duplex 2 chambres
 - au 1^{er} étage du corps principal, 2^e étage et combles : un triplex 3 chambres
6. que le sous-sol est accessible par l'escalier existant ;
7. que le local vélos proposé est presque inaccessible ; que les vélos y sont suspendus ce qui n'est pas pratique ;
8. que la demande prévoit l'agrandissement du local arrière du sous-sol afin d'y intégrer une citerne d'eau pluviale et d'installer soit une citerne de 2250 litres soit sous la forme de trois citernes jumelées de 750 litres pour la collecte des eaux de pluie ;
9. qu'au rez-de-chaussée, un volume est construit le long du mitoyen droit en façade arrière ; que pour l'intégrer au volume existant, des murs porteurs sont modifiés à l'intérieur ;
10. qu'un jardin remplace l'ancienne cour ; qu'il est accessible depuis la cuisine et donc destiné uniquement aux occupants du duplex inférieur ;
11. que la construction de cette annexe réduit la surface du jardin (ancienne cour) déjà très exigu (6.4m²) ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I article 4 (profondeur) en ce qui concerne l'annexe qui dépasse de 50 cm les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
13. que cette extension n'améliore pas l'habitabilité du rez ; qu'il conviendrait de ne pas la construire ;
14. que ce niveau comprend une chambre côté rue, le séjour au centre et dans la nouvelle annexe, ouvert sur la cuisine dans l'annexe de gauche, et une salle-de-douche avec WC à l'arrière de l'annexe ;
15. que la chambre en façade avant ne dispose pas de l'intimité requise vu sa position ;
16. qu'un escalier ne prenant qu'une surface d'un mètre carré juxta la salle de douche au fond de l'annexe ; que la note explicative précise qu'il s'agit d'un escalier destiné à avoir une emprise au sol la plus réduite possible de par la disposition de son axe central doublé de la main courante incliné ;
17. qu'il permet de relier les deux niveaux de ce logement et mène au 1^{er} étage de l'annexe ;
18. que cet escalier n'est pas confortable ;
19. que ce niveau comprend une 2^e chambre et une seconde salle-de-douche avec WC ;

dossier 11767

20. que les salles d'eau de ce duplex sont étriquées ; qu'il ne dispose d'aucun wc séparé ;
21. que la paroi extérieure de l'escalier existant au niveau du 1er étage est modifiée afin de privatiser le haut de la cage d'escalier commune ;
22. que le 1^{er} étage comprend le séjour, la salle-à-manger et la cuisine du triplex ; qu'un WC séparé par un sas donne dans la cuisine ;
23. que la baie arrière de la cuisine est agrandie ; que l'allège est supprimée et qu'un garde-corps vitré est prévu ; qu'à ce niveau, la toiture plate de l'annexe est inaccessible et végétalisée ;
24. que le 2e étage, 2 chambres, une salle-de-douche, et un WC séparé ;
25. que les combles sont accessibles par un nouvel escalier se trouvant contre le mur mitoyen de gauche ; qu'il s'agit d'un escalier du même type que celui du duplex inférieur ;
26. que ce niveau comprend une 3^e chambre et une salle-de-douche ;
27. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme, titre II article 3 (superficie minimale) et article 4 (hauteur sous-plafond) en ce qui concerne cette 3^e chambre ;
28. que la hauteur maximale sous le faite est de 2m36 ; que la surface au sol à 1m50 de hauteur est de 8m² ;
29. que ces dérogations sont importantes et ne conviennent pas à l'aménagement d'un espace habitable sous combles ;
30. que des murs porteurs sont également modifiés ;
31. qu'en façade avant, les menuiseries sont en bois peint en gris foncé ; qu'il convient de veiller au respect des cintrages ;
32. que le dessin de la porte d'entrée est modifié ; qu'elle se compose d'une partie ouvrante à gauche, d'une partie fixe à droite et d'une imposte vitrée ;
33. qu'un crépi blanc est appliqué à cette façade ; que la demande précise que la façade est restaurée à l'identique en maintenant les décors et que les seuils et le soubassement en pierre bleue sont nettoyés ;
34. que la corniche existante en bois est repeinte en gris foncé ;
35. qu'il semble que la baie donnant sur la pièce avant au sous-sol est protégée par une grille en fer forgé ; qu'il conviendrait de le détailler ;
36. que l'intégralité des façades arrière (corps principal et façade latérale de l'annexe) sont isolées (isolant en polystyrène expansé (EPS)) et revêtues d'un crépi blanc ;
37. que toutes les ouvertures sont modifiées en façade arrière ; que les menuiseries sont en aluminium de ton gris foncé ;
38. que les toitures des annexes sont végétalisées ;
39. que les lucarnes existantes sont restaurées ; qu'elles sont en bois peint en blanc ;
40. que le revêtement de la toiture est inchangé (tuiles de terre-cuite de ton rouge) ; que le versant arrière comporte une fenêtre de toit donnant sur la 3e chambre ;
41. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 13/03/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
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 ;

