

09h00 - dossier 11816 - PFD

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire un pavillon accessoire aux immeubles de logements de la société LOG'IRIS, pour l'organisation d'événements communautaires et modifier les abords (modification du permis 05/PFD/1745940 – octroyé le 21/04/2021, rue Général Henry 134-136.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. qu'elle est également située dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « bloc 543 compris entre les rues Commandant Ponthier, Général Henry, Général Fife et Baron Dhanis » ;
3. que la demande vise à construire un pavillon accessoire aux immeubles de logements de la société LOG'IRIS, pour l'organisation d'événements communautaires et modifier les abords ;
4. que la présente demande modifie le permis 05/PFD/1745940 octroyé le 21/04/2021 visant à réaménager la voirie en zone résidentielle avec modification du profil de la voirie et du sens de la circulation - aménager un intérieur d'îlot en espace vert public comprenant : un potager collectif, des modules de jeux, un système de fermeture par portiques, un parking de 16 places de 290 m² et supprimer un parking semi-enterré de 598 m² - modifier le relief du sol - abattre 19 arbres de haute tige et planter 45 sujets ;
5. que le plan d'implantation octroyé en 2021 exclu du périmètre d'intervention la zone de la parcelle dédiée à la futur maison communautaire ; que l'aménagement extérieur devant cette zone en revêtement minéral est prévu en pavé béton dont une partie est drainante ou à large joints ; que 10 emplacements de stationnement voiture dont 2 PMR sont aménagés ainsi que des emplacements pour les vélos ;
6. que la présente demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'îlot) et selon l'application de l'article 188/7 du CoBAT (dérogations au PPAS et au RRU) ;
7. qu'au niveau de l'affectation, le pavillon est considéré comme un équipement d'intérêt collectif ; que selon la prescription 0.7 du PRAS, cette affectation peut être admise dans toutes les zones moyennant une cohérence dans le tissu urbain ;
8. qu'en effet, la maison communautaire vise à accueillir diverses activités à destination de tous ; qu'avec une architecture qui s'ouvre sur l'intérieur d'îlot accessible au public, le pavillon permet de créer du lien entre les riverains ;
9. que la destination de l'équipement est compatible avec l'affectation principale de logement ;
10. que le PPAS prévoit une zone d'espace vert réservée aux plantations, avec une surface minérale de maximum 40% à usage de piétonnier ou de voirie de desserte ;
11. que la construction du pavillon déroge d'une part à la prescription C (espaces verts) du PPAS, et d'autre part à l'article 12 du Titre I du RRU, en ce que la prescription prévoit que l'aménagement de la zone de cours et jardin vise le développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
12. que la demande déroge également aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU, en ce que la construction dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle et la hauteur de toiture dépasse le profil mitoyen le plus haut ;
13. que toutefois, l'emprise bâtie ainsi que le gabarit ont des proportions mesurées et raisonnables ; que l'implantation à l'angle de la parcelle permet de développer une architecture visible depuis la rue et qui rayonne sur le parc grâce à son développé de façade ;
14. que la pente de la toiture et le retrait d'1,8m vis-à-vis des limites mitoyennes permet une mise à distance des activités programmées par rapport aux habitations au Nord-Est de la parcelle ;

dossier 11816 - PFD

15. que ces retraits latéraux sont destinés à l'aménagement d'un écran végétal entretenu de la même manière que le parc ;
16. que le pavillon est complémentaire à l'ensemble de l'aménagement du parc ; que le PPAS prévoit que tous les espaces verts soient à destination publique ; que le pavillon remplit également cette volonté ;
17. qu'une attention particulière est donnée à l'aménagement végétal ainsi qu'à la récupération des eaux de pluie ; que la prescription 0.6 est rencontrée ;
18. que dès lors, les dérogations sont acceptables ;
19. qu'au niveau de l'organisation interne, au centre se développe la salle polyvalente et aux 2 extrémités, aux angles aigus du triangle, les locaux de services : cuisine, sanitaires, stockage ; que la salle polyvalente d'environ 65m² peut être divisée en 2 espaces par un grand rideau acoustique ; que de grandes baies coulissantes ouvrent la salle sur le parvis extérieur ;
20. l'avis d'AccessAndGo ; qu'il y a lieu d'adapter l'aménagement des sanitaires afin que la poignée côté intérieur des WC soit à 50cm d'un angle rentrant ;
21. qu'au niveau de la matérialité du bâtiment, le revêtement du mur de la façade avant est en tôle acier inox, le revêtement des murs arrière est en cimentage, la toiture en bac acier et les châsses en aluminium ;
22. qu'en séance, le demandeur a évoqué les teintes des matériaux ; châssis et façade en aluminium vert clair ; qu'il convient de préciser les teintes exactes (RAL) ;
23. que l'aménagement extérieur devant le pavillon est légèrement modifié vis-à-vis du permis initial ; que l'organisation des emplacements de stationnement est légèrement adaptée tout en maintenant 10 emplacements dont 2 PMR ;
24. que le revêtement pour les emplacements de stationnement est revu et est prévu en dalles gazon alvéolées au lieu des pavés béton à joints larges ;
25. qu'ainsi la perméabilité de l'aménagement extérieur est améliorée ;
26. qu'une niche est sculptée dans la façade avant afin d'y loger un arbre à haute tige ;
27. que la superficie de la terrasse est diminuée en profondeur ; qu'il est précisé en séance que le revêtement est prévu en pavés béton à joints engazonnés (et non : F - dalles gazon alvéolées) au lieu des pavés en béton ;
28. qu'au niveau de la gestion intégrée des eaux pluviales, une citerne d'eau de pluie de 4.000L récolte les eaux de toiture ; que l'eau est réutilisée pour les chasses d'eau et l'arrosage du parc ;
29. que le site n'est actuellement couvert par aucun permis d'environnement ;
30. qu'il convient de régulariser la situation des parkings et autres installations classées éventuelles en matière de permis d'environnement ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme Titre I :
 - article 4 : profondeur de la construction au-delà des 3/4 de la parcelle ;
 - article 6 : hauteur de la toiture au-delà du profil le plus haut des toitures voisines ;
 - article 12 : construction d'un bâtiment dans la zone de cours et jardin ;
32. que la demande déroge à une prescription du plan particulier du sol (PPAS) :
 - C – construction en zone d'espaces verts ;
33. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2023 au 03/07/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observation ;
34. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 02/05/2023 et non réceptionné à ce jour ;

dossier 11816 - PFD

AVIS FAVORABLE réserves :

1. de préciser les teintes des matériaux mis en œuvre (code RAL) ;
2. de corriger la légende pour le revêtement de la terrasse ;
3. d'adapter les plans selon l'avis d'AccessAndGo (porte des WC décalée pour avoir la poignée côté intérieur à 50cm d'un angle rentrant) ;
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur), article 6 (hauteur) et article 12 (aménagement des zones de cours et jardins), sont acceptées.

La dérogation au PPAS, prescription C (espaces verts) est acceptée.