dossier 11767

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 la proposition PEB relative à la demande 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 ;
46. qu'il convient qu'un système de ventilation PEB de type C soit respecté que les cuisines seront ventilées à l'aide d'un dispositif d'extraction mécanique conforme à la norme (hors hotte de cuisson) ; qu'il en sera de même pour toutes les pièces d'eau des deux unités de logement ; que les aérateurs d'amenée d'air seront de type "invisivent" ;
47. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : construction sur plus des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
 - Titre II, article 3 (normes minimales de superficie) : chambre 3 ;
 - Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) : chambre 3 ;
48. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
49. que cette lettre porte sur la construction de l'annexe au rez-de-chaussée et sur le fait qu'il faudrait éviter de pouvoir avoir accès à la toiture voisine via cette toiture plate ;
50. qu'un garde-corps est placé devant la baie ;
51. que les logements proposés et les espaces communs sont peu qualitatifs ;
52. que le plan communal de développement prévoit le maintien ou la création de logements de grandes dimensions à destination de familles ;
53. que ce réaménagement ne répond pas à ce principe ;
54. qu'il s'agit d'une petite maison unifamiliale d'environ 150m² habitable en situation de droit ; que la parcelle est étroite (5.00 m) et peu profonde (15.60m) ; que sa typologie ne se prête pas à une division ;
55. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, reçu le 28/05/2023 ;

AVIS DEFAVORABLE.

14h30 - dossier 11778

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'un huitième étage et la transformation d'un appartement duplex en triplex, Boulevard Louis Schmidt 92.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. le permis d'urbanisme initial n°10226, notifié le 29/01/2018, tendant à rehausser l'immeuble de quatre étages et y aménager six unités de logements ;
3. le permis d'urbanisme n° 11604, notifié le 24/04/2023, tendant à régulariser les travaux non conformes au permis délivré (10226) en ce qui concerne la structure, les circulations, la destruction des décors intérieurs et les façades des étages autorisés (R+7) ;
4. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) et de la prescription 2.5.2° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) ;
5. que la demande vise à régulariser la construction d'un huitième étage et la transformation d'un appartement duplex en triplex ;
6. qu'en situation de droit, selon permis d'urbanisme de 2018 et de 2023, le bien est en situation de droit un immeuble R+7 comportant :
 - aux rez-de-chaussée et 1er étage : appartement duplex 3 chambres ;
 - au 2^{ème} étage : un appartement 2 chambres ;
 - du 3^{ème} au 5^{ème} étage : un appartement 1 chambre par niveau ;
 - aux 6^{ème} et 7^{ème} étages : un duplex 3 chambres ;
7. qu'un étage supplémentaire a été construit lors de la réalisation du reste des travaux ;
8. que la demande ne concerne que l'appartement supérieur qui devient un triplex ;
9. que les 6^e et 7^e étages sont accessibles par la cage d'escalier commune et par l'ascenseur ;
10. qu'un escalier interne relie ces différents niveaux ; qu'il est prolongé jusqu'au 8^{ème} étage ;
11. que le 6^e étage, comprenant les 3 chambres du duplex existant, est inchangé ;
12. que l'aménagement du 7^e étage est revu ; que la cuisine se trouve à l'arrière et que la salle-à-manger se situe côté rue ;
13. que le 8^e étage abrite un salon et un salon TV ;
14. que cet étage est en recul par rapport à l'étage inférieur ; qu'il est de 1.45m à l'avant (3.70m depuis l'alignement) et 1.90m à l'arrière ;
15. qu'à l'avant l'extension s'étend sur toute la largeur de la parcelle ; qu'à l'arrière, l'extension se limite au côté gauche ; que la partie de droite est en retrait de 3.75m sur une largeur d'1.90m depuis l'axe mitoyen de droite ;
16. que ce retrait permet de se raccorder au gabarit du voisin de droite, moins profond que celui de gauche ;
17. que le mur mitoyen doit être rehaussé en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur ou qu'une servitude doit être obtenue à ce sujet ;
18. que deux terrasses sont aménagées sur une partie des retraits;
19. qu'en façade avant, elle s'étend sur toute la largeur de la parcelle et une profondeur de 90 cm ; qu'elle est accessible depuis le salon ; que sa surface est de 3.70m² ;

dossier 11778

20. que cette terrasse n'est pas conforme au code civil en ce qu'elle offre une vue directe vers le voisin de droite ;
21. que cette terrasse est fortement visible depuis l'espace public ; qu'elle complique la lecture de la façade avant en ce que le garde-corps surmonte l'acrotère au-dessus du 7^{ème} étage ;
22. qu'il convient de ne pas aménager de terrasse en façade avant au 8^{ème} étage et de prévoir un garde-corps plus discret (vitré par exemple) placé devant les ouvrants ;
23. que le retrait doit être aménagé en toiture végétalisée ; qu'il en est de même de l'ensemble des toitures plates inaccessibles ; que cela n'apparaît pas clairement dans les documents remis ;
24. que la terrasse arrière présente une superficie de 2,95 m² ; qu'elle est aménagée le long du mitoyen de gauche, sur une profondeur de 0.80m et de 3.67m ; qu'elle est en retrait de 1.15m depuis le bord de la toiture ;
25. qu'elles sont délimitées par des garde-corps en acier laqué ;
26. que le volume est revêtu d'un bardage en zinc prépatiné de teinte noire ; que les châssis sont en aluminium de ton gris foncé ;
27. que ces matériaux sont identiques au 7^{ème} étage qu'il entend prolonger ;
28. que l'étage est en retrait ce qui limite sa visibilité depuis l'espace public ;
29. que la toiture inclut deux sorties, une pour le désenfumage (exutoire de fumée) et une pour la gaine technique ;
30. qu'elle comporte également 15 panneaux solaires de dimension 1 m 70 x 1 m ;
31. que l'extension nécessite une rehausse du mitoyen de droite de 2,10 m de haut sur 1,60 m de large ;
32. que cette rehausse est limitée et ne nuit pas aux parcelles voisines ;
33. que l'extension est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;
34. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 16/02/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
35. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
36. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non 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 ») ;
37. 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.) ;
38. que la demande consiste en la régularisation de la construction du huitième étage - partie intégrante de l'unité de logement existant située au sixième et septième étage ;
39. les plans modifiés en cours de procédure ;
40. que la proposition PEB relative à la demande concerne 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;

dossier 11778

41. que la demande est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
42. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
43. que ces lettres soutiennent le projet et portent sur :
 - l'intérêt de la construction du 8^e étage en ce qui concerne l'amélioration de l'isolation pour le bâtiment mitoyen n°90
 - l'harmonie créée par ce 8^e étage
 - la qualité de l'immeuble
44. que ces travaux améliorent l'habitabilité de l'appartement supérieur ;
45. que le 8^{ème} étage est en retrait et compris entre deux mitoyens existants ; qu'il a peu d'impact sur l'espace public et les parcelles environnantes ;
46. que l'immeuble existant a été très profondément rénové et modifié ; que l'ajout de cet étage ne le dénature pas plus ;
47. que l'avis de Bruxelles Mobilité a été demandé en date du 11 mai 2023 ;
48. que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a été demandé en date du 11 mai 2023 ;
49. que ces avis n'ont pas été réceptionnés ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas aménager de terrasse en façade avant au 8^{ème} étage et de prévoir un garde-corps plus discret (vitré par exemple) placé devant les ouvrants ;
2. de rehausser le mur mitoyen en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur ou qu'une servitude doit être obtenue à ce sujet afin de se conformer au Code civil ;
3. d'aménager le retrait au 8^{ème} étage avant en toiture végétalisée ainsi que l'ensemble des toitures plates inaccessibles ;
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

15h00 - dossier 11279 – ART 126

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale et à un arrière bâtiment dont l'aménagement de 11 chambres et la construction d'une lucarne, rue de Haerne 80.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la 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) (concerne les châssis) ;
3. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'ilot) ;
4. que dans la situation de droit, la parcelle comprend un bâtiment avant, une cour et un bâtiment arrière ;
5. que le bâtiment avant est de gabarit R+2+toiture à versants et un niveau en sous-sol ; qu'il s'agit d'une maison unifamiliale comprenant 4 chambres à coucher et dont les combles sont des mansardes ;
6. que deux pièces supplémentaires indiquées « chambres » sont en réalité des pièces centrales, sans éclairage naturel, servant d'accès aux deux chambres arrières ;
4. que le bâtiment arrière est de gabarit R+1+toiture plate comprenant 2 garages au rez-de-chaussée, accessibles depuis l'entrée cochère de la maison principale à front de rue, et des mansardes/ grenier au 1^{er} étage ;
5. que la demande **initiale** visait à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale et à un arrière bâtiment dont l'aménagement de 12 chambres et la construction d'une lucarne ;
6. que les travaux ont été réalisés en 2020 et 2021 ; que l'architecte a signalé en séance que l'entrepreneur pensait que ces travaux étaient dispensés de permis ;
7. que dans les faits, les bâtiment avant et arrière ont été modifiés ; que la maison avant comprend 9 chambres à coucher ;
8. que le volume et l'affectation du bâtiment arrière ont été modifié ;
9. que la toiture est composée d'un versant, et d'une partie à toiture plate plus basse ;
10. que l'affectation est modifiée en 3 chambres à coucher ; que ces chambres ont accès aux espaces de séjour en traversant une cour ;
11. que l'ensemble comprend dès lors 12 chambres ;
12. que le sous-sol comprend les locaux techniques (chaufferie, local poubelles, hall technique), une laverie commune, deux WC, et une chambre à l'arrière, avec une salle-de-douche attenante ;
13. que la chambre donne sur une cour anglaise de 6.3m² ; que le sous-sol est totalement enterré ; qu'un escalier relie cette cour basse à la cour haute du rez-de-chaussée ;
14. que la hauteur sous-plafond de cette chambre est de 2.40m ; que cette hauteur est insuffisante pour une chambre ; que cette pièce n'est pas qualitative et qu'elle ne peut pas être considérée comme un espace habitable et donc servir de chambre ;