COMMUNE ABSTENTION	ABSTENTION	ABSTENTION
------------------------------	------------	------------

09h40 - dossier 11742**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la rehausse arrière, l'aménagement de la terrasse et de l'appartement au 4ème étage d'un immeuble de logements, Chaussée de Wavre 660.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'îlot) ;
3. qu'en situation de droit, l'immeuble comprend 4 logements :
 - sous-sol : caves
 - au rez-de-chaussée : parking de 9 emplacements
 - du 1^{er} au 3^{ème} étage : un appartement 2 chambres par niveau ;
 - sous combles : des greniers ;
4. que la demande vise à régulariser la rehausse, l'aménagement de l'appartement au 4ème étage et de la terrasse arrière ;
5. que seul le 4^{ème} étage est concerné par la demande ;
6. que la toiture à deux pans a été démolie et une rehausse avec toiture plate a été construite sur un niveau (soit 2,93 m de hauteur) en retrait de 4,70m par rapport à l'alignement de la façade arrière aux étages inférieurs ; qu'une partie de la toiture en pente à l'avant a été conservée sur 2,43m de profondeur ;
7. que la réhausse 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 plus haut (à droite) et le profil du bâtiment mitoyen le plus bas (à gauche) de plus de plus de 3m ;
8. que la rehausse existe depuis avant 1987 d'après les photos satellites ; qu'elle est plus basse que la toiture qui a été démolie, autorisée en situation de droit ; qu'elle ne porte pas préjudice aux parcelles voisines ;
9. que les dérogations sont dès lors acceptables ;
10. qu'à l'arrière, les 29,3 m² de la toiture plate au-dessus du 3^{ème} étage ont été aménagés en terrasse sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que la demande vise à la régulariser ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les profils des bâtiments mitoyens ;
12. que la terrasse a une grande capacité d'occupation ; que cela peut engendrer des nuisances sonores ;
13. que la terrasse surplombe les parcelles voisines ce qui engendre des vues plongeante sur celles-ci ;
14. que la terrasse déroge au code civil en matière de vues en ce qu'il n'y a pas de retrait minimum de 1,90m depuis les limites mitoyennes ;
15. qu'au vu des nuisances potentielles pour les parcelles voisines, il convient de réduire la partie accessible de la toiture et de se conformer au code civil en respectant des retraits latéraux de minimum 1,90m depuis les limites mitoyennes ;
16. qu'il convient de limiter la profondeur de la terrasse à 2,5m depuis la façade arrière ;
17. que le reste de la toiture doit être rendu inaccessible et végétalisé ;
18. que la porte du logement débouche sur un hall de 7,9m² ouvert sur un séjour de 21,7m² ;

dossier 11742

19. que le hall donne accès à un WC, une salle de bain et un débarras ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 8 (WC) en ce qu'il n'existe pas de sas séparant le WC du séjour ;
21. que le séjour donne accès à une chambre de 9,2m² et une cuisine fermée de 5,5m² ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 (superficie) en ce que la chambre dispose d'une surface de 9,2m² au lieu des 14m² requis ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 (superficie) en ce que la cuisine dispose d'une surface de 5,5m² au lieu des 8m² requis ;
24. que la chambre et le séjour sont dotés d'une fenêtre de toiture à l'avant ; que le hall donne accès à la terrasse dispose d'une porte donnant accès à la terrasse ; que cette porte comporte une surface vitrée de 0,98m² ; qu'il n'existe pas de fenêtres en façade arrière à ce niveau ;
25. que la chambre déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'elle dispose d'un éclairage de 0,63 m² au lieu des 0,76 m² requis ;
26. que l'espace/hall déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la fenêtre de toiture du séjour offre un éclairage d'environ 1m² (valeur de 1,35m² erronée en plan) ; que l'imposte de la porte offre une surface vitrée de 0,98m² ; que cela serait conforme pour une pièce de maximum 16,9m² ; que l'espace séjour/hall présente une surface de 29,6m² ;
27. que cet appartement présente d'importantes dérogations en matière d'habitabilité ; que son aménagement n'est pas qualitatif ; que ces dérogations ne sont pas acceptables ;
28. que le Plan communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension à destination de famille ; que la demande ne répond pas à ce principe ;
29. qu'il convient de privilégier une extension de l'appartement du 3^{ème} étage vers les combles en conformité avec les prescriptions du RRU en matière d'habitabilité ;
30. qu'aucune modification de la façade avant n'est prévue ;
31. que la façade arrière de la rehausse est en briques rouges, semblable à la façade arrière aux étages inférieurs ;
32. que la demande déroge donc :
 - au RRU, titre I article 4 (profondeur) : rehausse, terrasses
 - au RRU, titre I article 6 (hauteur) : rehausse, terrasses
 - au RRU, titre II article 3 (superficie) : chambre et cuisine ;
 - au RRU, titre II article 8 (WC) : pas de sas entre le WC et le séjour ;
 - au RRU, titre II article 10 (éclairage) : chambre et séjour ;
33. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2023 au 03/07/2023 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations , que celles-ci émanent des voisins et concernent :
 - les nuisances sonores et visuelles de la terrasse qui surplomb les bâtiments voisins ;
 - les vues plongeantes depuis la terrasse sur les jardins en intérieur d'îlot
 - l'utilisation de la terrasse en fin de soirée et les nuisances sonores tardives
 - la rue déjà très dense en logement et problème de stationnement, déchet, sonores
 - l'opposition à l'agrandissement potentiel de l'appartement et de sa capacité d'occupation

dossier 11742

34. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 01/06/2023 ; qu'il convient notamment de vérifier qu'au moins une fenêtre de toiture en façade avant est conforme à la réglementation ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de limiter la partie accessible de la terrasse à 1.90m des axes mitoyens et à une profondeur de 2.50m ;
2. de rendre inaccessible le reste de la toiture et de le végétaliser ;
3. de privilégier une extension de l'appartement du 3ème étage vers les combles en conformité avec le RRU ;
4. 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.

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

10h05 - dossier 11744**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les façades d'une maison en intérieur d'îlot et isoler les façades et les pignons, Rue de Haerne 190.**

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 et à l'avis de la commission de concertation en application des prescriptions 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot);
3. que le bien est en situation de droit une maison unifamiliale, selon le permis d'urbanisme de 2006 :
 - Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, 3 chambres, 2 salles de bain et une buanderie ;
 - Au premier étage : un espace unique comportant le living, la salle à manger et la cuisine.
4. que la situation projetée du permis de 2006 n'a pas été respectée lors de la construction en ce qui concerne les dimensions des locaux au rez-de-chaussée, l'emplacement de l'escalier et les châssis en façade ; que la demande vise à régulariser ces modifications ;
5. que les chambres sont plus grandes en situation existante de fait par rapport à la situation de droit ; que le nombre de locaux est conservé ; que cette modification est plutôt qualitative ;
6. que cependant la chambre 1 (15,1m²) déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) ; que la porte fenêtre qui donne accès à la cour arrière dispose de seulement 2.6m² de surface éclairante au lieu des 3.02m² requis pour une telle surface au sol (soit 0,42m² de moins) ;
7. que cette dérogation est limitée et donc acceptable ;
8. que la demande vise également à isoler les façades et les pignons mitoyens ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne l'isolation des façades ; que cependant ces travaux améliorent la performance énergétique du bien ; que ces dérogations sont mineures (15cm de dépassant) et donc acceptables ;
10. que l'isolation des pignons surplombe les propriétés voisines ; qu'il convient d'obtenir une servitude auprès des propriétaires des parcelles voisines avant l'exécution de ces travaux ;
11. que le volume de la construction est identique en situation projetée, hors isolation;
12. que les châssis en situation de droit sont en PVC ton blanc ; que les châssis actuels, ainsi que la porte d'entrée, sont en PVC ton anthracite ; que ces éléments sont conservés en situation projetée ;
13. que les façades en situation de droit sont en parpaings blancs avec des détails en brique rouge en façade avant et des briques rouges en façade arrière ;
14. qu'en situation existante de fait, les façades sont en enduit peint ton blanc cassé – que ce matériau est conservé en situation projetée, reproduit sur la couche d'isolant (EPS 14cm);
15. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 31/01/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
16. 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;
17. 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 »);