dossier 11279 – ART 126

15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme Titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) en ce qui concerne la chambre au sous-sol (2m40 au lieu de 2m50 requis) ; que cette hauteur est insuffisante pour une chambre et que cette dérogation ne peut dès lors pas être acceptée ;
16. que le rez comprend l'entrée cochère du côté droit, permettant l'accès au bâtiment arrière ;
17. que la demande prévoit des emplacements vélos/motos contre le mur mitoyen de droite ; que cela peut gêner l'évacuation ;
18. que cette situation n'est pas qualitative pour une maison comprenant autant de chambres ; qu'il convient de prévoir un vrai local vélos spacieux et aisément accessible ;
19. que la cage d'escalier existante est conservée ; qu'elle se situe dans la partie centrale de l'entrée cochère ;
20. que ce niveau comprend du côté gauche, un salon côté rue, une cuisine au centre et la salle-à-manger côté arrière, pour une superficie de 55m² ;
21. que la cour existante entre les deux bâtiments est maintenue ; qu'elle est en pavés terre cuite ;
22. que la demande prévoit un bac à plantes contre le mur mitoyen de gauche ;
23. qu'il conviendrait d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot et d'aménager au moins 50% de la surface de cette cour en jardin de pleine terre ;
24. que la demande vise également à régulariser le changement d'affectation et de volume du bâtiment arrière ;
25. que l'entrée centrale de ce bâtiment est maintenue ; que deux chambres sont aménagées de part et d'autre de cette entrée, avec chacune une salle-de-douche avec WC privés ;
26. que l'escalier permet d'accéder à la 3^{ème} chambre au 1^{er} étage (sous combles) ; que celle-ci comprend également sa salle-de-douche avec WC privé ;
27. que la toiture plate au-dessus du rez est végétalisée et qu'elle comprend deux lanterneaux qui éclairent les deux chambres du rez ;
28. que la toiture à versants comprend 3 fenêtres de toiture inclinée ;
29. que ce volume est moins impactant pour les parcelles voisines que par la situation de droit ;
30. que néanmoins, l'aménagement de 3 chambres supplémentaires dans ce bâtiment en intérieur d'îlot risque d'entraîner des nuisances sonores vers les parcelles voisines, au vu de l'augmentation de la densité d'occupation ;
31. qu'en outre, le fait que les occupants doivent traverser une cour pour rejoindre le séjour du logement est inacceptable ;
32. qu'il conviendrait d'en revoir l'aménagement ;
33. qu'en ce qui concerne le bâtiment avant, le 1^{er} étage est modifié afin d'y aménager 3 chambres et un WC séparé ; que chacune de ces 3 chambres dispose d'une salle-de-douche privative, parfois ouverte sur la chambre ;
34. que le second étage est identique au 1^{er} étage et comprend également 3 chambres ;
35. que la demande vise à aménager les combles en vue d'y aménager 2 chambres supplémentaires, avec chacune sa salle-de-douche attenante, et un WC séparé ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit des pièces de vie au rez et les chambres 3, 6, 9 ; que cette dérogation ne peut pas être acceptée pour une telle densité d'occupation ;

dossier 11279 – ART 126

37. que la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne dans le versant arrière, donnant dans la chambre 9 ;
38. que cette lucarne est en zinc noir à joints debout ;
39. que les toitures plates arrières de l'étage inférieur sont aménagées en toitures végétalisées ;
40. que la toiture plate de droite, accessible depuis le palier par une porte-fenêtre vitrée, comprend un garde-corps ; qu'il convient d'interdire l'accès à cette toiture plate, de supprimer le garde-corps et de placer un garde-corps directement sur le châssis de la porte fenêtrée ;
41. qu'en façade avant, les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC de ton noir ; que la porte d'entrée cochère est conservée en bois ;
42. que les baies du 2^{ème} étage ne comprennent plus d'impostes à croisillons, comme c'était le cas à l'origine ;
43. que lors du prochain changement, il convient de revenir au dessin d'origine, et de prévoir des châssis en bois, y compris pour la porte d'entrée ;
44. que la façade arrière est en enduit sur parement existant de ton noir, sauf au rez-de-chaussée où l'enduit est de ton blanc ;
45. que les châssis sont en PVC de ton blanc, sauf au rez où ils sont de ton noir ;
46. que les châssis du bâtiment arrière sont également en PVC de ton noir à croisillons ;
47. que la densité d'occupation est fortement augmentée par rapport à la situation de droit ;
48. que les qualités végétales en intérieur d'ilot ne sont pas améliorées ;
49. que la demande (formulaire) fait état de l'aménagement de 2 logements collectifs de 3 et 9 chambres chacun ;
50. que les chambres ne peuvent entrer dans la catégorie « établissement d'hébergement collectif » telle que définie dans le RRU : locaux appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public, et offrant des possibilités de séjour collectif ;
51. que dès lors la seule occupation légale des immeubles serait une colocation avec un bail dans lequel l'ensemble des locataires est solidaire ; que la location à la chambre est interdite ;
52. qu'il est précisé que la location à la chambre est pratiquée ; que les locations sont d'une durée de 6 mois à 2 ans ;
53. que cet immeuble ne peut être considéré comme un logement collectif ;
54. que la plus petite unité de logement est le studio ; que les chambres proposées n'offrent pas les qualités d'habitabilité requises pour être des studios ;
55. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/01/2022 au 14/02/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
56. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 18/01/2022 ;
57. que la situation actuelle est totalement infractionnelle ; qu'il convient d'y mettre fin dans les plus brefs délais ;
- 58. qu'en sa séance du 22/02/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 59. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 07/09/2022, en application de l'article 126 du Cobat ;**
60. que la demande **actuelle** vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale et à un arrière bâtiment dont l'aménagement de 11 chambres et la construction d'une lucarne ;

dossier 11279 – ART 126

61. que dans l'ensemble la demande est peu modifiée ; que quelques adaptations sont cependant apportées ;
62. qu'aucune proposition de réaménagement du bâtiment arrière n'est faite ; que l'augmentation de la densité d'occupation porte atteinte à l'intérieur d'îlot ; que les espaces de séjour du logement doivent directement être accessibles depuis les chambres ;
63. qu'en conséquence, l'organisation proposée ne peut être maintenue et seuls des locaux accessoires au logement peuvent être aménagés dans ce bâtiment arrière ;
64. qu'en ce qui concerne le bâtiment avant, les aménagements du rez et des étages sont inchangés ;
65. qu'au sous-sol, le projet ne prévoit plus l'aménagement de chambre mais prévoit une salle de sport en partie arrière, réduisant le nombre de chambres de la demande de 12 à 11 ;
66. que le stockage des vélos est prévu dans l'espace réserve au sous-sol ; qu'il n'est pas séparé du reste des caves et donne accès à l'espace laverie et à la chaufferie ; que la superficie disponible est d'environ 8m² ;
67. que la demande maintient des emplacements vélos/motos contre le mur mitoyen de droite au rez ; que cela peut gêner l'évacuation et présenter des risques en termes de sécurité ;
68. qu'il conviendrait de prévoir un local séparé aisément accessible et de dimensions suffisantes pour le stockage des vélos vu les dimensions de cette maison unifamiliale ; qu'il pourrait trouver place dans l'arrière bâtiment, ancien garage ;
69. que la demande prévoit le réaménagement de la cour afin de proposer 50% de sa superficie en pleine terre ;
70. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit des chambres 1 et 2 dans le bâtiment arrière, des pièces de vie au rez et des chambres 1, 2, 4, 5, 6, 8 dans le bâtiment avant ;
71. que certaines pièces sont existantes en situation de droit ; que néanmoins, des baies ont été réduites en façade arrière, et/ou les espaces ont été légèrement modifiés par rapport à la situation de droit ;
72. que cette dérogation ne peut pas être acceptée pour une telle densité d'occupation ;
73. qu'en outre, les aménagements proposés réduisent la superficie des espaces de vie par rapport à la situation de droit ; que cela ne peut être accepté dans le cadre d'une augmentation du nombre de chambres ;
74. qu'il conviendrait de revoir les aménagements intérieurs afin de se conformer au titre II du RRU et de prévoir des espaces de vie proportionnés par rapport à la taille du logement et au nombre de chambres envisagées ;
75. qu'un garde-corps métallique blanc est prévu devant le châssis du palier du 2^{ème} étage vers les combles ; que le garde-corps en bordure de toiture est cependant maintenu ; qu'il convient de le supprimer ;
76. qu'en façade avant, un remplacement des châssis en PVC par des châssis en bois est prévu au prochain changement ;
77. que les baies du 2^{ème} étage ne comprennent plus d'impôtes à croisillons, comme c'était le cas à l'origine ; qu'il convient de revenir au dessin d'origine pour ces éléments ;
78. que la demande (notes explicatives) n'est pas claire sur l'affectation du bien en situation projetée, faisant état d'une maison unifamiliale (colocation) par endroits et de 11 espaces de vie autonomes à d'autres endroits ;
79. que la plus petite unité de logement est le studio ; que les chambres proposées n'offrent pas les qualités d'habitabilité requises pour être des studios ;

dossier 11279 – ART 126

80. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 26 mars 2021, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

81. 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;

82. 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 »);

83. 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.);