dossier 11744

18. 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.);
19. 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 ;
20. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : isolant
 - Titre I, article 6 (hauteur toiture) : isolant
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre 1
21. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2023 au 03/07/2023 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle émane d'un voisin et évoque :
 - le manque d'information concernant l'exécution du projet d'isolation de la part du demandeur et demande d'éclaircissement ;
 - la crainte que les travaux portent atteinte à sa propriété et aux installations dans le jardin et l'annexe ainsi que les nuisance lors des travaux ;
 - une plainte sur certaines informations incorrectes concernant sa parcelle ;
22. qu'en absence d'accord des voisins quant au surplomb, l'isolation ne pourra être réalisée ;
23. 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 d'obtenir une servitude de débord auprès des voisins et de l'acter avant démarrage des travaux.

**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.**

10h35 - dossier 11719**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à l'immeuble (façades et annexes) et la division de la maison unifamiliale en 4 logements ainsi que rénover l'ensemble et construire des balcons et terrasse, rue Louis Hap 169.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale R+2+toiture à versants ; que l'immeuble comprend également un demi-sous-sol ;
6. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à l'immeuble (façades et annexes) et la division de la maison unifamiliale en 4 logements ainsi que rénover l'ensemble et construire des balcons et terrasse ;
7. que les logements, existants de faits, sont répartis comme suit :
 - aux sous-sol et rez : un logement duplex trois chambres ;
 - aux 1er et 2e étages : un logement une chambre par étage ;
 - sous combles : un studio ;
8. qu'en partie avant du sous-sol, du côté droit, se trouve des locaux communs : compteurs/technique, poubelles et vélos/poussettes ; que ces locaux sont accessibles uniquement par l'escalier commun ;
9. que l'espace pour les vélos/poussettes comprend les compteurs électriques et distribue les deux autres locaux ;
10. que la demande déroge à l'article 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) du titre 2 du règlement régional d'urbanisme ;
11. que l'espace vélos prévu se situe au sous-sol ; que l'accès vers celui-ci est très compliqué et le passage, qui doit se faire devant les compteurs, est très étroit ; que de plus, la surface est insuffisante au vu du nombre de logements (7.6m²) ; que cet espace ne constitue pas un local dédié et fermé ;
12. que dès lors, la dérogation est refusée, et qu'il convient de prévoir un local vélos facile d'accès côté rue, et de superficie suffisante (au minimum 1 vélo par chambre prévue et 2m² par vélo) ;
13. que l'escalier à l'arrière du sous-sol est supprimé ; que la cour basse est modifiée et transformée en un espace extérieur semi-couvert (terrasse au 1^{er} étage) de 9,18 m², intitulé patio ; que sa hauteur est de 2.76m ; que sa profondeur au droit de la baie est de 3.55m minimum ;
14. qu'il est précisé en séance que cette cour serait imperméable ; qu'afin de permettre l'infiltration des eaux, il convient de privilégier un matériau perméable à cet endroit ;
15. que dans les faits, un volume est construit à ce même niveau, le long du mitoyen droit ; qu'il abrite une salle de douche ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne ces constructions ;
17. que ces dérogations ne nuisent pas aux parcelles voisines et sont acceptables ;

18. que ce niveau comprend deux chambres, une buanderie, un WC, un dressing et deux salle-de-douche ;
19. que la hauteur sous-plafond des 2 chambres du sous-sol est de 2.44m ;
20. que la demande déroge à l'article 13 (hauteur sous plafond) du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire en ce qui concerne les chambres au sous-sol ;
21. que la demande déroge également aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) qui prévoit une hauteur de 2.50m ;
22. que l'éclairage naturel de la chambre côté rue est insuffisant, en dérogation aux prescriptions du RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) ; que cette chambre bénéficie de 1.50m² d'éclairage au lieu des 2.50m² requis ;
23. qu'en outre, la privacité de la chambre n'est pas garantie, vu la position des baies au ras du trottoir ;
24. que cet espace ne se prête pas à l'aménagement d'un local habitable ;
25. que vu la grande baie vitrée donnant sur la cour basse, les dérogations relatives à la hauteur sous plafond pourraient être acceptées pour la chambre arrière ;
26. que la partie logement (niveau inférieur du duplex) est accessible par un nouvel escalier placé le long du mitoyen de gauche ;
27. que l'entrée du duplex se fait par le hall commun au rez ; que ce niveau (rez-de-chaussée) comprend la chambre principale, une salle-de-douche, un WC séparé, et le séjour ;
28. que ce séjour qui inclut la cuisine mesure 29. 75m² ; que malgré que cette surface soit conforme au règlement, elle est insuffisante pour un logement 3 chambres, et ne permet pas un aménagement qualitatif ;
29. que de plus, l'éclairage naturel de ce séjour est insuffisant ;
30. qu'il en est de même des séjours des 1^{er} et 2^{ème} étages ;
31. que la demande déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre 2 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la chambre côté rue au sous-sol et les séjours au rez et 1^{er} étage ;
32. que ces dérogations sont importantes : que la surface d'éclairage est, pour le séjour au rez, de 3.4 m² au lieu des 5.95 m² requis, et pour le séjour aux 1^{er} et 2^e étage de 5.1 m² au lieu des 6.4 m² requis ;
33. que ces dérogations sont trop importantes pour des pièces de vie et qu'elle sont par conséquent refusées ;
34. que l'accès aux logements des étages se fait depuis la zone de dégagement commune ;
35. que les 1^{er} et 2^e étage comprennent chacun un appartement une chambre ;
36. que le palier au 3^e étage est privatisé ; qu'une porte est installée en haut de la 2^e volée d'escaliers ; que cette porte n'est précédée d'aucun palier ce qui n'est pas qualitatif ;
37. que ce niveau (combles) comprend un studio avec pièce de vie de 37m² ;
38. qu'en ce qui concerne la façade avant, la porte d'entrée est composée d'une partie pleine dans le bas, de deux parties vitrées avec ferronneries au-dessus et d'une imposte vitrée ; que cette porte est en bois et peinte en bleu foncé ;
39. que les bacs à volet placés en haut des baies du rez-de-chaussée sont de mêmes matériau et couleur ;
40. que les châssis en façade avant sont en pvc blanc ;

41. que la demande déroge à l'article 21 (menuiseries) du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire en qui concerne les modifications des menuiseries en façade avant, car ils ne sont pas en bois ;
42. que vu le caractère architectural du bien et de la zone (Zichée + RZAC), la dérogation n'est pas acceptable et qu'il conviendrait de prévoir des châssis en bois ;
43. qu'il s'agit de châssis oscillo-battants avec imposte aux rez, 1er et 2e étage ;
44. qu'au niveau de la lucarne existante, le châssis à gauche est à quatre divisions, tandis que celui à droite est à deux divisions et non oscillo-battant ;
45. que des ferronneries peintes en noir sont placées devant les deux châssis au sous-sol ;
46. que les dessins des garde-corps sont différents l'un de l'autre ; qu'il s'agit de garde-corps en fer forgé peint en noir ; que celui du 2e étage comprend une lisse en bois ;
47. que le soubassement, les seuils et les balcons sont en pierre bleue ; que le reste de la façade est couvert d'un enduit beige ;
48. que le revêtement de la lucarne côté rue est en ardoises artificielles de couleur gris foncé ;
49. que la partie horizontale de la lucarne comprend un exutoire de fumée ;
50. que deux descentes d'eau pluviale, placées de part et d'autre de cette lucarne s'arrêtent au niveau de la corniche, en bois moulurée et peinte en blanc ;
51. que le revêtement de la toiture est en tuiles de terre cuite de couleur orange ;
52. que le versant arrière comporte deux fenêtres de toit ainsi qu'une petite cheminée (sortie de chaudière) ;
53. qu'en façade arrière, la lucarne arrière existante est agrandie ; qu'elle mesure 2.79m de largeur ; que la largeur total de la parcelle est de 6m ; que la lucarne dépasse donc le 1/3 de la largeur ;
54. que la demande déroge dès lors à l'article 24 (lucarne) du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire en ce qu'elle dépasse le 1/3 de la largeur de la toiture ;
55. que néanmoins, la largeur de la lucarne proposée ne déroge pas aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ; qu'elle est située en façade arrière et ne nuit pas aux parcelles voisines ; que par conséquent, la dérogation peut être accordée ;
56. qu'un nouvel enduit sur isolation EPS graphité de 16 cm est appliqué sur l'intégralité de la façade arrière y compris la lucarne ;
57. que les façades latérales sont également isolées à partir du 2e étage ;
58. que la demande déroge aux articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'isolation ;
59. que ces dérogations sont minimales et qu'elles peuvent être acceptées pour l'isolation ;
60. que les baies de cette façade arrière sont modifiées ; que les châssis en aluminium poudré ;
61. qu'une gouttière demi-lune en zinc est reliée à la descente d'eau pluviale fixée en partie sur la façade principale et sur celle de l'annexe ;
62. que la demande prévoit la construction de deux balcons en caillebotis sur structure en acier au 1er et au 2e étage ;
63. que leur surface est d'un peu plus de 7 m² (2.79m de profondeur sur 2.71 m de largeur au 1^{er} et 2.66m de largeur au 2^e) ;
64. qu'une troisième terrasse est créée sur la toiture plate de l'annexe au 3e étage ; que sa surface est de presque 10 m² ; que son revêtement est similaire à ceux des balcons ;

65. que la demande déroge aux articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) du titre 1 du règlement régional d'urbanisme, en ce qui concerne la construction des balcons suspendus aux 1^{er} et 2^e étages, et l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate au 3^e étage;
66. qu'au vu des dérogations et des nuisances sonores et visuelles qu'elles risquent d'engendrer vers les parcelles voisines, ces terrasses ne peuvent être autorisées en l'état ;
67. qu'il conviendrait de les supprimer, ou de réduire fortement leurs profondeurs afin de limiter au maximum l'impact vers l'intérieur de l'îlot et vers les parcelles voisines ;
68. que de plus, le mur mitoyen gauche est rehaussé d'environ 130cm de haut au 3^e étage, sur +/- 3.60m de profondeur ; que cette rehausse est trop importante sur une telle longueur et entraîne une perte d'ensoleillement pour la parcelle voisine ;
69. qu'à nouveau, il convient de réduire fortement la profondeur de la terrasse afin de limiter au maximum la rehausse ;
70. que la hauteur totale de ce mur après la rehausse, depuis le niveau du sol de la terrasse, est de 180 cm ;
71. que le code civil impose une hauteur de 190 cm ;
72. qu'un couvre-mur en béton préfabriqué de ton gris est placé au-dessus du mur rehaussé ; que les garde-corps sont en acier laqué de teinte claire ;
73. que le jardin à l'arrière est destiné aux occupants du duplex ;
que le nombre total de logements est donc porté à 4 ; que cette augmentation de la densité sur la parcelle est trop importante ;
74. que de plus, les locaux communs sont peu qualitatifs et de surface insuffisante pour une telle densité ;
75. que ces logements sont peu qualitatifs et qu'ils présentent de nombreuses dérogations aux règlements en vigueur ;
76. qu'il conviendrait de revoir le projet et de prévoir maximum 3 logements en aménageant par exemple un duplex aux 2^e et 3^e étages ;
77. qu'une citerne est existante ; qu'il convient de préciser son état et de tenter de la réhabiliter, étant donné que le bien se situe en zone d'aléas d'inondation ;
78. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 16/12/2022, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
79. 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 ;
80. 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 ») ;
81. 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.) ;
82. que le projet concernant 5 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (3URS, 2URL), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement
83. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : isolation (rez et étages), terrasses, volumes semi-enterrés ;

- Titre I, article 6 (hauteur) : isolation (rez et étages), terrasses, volumes semi-enterrés ;
- Titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambres au sous-sol, séjour au rez, 1^{er} et 2^e ;
- Titre II, article 17 (local commun pour vélos et poussettes) ;

84. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire :

- Chapitre II, article 24 (lucarne) : plus que 1/3 de la largeur ;
- Chapitre II, article 13 (hauteur sous-plafond) : chambres au sous-sol ;
- Chapitre II, article 21 (menuiseries) : PVC en façade avant ;

85. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2023 au 03/07/2023 a donné lieu à 6 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres portent sur :

- les nuisances sonores engendrées par la construction de terrasses ;
- la demande de limiter la profondeur de ces terrasses ;
- les nuisances de vues vers les parcelles voisines causées par la construction de terrasses ;
- les nuisances sonores liées à l'augmentation de la densité de par la division des maisons en plusieurs logements ;
- la densité trop fortement augmentée et la demande de limiter le nombre de logements à 3 ;
- la rehausse du mur mitoyen qui engendre aussi des nuisances pour la parcelle mitoyenne ;

86. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 06/06/2023 ;

AVIS DEFAVORABLE

11h05 - dossier 11710**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la division d'une unifamiliale en deux logements, la création d'une terrasse avec escalier au rez et la démolition d'un chien-assis à l'avant de la toiture, rue Louis Hap 190.**

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 (ZICHEE);
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier : ensemble de quatre maisons bourgeoises (188 à 194) construites sur trois niveaux en style éclectique dans les années 1920 ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble est une maison unifamiliale, pour laquelle nous ne disposons d'aucun plan d'archives ;
6. qu'en situation de fait, l'immeuble comporte :
 - au sous-sol : caves et un bureau ;
 - aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage : 1 duplex 2 chambres ;
 - aux 2^{ème} étage et combles : 1 appartement 1 chambre par niveaux ;
7. que la demande vise à régulariser la division d'une unifamiliale en deux logements, la création d'une terrasse avec escalier au rez et la démolition d'un chien-assis à l'avant de la toiture ;
8. qu'il est prévu de répartir les logements de la façon suivante :
 - aux sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage : 1 triplex de 3 chambres ;
 - au 2^{ème} étage et sous combles : 1 duplex de 2 chambres ;
9. qu'au rez, il est prévu d'installer une armoire de compteurs dans l'entrée commune ;
10. qu'au rez, l'accès au sous-sol depuis la cage d'escalier commune est condamné ; que l'espace de 0,93m sur 1,92m à côté de l'escalier menant anciennement au sous-sol sera utilisé comme stockage de vélos ; que l'espace est étroit pour 2 vélos ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 17 (local véhicule deux-roues) ; que l'espace prévu pour stocker les vélos est insuffisant et que le local n'est pas un local indépendant ;
12. qu'il est possible de stocker les vélos dans les caves privées au sous-sol du logement inférieur ;
13. que l'avis SIAMU indique : « S'il peut contenir des vélos électriques ou des poussettes, le local à vélos doit être compartimenté par des parois présentant EI 60 et des baies d'accès fermées par des portes EI 30 sollicitées à la fermeture » ;
14. qu'il convient de prévoir des rangements pour les vélos répondant au RRU et à l'avis du SIAMU ;
15. qu'au rez, l'aménagement prévu est un espace de séjour en enfilade avec cuisine à l'arrière de 59,16m² ;
16. que l'espace de séjour déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'il dispose d'un éclairage de 8,58m² au lieu des 11,83m² requis ; que les baies sont existantes ; que l'espace est vaste et traversant ;
17. que la dérogation est acceptable ;
18. qu'il est prévu de privatiser l'escalier existant menant au sous-sol ainsi que l'entièreté du sous-sol pour le triplex ;