84. qu'au vu de la Proposition PEB, les travaux à régulariser ont été exécutés sans répondre aux exigences PEB ;

85. que si le Déclarant (demandeur) n'envisage aucuns travaux supplémentaires visant à répondre à ces exigences PEB, il est de la responsabilité de celui-ci de déposer une "Déclaration PEB" dressée par l'architecte qui précisera le montant de l'amende, au plus tard dans les deux mois qui suivent la date de la délivrance du PU;

86. 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 ;

87. que concernant le remplacement des châssis en façade à rue, il convient de répondre à l'exigence ventilation en ce qui concerne les locaux dits "secs"; que pour ce faire dans un "système C" tel que défini dans la Proposition PEB, seuls les aérateurs de type invisibles sont autorisés côté rue; que, dans la négative, il conviendra d'opter pour "un système D" à savoir le double-flux;

88. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre II :

- article 10 (éclairage naturel) : chambres 1 et 2 dans le bâtiment arrière, séjour, chambres 1, 2, 4, 5, 6 et 8 dans le bâtiment avant ;

89. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ;

90. que ces lettres émanent de riverains et portent sur :

- les nuisances, principalement sonores, générées par l'occupation de cette maison, dans un quartier très dense ;
- l'inadéquation de ce logement pour 11 chambres, louées en coliving et non en maison unifamiliale ;
- les changements fréquents de locataires, impliquant un manque d'intégration dans le quartier et de respect du voisinage ;

91. que la densité d'occupation est fortement augmentée par rapport à la situation de droit ; qu'elle n'est pas proportionnelle à la taille du bien, à la superficie des espaces de séjour et à la taille de la parcelle, et induit des nuisances importantes en intérieur d'îlot ;

92. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 23/05/2023 et l'avis défavorable précédent du 13/02/2022 ;

93. qu'il n'est pas possible d'autoriser des aménagements qui ne seraient pas conformes à l'avis du SIAMU ;

dossier 11279 – ART 126

94. que la situation actuelle est totalement infractionnelle et présente des risques en termes de sécurité ; qu'il convient d'y mettre fin dans les plus brefs délais ;

AVIS DEFAVORABLE.

15h30 - dossier 11769**11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à la volumétrie (annexes et toiture) d'un immeuble de logements, modifier le nombre d'unités de logement (3 à 4) et réaménager les espaces intérieurs, rue Charles Legrelle 27A.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux portent atteinte en intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à la volumétrie (annexes et toiture) d'un immeuble de logements, modifier le nombre d'unités de logement (3 à 4) et réaménager les espaces intérieurs ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+3+combles comportant un commerce et 3 logements répartis comme suit :
 - au rez et 1er étage : un commerce et un appartement 4 chambres avec bureau liés
 - au 2e étage : un appartement 2 chambres
 - au 3e étage : un appartement 2 chambres
 - Sous combles : grenier et mansardes
5. que dans les faits, le commerce du rez-de-chaussée est séparé du logement du rez et 1^{er} étage ;
6. qu'un étage supplémentaire abritant un logement est aménagé (4^{ème} étage) ;
7. que l'immeuble voisin situé au n° 27 a été construit en même temps et présente les mêmes modifications ;
8. que les photos aériennes disponibles sur Brugis démontrent que les plans du premier permis présentent des différences avec ce qui a été réellement construit ; que ces divergences datent de nombreuses années ; que la demande vise à les régulariser ;
9. que la demande prévoit un commerce et 4 logements répartis comme suit :
 - au rez avant : commerce
 - au rez arrière et 1er étage : un appartement 2 chambres
 - au 2e étage : un appartement 2 chambres
 - au 3e étage : un appartement 2 chambres
 - au 4e étage : un appartement 2 chambres
 - au 5e étage : grenier
10. que seuls les rez et 1^{er} étage sont modifiés par la présente demande; que la régularisation concerne cependant tous les niveaux ;
11. que le sous-sol abrite un local chaudière et les compteurs accessibles à tous les occupants de l'immeuble ; que le reste de ce niveau comporte des sanitaires et des locaux de stockage liés au commerce ;
12. que l'immeuble ne comporte ni local vélos commun, ni caves privatives ;
13. que vu la densité d'occupation proposée, il convient d'en prévoir ;
14. que la surface du commerce est limitée et ne nécessite pas un stock de si grande dimension ;
15. que le commerce et les logements de l'immeuble sont accessibles par la porte d'entrée en façade avant ; que cette porte donne sur un premier hall commun ;
16. que l'entrée du commerce se trouve dans ce hall ;
17. que l'accès vers les logements se fait par un second hall;