dossier 11710

19. qu'au sous-sol, il est prévu d'utiliser les caves comme 4 espaces de rangement et une salle de douche ; qu'il existe un WC séparé sous les escaliers ; que l'arrière (rez de jardin) sera aménagé en chambre de 19,21m² avec un accès au jardin ;
20. qu'au rez, une terrasse sur poteaux d'environ 10 m², ainsi qu'un escalier contre le mur mitoyen de droite permettant l'accès entre la terrasse et le jardin, ont été construits sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
21. qu'il est prévu de rehausser le mur mitoyen de droite afin de se conformer au code civil en matière de vues au niveau de l'escalier ;
22. que la terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les profils des constructions mitoyennes ;
23. que la structure de la terrasse est profonde et ombrage la façade au niveau du sous-sol ;
24. que la capacité de la terrasse est importante ; qu'elle provoque des nuisances sonores et surplombe les jardins voisins de gauche ;
25. que les terrasses voisines et similaires n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
26. que le logement bénéficie de l'ensemble du jardin et qu'une terrasse aussi conséquente à ce niveau n'est pas nécessaire ; qu'en revanche, un accès à ce jardin depuis les espaces de vie est appréciable ;
27. qu'il convient de réduire significativement les dimensions de la terrasse et de déplacer l'escalier afin de limiter les rehausses mitoyennes tout en se conformant au code civil ;
28. qu'au rez, il est prévu de construire un escalier en colimaçon menant au 1^{er} étage dans l'espace central, le long du mitoyen de droite ;
29. que l'escalier en colimaçon prévu est étroit et n'offre pas un confort de circulation suffisant pour desservir l'étage ; qu'il convient de proposer un escalier plus praticable entre le rez et le 1^{er} étage ou d'en démontrer le confort ;
30. qu'au 1^{er} étage, il est prévu d'aménager deux chambres de 14,38m² à l'avant et 16,45 m² à l'arrière ainsi qu'une salle de bain et un WC séparé existant ;
31. que dans la cage d'escalier commune, à l'entresol entre le rez et le 1^{er} étage, un bureau avec un WC séparé par un sas est aménagé ; qu'il n'est pas indiqué à quel logement le bureau est lié ; que ce local pourrait aisément être transformé en local vélos ;
32. que les WC du 1^{er} étage et de l'entresol dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 8 (WC) en ce qu'ils ne disposent pas de dimensions suffisantes ; que ces WC sont existants ; qu'il existe un autre WC séparé au sein du logement ;
33. que les dérogations sont acceptables ;
34. qu'aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, il est prévu d'aménager un duplex de 2 chambres ; que la cage d'escalier commune est fermée et privatisée à partir du palier entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage ;
35. que la porte est située en haut de la volée d'escalier et n'est pas précédée d'un palier ; que cette situation n'est pas confortable ; que cet aménagement doit être revu ;
36. que ce palier comporte un WC séparé intégré au duplex ;
37. qu'au 2^{ème} étage, l'aménagement prévu comprend un salon et une salle à manger en enfilade ainsi qu'une cuisine ouverte d'un total de 46,81 m² ;
38. que l'espace de séjour déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'il dispose d'un éclairage de 6,59m² au lieu des 9,36m² requis ; que les baies sont existantes ; que l'espace est vaste et traversant ;
39. que la dérogation est acceptable ;

dossier 11710

40. qu'au 3^{ème} étage, les combles sont aménagés en 2 chambres de 17,18m² à l'avant et de 12,05m² à l'arrière ainsi qu'une salle de bain et 2 petits locaux de rangement ;
41. que la chambre à l'arrière comporte une mezzanine sous combles qui est utilisé comme bureau ; que cet appartement dispose de peu d'espace de rangement ;
42. que vu la hauteur sous plafond de cet espace, il convient d'en faire un espace de rangement plutôt qu'un bureau ;
43. que la lucarne dans le pan de toiture avant a été démolie lors de la rénovation de la toiture (dans les années 2000 selon la note explicative) sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que la demande vise à régulariser cette démolition ;
44. qu'il est prévu d'installer 13m² de panneaux photovoltaïque sur le pan avant de la toiture ;
45. que les panneaux sont de même dimension, rectangulaires, jointifs, placés parallèlement au plan de toiture;
46. qu'ils ne constituent cependant pas une forme géométrique simple ; que vu le caractère architectural de l'ensemble, il convient de s'y conformer et pour cela de supprimer 4 panneaux ;
47. qu'en façade avant, le revêtement existant de briques et les châssis sont conservés ;
48. que la porte d'entrée a été modifiée sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
49. que la porte actuelle est en bois et comporte une imposte vitrée cintrée, identique aux façade voisines, et 3 travées : une travée vitrée fixe et un ouvrant composé d'une partie plein et d'une partie vitrée ;
50. que la photo datant de 1993 et figurant à l'inventaire du patrimoine architectural montre une porte avec imposte cintrée et deux battants comportant une ferronnerie chacune ;
51. que le bien est situé en Zichée et fait partie d'un ensemble de 4 maisons ; qu'il convient de prévoir une porte en bois en harmonie avec les immeubles voisins et le caractère architectural de l'immeuble, en s'inspirant de la porte d'origine ;
52. qu'il est prévu d'isoler l'ensemble de la façade arrière ;
53. que l'isolation de la façade arrière déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les profils des bâtiments mitoyens ; que le dépassement est minime ; que la demande vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
54. que les dérogations sont acceptables ;
55. que les formulaires mentionnent des toitures végétalisées ; qu'il convient de les indiquer en plan ;
56. 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 ;
57. 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 ») ;
58. 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.) ;
59. que le projet 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 ;

60. que la demande prévoit que certains locaux dits "humides" sont considérés comme espaces créés (recrétés), il convient d'y prévoir un dispositif d'extraction conforme à la réglementation PEB ;
61. que la demande déroge :
 - au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) : terrasse, escaliers et isolation ;
 - au RRU, Titre II, article 8 (WC) : 2 WC au 1^{er} étage ;
 - au RRU, Titre II, article 10 (éclairage) : séjours et chambres (1^{er} et 2^{ème});
 - au RRU, Titre II, article 17 (local vélo) ;
62. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2023 au 03/07/2023 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations qui concerne :
 - la terrasse qui a une vue plongeante, surtout en saison hivernale lorsque la végétation est amoindrie ; une demande de réduire la terrasse ou de placer de la végétation haute ;
 - une observation de nuisances sonores nocturne et diurne de la terrasse ;
 - le fait que cette terrasse ait été construite dans l'illégalité en 2021 ;
 - la porte d'entrée (contemporaine) dénote par rapport aux autres de la rue néoclassique et une demande de rétablir l'harmonie des 4 portes d'entrées de l'ensemble d'immeuble ;
63. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 03/07/2023 ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence, notamment de cloisonner le local vélo/poussette ;

dossier 11710

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir des rangements pour les vélos répondant au RRU et à l'avis du SIAMU ;
2. de réduire significativement les dimensions de la terrasse au rez et de déplacer l'escalier afin de limiter les rehausses mitoyennes tout en se conformant au code civil ;
3. de proposer un escalier plus praticable entre le rez et le 1^{er} étage ou d'en démontrer le confort ;
4. d'indiquer sur plan à quel logement est lié l'entresol (entre rez et 1^{er}) ou s'il s'agit d'un espace commun ;
5. de revoir l'entrée du duplex supérieur afin d'offrir des paliers de part et d'autre de la porte ;
6. de prévoir dans l'espace sous faite un espace de rangement plutôt qu'un bureau ;
7. de supprimer 4 panneaux photovoltaïques afin de se limiter à une forme géométrique simple ;
8. de prévoir une porte en bois en harmonie avec les immeubles voisins et le caractère architectural de l'immeuble ;
9. de localiser les toitures vertes en plan ;
10. 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.

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

Les dérogations au RRU, titre II, article 8 (WC) et 10 (éclairage) sont acceptées.

11h30 - dossier 11694 -ART 126

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'utilisation de la partie avant d'un commerce en commerce avec activité accessoire de petite restauration (consommation sur place) ainsi que modifier la façade rue Gray, rue Gray 4.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. 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 ;
3. que la parcelle s'étend entre la rue Gray (2-4-6-8-10) et la Chaussée de Wavre (363) ;
4. que les locaux concernés par la demande sont situés au rez-de-chaussée d'un immeuble composé de parking au sous-sol, de commerces au rez et de logements aux étages ;
5. que l'ancien commerce était un magasin de peinture ; que ces locaux sont accessibles par la rue Gray et la chaussée de Wavre ;
6. que la demande **initiale** visait à changer l'utilisation d'un commerce en commerce de petite restauration (consommation sur place) et coworking ainsi que régulariser les modifications apportées aux façades (rue Gray et chaussée de Wavre) ;
7. que l'entrée du commerce, côté rue Gray, est située à gauche de la façade commerciale ; que la porte à droite est une sortie de secours ;
8. que l'entrée, côté chaussée de Wavre, est à double usage (accès au commerce et sortie de secours) ; qu'elle est située à droite de l'accès vers le parking au sous-sol ;
9. que cette entrée donne sur un couloir ; qu'une partie est utilisée comme rangement ainsi que par le commerce voisin (Sequoia) ;
10. que dans les faits, les travaux intérieurs et extérieurs sont effectués ;
11. que les aménagements sont les suivants :
 - espace commercial (alimentation biologique, plantes, objets de décoration...) ;
 - espace de consommation sur place avec 12 places assises : moins de 10 m² ;
 - espace coworking comprenant 20 places assises : 20 et 25 m² ;
 - espace polyvalent comprenant 20 à 50 places assises : environ 60m² ;
12. que le comptoir, la salle de consommation et l'espace polyvalent sont aménagés dans la partie centrale ; que l'espace coworking est scindé en deux « niches » donnant sur l'espace polyvalent ;
13. que le commerce comporte également des locaux de réserve et de rangement ainsi que des sanitaires ; que l'ensemble fait 250 m² ;
14. que le bien comprend une zone de vente de biens (alimentation, déco, plantes), des espaces de travail partagés et de la consommation sur place ;
15. que la note explicative précise qu'il n'y a aucune séparation étanche entre les différents aspects de l'activité ;
16. que les heures d'ouverture envisagées du commerce sont :
 - lundi au vendredi de 8h à 20h ;
 - samedi de 9h à 20h ;
 - dimanche de 10h à 17h ;
17. qu'un changement du type de restauration serait soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

dossier 11694 -ART 126

18. que la consommation sur place est très largement accessoire à l'activité du commerce (10 m² sur 250 m²) ;
19. que dès lors, l'activité principale est la vente de bien et la location d'espace polyvalent ou de travail ;
20. que le commerce doit prévoir un jour de fermeture par semaine ; qu'il convient de le préciser ;
21. qu'il convient de délimiter clairement les différentes zones en particulier celle destinée à la consommation sur place ;
22. qu'à ces conditions, l'activité proposée s'inscrit dans le cadre environnant dans le respect de la zone d'habitation ;
23. que des modifications ont été apportées aux façades ;
24. que du côté de la rue Gray, des éléments en bois naturel ont été ajoutés sur les menuiseries en aluminium et au-dessus des vitrines ;
25. que des bacs à plantes sont intégrés au-dessus de la vitrine ;
26. que ces éléments sont peu pérennes et risquent de se détériorer rapidement ;
27. qu'il convient de ne pas placer de bacs à plantes à cet endroit ;
28. qu'il convient de supprimer le bardage bois en surépaisseur sauf au niveau de l'enseigne ;
29. que les portes de la sortie de secours existante sont en aluminium de teinte naturelle ;
30. que du côté de la chaussée de Wavre, la façade comporte aussi un bardage en bois ; qu'il est posé au-dessus du châssis existant ;
31. que l'intégralité du châssis est de même matériau et teinte que les portes de secours côté rue Gray ;
32. que cet élément de dimension limitée n'est pas qualitatif ; qu'il convient de supprimer le bardage et toute enseigne à cet endroit qui est une entrée de service ;
33. que l'enseigne perpendiculaire existante côté rue Gray est remplacée; que la nouvelle enseigne est en partie végétale ;
34. qu'elle est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en la matière et dès lors dispensée de permis ;
35. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/01/2023 au 13/02/2023 a donné lieu à 3 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres portent sur :
 - présence massive de commerce HORECA proches de la place Jourdan et accord de la commune pour ne plus autoriser de commerce de ce genre dans ce périmètre ;
 - la diminution de la mixité des commerces sur et autour de la place Jourdan (principalement du bio et de l'HORECA) ;
 - les nuisances que pourraient causer une activité de type HORECA, ainsi que les journées « thématiques » pour les habitantes des appartements situés au-dessus de l'espace commercial
 - l'implantation éventuelle d'une terrasse que nuirait à la circulation ;
 - le fait que le demandeur arbore une autorisation HORECA de l'AFSCA sur sa devanture depuis 2022, sans autorisation au préalable de la commune;
 - des modifications ont été effectuées à la façade sans permis ;
 - la documentation SIAMU/pompiers est incomplète et incorrecte ; que le demandeur déclare 3 sorties de secours alors que le plan n'en représente que 2 ;
 - isolation acoustique de prévue pour réduire les nuisances sonores pour le voisinage ?
36. qu'en date du 28/02/2023, la commission de concertation a souhaité reporter son avis afin d'obtenir des clarifications sur les affectations ;
- 37. qu'en sa séance du 04/04/2023, la commission de concertation a émis un avis favorable sous conditions unanime sur la demande ;**

dossier 11694 -ART 126

38. que ces conditions sont les suivantes :