dossier 11769

18. qu'un escalier intégré au commerce relie ce rez commercial aux pièces qui lui sont dédiées au sous-sol (caves et stock); qu'elles sont également accessibles par l'escalier commun ;
19. que l'entrée du logement duplex au rez arrière et 1^{er} étage se trouve au fond du second hall commun ; qu'un escalier interne relie les deux niveaux de ce logement ;
20. qu'il bénéficie de deux espaces extérieurs à l'arrière ; qu'il s'agit d'une terrasse et du jardin au rez ainsi que d'une terrasse au 1^{er} étage ;
21. que la demande prévoit de modifier la façade arrière sur ces deux niveaux en ouvrant des baies au rez et supprimant la verrière au 1^{er} étage ;
22. qu'au 1^{er} étage, la toiture vitrée du volume existant est remplacé par une toiture plate pleine ; que cette modification nécessite une légère rehausse du mitoyen de droite ; que ce volume est en retrait de la façade principale ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement régional d'Urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'il dépasse en partie les deux voisins ;
24. que la dérogation est cependant limitée et acceptable ;
25. qu'une terrasse est aménagée dans ce retrait ;
26. que le long du mitoyen de gauche, des terrasses couvertes sont aménagées aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, au-dessus de l'annexe du 1^{er} étage ; que ces terrasses sont complétées par des terrasses de 1.25m de profondeur du côté droit ;
27. qu'au 4^{ème} étage, un niveau habitable supplémentaire a été aménagé ; qu'à l'arrière, une terrasse se trouve en toiture des annexes ; qu'elle est partiellement couverte par un petit versant de toiture en tuile ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement régional d'Urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne ces volumes qui dépassent de plus de 3.00m le numéro 29, mitoyen de gauche, le plus bas et moins profond ;
29. que ces volumes existent depuis de nombreuses années et ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
30. que les dérogations sont acceptables ;
31. que les logements des 2^e, 3^e et 4^e étages présentent la même configuration : deux chambres à l'avant, séjour à l'arrière et cuisines et salle d'eau en annexe ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (WC), en ce qui concerne les dimensions des WC des 2^e et 3^e étages (longueur 1.12m au lieu de 1.20m requis) ; que ces dimensions sont acceptables en situation existante ;
33. que certains WC donnent aussi directement dans la salle-à-manger, sans sas de séparation ;
34. que cette situation n'est pas acceptable et qu'il convient de créer un sas de séparation pour chaque WC ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les chambres 2 des logements aux 1^{er} et 4^e étages ainsi que les séjours/cuisines aux 2^e, 3^e et 4^e étages ;
36. que pour les chambres, elles se trouvent côté rue et que la dérogation est minime ; qu'elle peut dès lors être acceptée ;
37. que les cuisines ont été modifiées et qu'elle donnent dans l'espace salle-à-manger ; que la surface des pièces de vie unifiée est donc plus grande pour un même éclairage naturel ;
38. que les baies arrière sont existantes et qu'il ne paraît pas envisageable de les agrandir de manière significative ;
39. que la dérogation peut dès lors être acceptée ;
40. que la demande ne précise pas qui a l'usage du grenier ; qu'il convient de le communiquer ;

dossier 11769

41. que la demande ne prévoit pas de modifier les ouvertures existantes à ces étages en façade arrière ; que les nouveaux châssis (coulissants) de cette façade sont en aluminium de teinte foncée ; que les châssis existants sont en bois foncé ;
42. que les espaces extérieurs à l'arrière sont délimités par des garde-corps en fer forgé de ton foncé ;
43. qu'en façade avant, toutes les menuiseries existantes sont en bois foncé ;
44. qu'au rez, la façade est couverte d'un enduit de teinte clair ; qu'une tente solaire est fixée au-dessus de la baie du commerce ; que des lampes sont également accrochées de part et d'autre de la baie ;
45. qu'aux étages, la façade est en brique rouge ;
46. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 14/03/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
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 si le Déclarant (demandeur) n'envisage aucuns travaux supplémentaires visant à répondre à ces exigences PEB, il est de la responsabilité de celui-ci de déposer une "Déclaration PEB" dressée par l'architecte qui précisera le montant de l'amende, au plus tard dans les deux mois qui suivent la date de la délivrance du PU ;
51. que la proposition PEB relative à la demande concernant 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 ;
52. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I article 4 (profondeur) : volume à modifier et volumes construits
 - Titre I article 6 (toiture- hauteur) : volumes et toiture ;
 - Titre II article 8 (WC) : 2^e et 3^e étage ;
 - Titre II article 10 (éclairage naturel) : chambres aux 1^{er}, 2^e et 4^e étages et séjours aux 2^e, 3^e et 4^e étage ;
53. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
54. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, reçu le 28/05/2023 ;

dossier 11769

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir un local vélos commun et des locaux de rangement privatifs (un par logement) au sous-sol et/ou au grenier ;
2. de préciser qui a l'usage du grenier ;
3. de créer un sas de séparation entre le WC et les pièces de vie ;
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 8 (wc) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