- de considérer la consommation sur place comme accessoire au commerce (10m² sur 250m²) ;
- de prévoir un jour de fermeture par semaine et de le préciser ;
- de délimiter clairement les différentes zones en particulier celle destinée à la consommation sur place ;
- de ne pas aménager de bacs à plantes au-dessus de la vitrine ;
- de supprimer les éléments en bois côté Gray, sauf en ce qui concerne l'enseigne ;
- de supprimer la bardage bois et toute enseigne du côté de la Chaussée de Wavre ;
- de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

39. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 22/05/2023, en application de l'article 126 du Cobat ;

40. que la demande **actuelle** vise à changer l'utilisation de la partie avant d'un commerce en commerce avec activité accessoire de petite restauration (consommation sur place) ainsi que régulariser les modifications apportées aux modifier la façade rue Gray ;
41. que les aménagements sont revus ; que les superficies allouées à chaque activité ne sont pas détaillées ;
42. que l'espace de consommation sur place est délimité en partie avant du commerce (comptoir et espace de dégustation) ; qu'il représente environ 17m², et que l'espace comptoir présente un développé linéaire d'environ 12m ; qu'il s'agit d'une table pour 10 personnes ;
43. que cette consommation sur place est accessoire à l'ensemble du commerce ;
44. que la demande ne précise pas le jour de fermeture envisagé, ce qui est obligatoire pour un commerce ; qu'il convient de le faire ;
45. que l'espace avant prévoit la vente de café, pâtisseries, bijoux et plantes ;
46. que l'espace co-working se situe à l'arrière du commerce ; qu'il représente une superficie d'environ 100m² ; qu'il est prévu de fournir des services liés à ce type d'activité (boissons, imprimantes, matériel etc) ;
47. que des espaces show-room, vente et services sont maintenus en partie arrière du commerce ; que cela concerne des activités de téléphonie et de rénovation ;
48. qu'un accès est prévu pour ces parties depuis la chaussée de Wavre ; que cet accès était utilisé par le magasin de peinture qui occupait les lieux précédemment ;
49. qu'il s'agit également d'un accès de service (livraison) et d'une sortie de secours ; que celui-ci ne peut être encombré afin d'assurer les possibilités d'évacuation ;
50. que la composition des façades est revue ;
51. que du côté de la rue Gray, les bacs à plantes prévus en partie supérieure de la façade sont supprimés et remplacés par un bardage bois ; que le placement d'une enseigne est envisagé à cet endroit ;
52. que la demande prévoit la peinture des châssis existants en aluminium naturel en teinte foncée ; que ce changement doit également concerner les portes, afin de maintenir une homogénéité du traitement de façade ;
53. que des bacs à plantes avec bardage bois sont prévus en partie inférieure de la vitrine ;
54. qu'il convient de veiller au bon entretien de ces bacs ;
55. que l'enseigne du commerce précédent est encore présente ; que son remplacement est envisagé, par un élément en partie végétal ; qu'aucun détail n'est transmis dans la demande à ce sujet ;

dossier 11694 -ART 126

56. que concernant les enseignes, il conviendra de se conformer au titre VI du RRU, ou d'obtenir un permis d'urbanisme spécifique les autorisant ; qu'il conviendra de soumettre les projets d'enseigne envisagés au service de l'urbanisme avant réalisation, afin d'en vérifier la conformité ;
57. que du côté de la chaussée de Wavre, le bardage bois est enlevé ; que le projet prévoit le maintien d'une enseigne ; qu'il conviendra de se conformer au RRU en la matière ;
58. que les châssis de cette entrée (portes et parties fixes) semblent avoir été modifiés sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que la nouvelle division est peu harmonieuse, et qu'il conviendra de revenir au dessin d'origine au prochain changement ;
59. que, le projet n'étant pas soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, aucune procédure PEB n'a été nécessaire ;
60. que, la demande ne visant notamment pas 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 cependant répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents à joindre au dossier d'intervention ultérieure du bien ;
61. qu'il conviendra cependant de répondre à l'exigence PEB en matière de ventilation hygiénique (extraction d'air mesurée) ;
62. que la demande est conforme aux règlements en vigueur ;
63. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2023 au 03/07/2023 a donné lieu à 11 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres portent principalement sur les mêmes sujets que ceux évoqués lors de l'enquête publique précédente, à savoir :
 - présence massive de commerces HORECA proches de la place Jourdan, nuisances liées et accord de la commune pour ne plus autoriser de nouveau commerce de ce genre dans ce périmètre ;
 - la diminution de la mixité des commerces sur et autour de la place Jourdan (principalement du bio et de l'HORECA), et la nécessité de développer des commerces utiles aux habitants du quartier ; la demande de ne pas autoriser la production d'alimentation sur place ni la création d'un espace de coworking ;
 - les nuisances que pourraient causer une activité de type HORECA, ainsi que les journées « thématiques » pour les habitants des appartements situés au-dessus de l'espace commercial ; le manque de détail sur les informations transmises à la copropriété et/ou sur un éventuel accord de celle-ci ;
 - la crainte d'une future demande d'implantation d'une terrasse, qui nuirait à la circulation et à la quiétude des lieux ;
 - le fait que le demandeur arbore une autorisation HORECA de l'AFSCA sur sa devanture depuis 2022, sans autorisation au préalable de la commune ;
 - la complexité de la lecture du dossier et des pièces adaptées sur openpermits ; la non concordance de certains éléments dans les documents graphiques ;
 - la description des activités envisagées très vague ;
 - les modifications déjà réalisées sans permis préalable et la crainte que cela ne crée des précédents ;
 - la documentation SIAMU/pompiers incomplète et incorrecte ; que le demandeur déclare 3 sorties de secours alors que le plan n'en représente que 2 ;
64. l'accord de la copropriété sur les travaux (extrait de PV d'AG du 20/06/2023) ;
65. que ce commerce s'accorde au cadre bâti environnant ; que la consommation sur place est accessoire et ne devrait pas générer de nuisances pour les parcelles voisines et le reste de l'immeuble ;
66. qu'il n'appartient pas aux autorités urbanistiques de juger de l'opportunité de l'installation d'un commerce mais bien de sa compatibilité avec le quartier ;

67. que l'implantation d'une éventuelle terrasse en zone de recul (espace devant le commerce privatif, surplombant le parking), devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme préalable quelle que soit sa surface ;
68. que le projet n'a pas d'impact sur la voirie régionale ; que l'avis de la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité n'a donc pas été sollicité ;
69. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 25/01/2023 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir un jour de fermeture par semaine et de le préciser ;
2. de fournir une élévation adaptée rue Gray précisant la matérialité des portes ;
3. de veiller au bon entretien des bacs à plante en façade ou de les supprimer ;
4. de fournir une élévation adaptée Chaussée de Wavre en détaillant l'enseigne prévue et représentant le dessin des châssis prévus au prochain changement ;
5. de soumettre les projets d'enseigne envisagés au service de l'urbanisme avant réalisation, afin d'en vérifier la conformité ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