15h55 - dossier 11774**12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à installer une terrasse de 90m² en voirie, Place Jourdan 33.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en voirie, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;
2. que la demande est située 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 des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
4. que la demande vise à aménager une terrasse extérieure dans l'espace public ;
5. qu'il s'agit d'une terrasse attenante au bar dénommé « L'Autobus », établi sur l'angle entre la place Jourdan et la rue Général Leman ;
6. que cet établissement ne possède pas de terrasse ou jardin en intérieur d'îlot ;
7. que la surface occupée compte environ 100m² ; que la surface intérieure du bar est de 45m² ;
8. que la terrasse est implantée sur le trottoir devant l'établissement ; que c'est un immeuble d'angle et qui a donc deux façades à rue ;
9. que la terrasse s'étend en outre devant les trois immeubles voisins du côté de la Place Jourdan (numéros 32, 31 et 30) ; qu'il s'agit d'une agence de banque et d'un fleuriste ;
10. que cette disposition peut gêner l'accès et la visibilité de ces commerces ; que le demandeur a obtenu leur accord par écrit ;
11. que cela n'est pas acceptable pour le fleuriste (numéro 30) qui doit pouvoir bénéficier de sa vitrine ; qu'il convient de ne pas placer de terrasse devant ce commerce ;
12. qu'il est indiqué en séance que l'occupation diffère entre la journée et la soirée ; qu'il aurait convenu dès lors de fournir des plans indiquant ces différentes occupations ;
13. que le plan n'est pas à l'échelle et est dessiné à la main sans exactitude ; qu'il n'est dès lors pas possible de statuer clairement sur cette demande notamment en ce qui concerne les entrées des immeubles et accès aux commerces ;
14. qu'il conviendrait de fournir un plan précis et à l'échelle, éventuellement en se basant sur les plans d'archives des immeubles ;
15. qu'il semble que la terrasse prend en partie place sur les lignes guides pour aveugle en trottoir ;
16. que ces éléments doivent figurer en plan ;
17. que la profondeur maximale est de 4,50m du côté Place Jourdan et de 1,20m côté rue Général Leman ;
18. qu'un passage de minimum 1,20m de largeur doit être libéré de tout obstacle pour garantir aisément l'accès des habitants aux appartements existants à l'étage du bâtiment en question et des bâtiments contigus ; que la voie d'accès doit être délimitée par des lignes virtuelles perpendiculaires à la façade ; qu'il convient de garder ce passage libre à tout moment ;

dossier 11774

19. que l'accès aux commerces doit être également libéré de tout obstacle, que la largeur du passage d'accès doit être égal à la largeur de la baie comportant la porte d'entrée des commerces; que la voie d'accès doit être délimitée par des lignes virtuelles perpendiculaires à la façade ; qu'il convient de garder ce passage libre à tout moment ;
20. que l'accès aux équipements du commerce doit également être garanti (boîte aux lettres de la banque par exemple) ;
21. que la profondeur maximale est limitée par les clous d'arpenteur placés au sol par la commune d'Etterbeek ; qu'il convient de ne pas la dépasser ;
22. qu'il conviendrait de ranger tout le mobilier à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture ; que le rangement de tout ce matériel à l'intérieur de l'établissement est difficilement envisageable tenant compte de l'étendue de la terrasse ;
23. que l'autorisation donnée porte sur l'emprise de la terrasse et non le nombre de tables et de chaises ; que l'implantation du mobilier renseignée en plan est indicative ;
24. que plusieurs éléments fixes semblent présents ;
25. que tout élément fixe non autorisé doit être démonté ; que par élément fixe, on entend tout ce qui n'est pas démontable quotidiennement et/ou rangé à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture ;
26. que l'avis du Service communal des Travaux Publics recommande la diminution de l'emprise de la terrasse pour limiter les débordements sur la zone de passage de piétons ;
27. que les imprécisions du plan ne permettent pas de juger de la demande ;
28. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023 a donné lieu à 10 lettres d'opposition et/ou d'observation ; que celles-ci proviennent des riverains et portent sur:
 - l'occupation des trottoirs dans cette portion de la Place Jourdan qui est déjà excessive et qu'il n'y a pas lieu de l'augmenter;
 - une inquiétude par rapport à la visibilité et l'accessibilité des commerces adjacents ;
 - l'emprise de la terrasse qui peut facilement déborder sur le passage quand la terrasse est occupée par les clients (images à l'appui) ;
 - Le fait que le mobilier n'est pas rangé à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture ;
29. que cette terrasse participe à l'animation du quartier commerçant de la place Jourdan ;
30. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la région de Bruxelles-Capitale ;
31. qu'il convient d'offrir à la clientèle des sanitaires en suffisance et en bon état ;
32. que l'obtention d'un permis d'urbanisme ne dispense pas d'obtenir les autorisations d'occupation de l'espace public requise et ne préjuge pas de l'obtention de celles-ci ;
33. qu'il s'agirait d'un permis à durée limitée de 6 ans ; qu'une nouvelle demande doit être introduite avant l'échéance ou qu'il conviendra de se limiter à 50m² ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.