14h00 - dossier 11564 – ART 126**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à aménager deux terrasses au 1er étage et rehausser le mur mitoyen gauche en façade arrière, isoler le pignon droit et agrandir une baie, rue Général Henry 130/132.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. que le bien se situe dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « BLOC 543 (PARTIE) compris entre les rues Commandant Ponthier, Général Henry, Général Fivé et Baron Dhanis », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Tot » en date du 21/09/1982. ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
4. que le bien comporte, en situation de droit :
 - au sous-sol : 4 caves et un local compteurs
 - au rez-de-chaussée : entrée commune des logements à rue, 1 studio, entrée cochère vers 1 dépôt en fond de parcelle, et au centre de la parcelle, 1 local vélos et l'entrée privative de l'appartement 1 chambre du +1
 - au niveau +1 : 2 studios et 1 appartement 1 chambre
 - au niveau +2 : 2 studios
 - au niveau +3 : 1 appartement 1 chambre
5. que la demande **initiale** visait à aménager une terrasse au premier étage et rehausser le mur mitoyen ;
6. que cette terrasse est située sur la toiture de la deuxième partie du passage cocher vers l'entrepôt, le long du mitoyen gauche (n°128) ;
7. qu'elle s'étend sur une largeur de 2,82m et une profondeur de 8,79m ;
8. qu'elle dépasse le mitoyen gauche, le plus profond et le plus haut, d'environ 9,5m en profondeur et d'environ 5m en hauteur ;
9. qu'elle est située sur une toiture déjà plus haute et plus profonde que le mitoyen gauche, et qu'elle déroge ainsi aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du RRU ;
10. qu'elle nécessite par ailleurs la rehausse du mur mitoyen gauche sur une hauteur d'environ 1,80m ;
11. que la rehausse est prévue en maçonnerie pleine avec couvre-mur béton sur les premiers 0,80m, et en cloison verre avec profilés aluminium de teinte blanche en partie supérieure, sur une hauteur de 1m ;
12. qu'un accord de principe a été validé par le voisin de gauche, portant sur cette configuration avec partie supérieure translucide ;
13. que cet accord doit être acté et qu'à défaut, il convient de réaliser la rehausse en maçonnerie pleine sur toute la hauteur, afin de se conformer au Code Civil;
14. que la terrasse est divisée en 2 parties :
 - une partie de 11,22m², à l'avant, pour le studio du premier étage (situé contre le mitoyen gauche) ;
 - une partie de 13,51m², à l'arrière, pour l'appartement 1 chambre du niveau +1, situé dans la partie arrière du bâtiment ;
15. qu'une cloison en verre et aluminium blanc sépare les 2 terrasses, et un garde-corps de même composition et de 0,90m de hauteur sépare la terrasse de l'appartement 1 chambre de la toiture de l'entrepôt ;

dossier 11564 – ART 126

16. que les 2 terrasses donnent sur le séjour de l'appartement 1 chambre ; que la terrasse du studio porte ainsi préjudice à l'intimité de l'appartement ;
17. qu'une nouvelle baie est prévue, pour donner accès du studio à la terrasse, avec châssis en PVC blanc ; qu'un nouveau châssis est prévu pour donner accès de l'appartement 1 chambre à la terrasse ;
18. que des escaliers en bankiraï sont également installés pour permettre l'accès à la terrasse, sur une largeur de 1,30m pour le studio (2 marches) et de 1,80m pour l'appartement (3 marches) ;
19. que la terrasse est aménagée sur un espace couvert et que son aménagement entraîne la suppression d'une coupole dans la toiture, ce qui nuit à l'espace situé en-dessous ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
 - art. 4 (profondeur) : terrasse
 - art. 6 (hauteur) : terrasse
21. qu'une première enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2022 au 09/09/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
22. que ces terrasses sont peu qualitatives, nuisent à l'intimité de l'îlot et des appartements concernés ; qu'elles ne sont pas acceptables ;
- 23. qu'en date du 20/09/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 24. qu'en application de l'article 126 du CoBAT, des plans modificatifs ont été introduits en date du 9/03/2023 ;**
25. que la demande **actuelle** vise à aménager deux terrasses au 1^{er} étage et rehausser le mur mitoyen gauche en façade arrière, isoler le pignon droit et agrandir une baie ;
26. que l'implantation des terrasses est revue ;
27. qu'une première terrasse, à destination de l'appartement avant gauche (studio), est aménagée en L le long de la façade arrière ; qu'elle présente une surface de 5m² ;
28. qu'afin de garantir la privacité, le vitrage de la baie du second logement est opacifié à ce niveau ;
29. que le mur mitoyen de gauche est rehaussé de 1.80m de haut sur une profondeur de 2.90m afin de se conformer au Code Civil en matière de vues ; que le voisin a marqué son accord à ce sujet ;
30. qu'une deuxième terrasse est créée le long de l'annexe au profit du logement arrière (appartement 1 chambre) ; que cette terrasse présente une surface de 15.35m² ; qu'elle est distante d'au moins 1.90m de la limite mitoyenne et dès lors conforme au code civil ;
31. qu'afin d'éviter les vues plongeantes, deux des coupoles de toit seront rendues translucides ;
32. que ces terrasses sont accessibles via des baies transformées en portes-fenêtres et quelques marches ;
33. qu'elles sont distantes l'une de l'autre d'environ 2.00m ;
34. que les terrasses dérogent aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que les parcelles voisines ne sont pas bâties à ce niveau ; qu'elles ne dépassent cependant pas l'annexe existante ;
35. que vu leurs dimensions et agencements, ces terrasses ne permettent pas une occupation importante ; qu'elles ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
36. qu'elles permettent d'offrir un point extérieur à ces deux petits logements ;
37. que les dérogations sont dès lors acceptables ;

38. que la demande vise également à isoler le pignon droit de l'immeuble ; que l'isolant est recouvert d'une finition en plaquettes de briques teinte rouge ;
39. qu'il convient avant début des travaux d'obtenir un accord formel du voisin quant à la servitude de débord ;
40. qu'au 1^{er} étage, la demande prévoit de transformer une baie en façade arrière en porte fenêtre munie d'un garde-corps ; que cela améliore le confort du logement concerné ;
41. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs;
42. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB »);
43. que le projet concernant 2 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
44. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
 - art. 4 (profondeur) : terrasse ;
 - art. 6 (hauteur) : terrasse ;
45. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2023 au 03/07/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
46. qu'en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018, les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

AVIS FAVORABLE sous réserve d'obtenir et d'acter une servitude de débord avant démarrage des travaux.

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

14h25 - dossier 10586 – ART 126

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 4 logements, la modification des châssis en façade avant et la création de 3 terrasses en façade arrière, Avenue d'Auderghem 96.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. qu'il s'agit d'une maison faisant partie d'un ensemble de deux maisons jumelées suivant un schéma répétitif, construites en style éclectique ;
5. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
6. que la demande **initiale** visait à régulariser la division d'une maison unifamiliale, les châssis en façade avant et la création de 3 terrasses en façade arrière ;
7. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte un espace professionnel et un logement;
8. que ce logement a été, il y a de nombreuses années, divisé en 3 unités d'habitation;
9. qu'une demande de permis d'urbanisme (PU8400) tendant à régulariser la transformation d'un immeuble (1 logement avec profession libérale au rez-de-chaussée) en immeuble de rapport (3 logements 1 chambre avec maintien profession libérale au rez-de-chaussée), est restée sans suite après l'avis défavorable émis par le fonctionnaire délégué en date du 10 novembre 2010 ;
10. que la demande vise la division suivante :
 - au sous-sol avant : 4 caves privatives, un local poubelles, un local nettoyage, un local technique chaudière, un local vélos/poussettes,
 - au sous-sol arrière et rez-de-chaussée : un duplex 2 chambres (au sous-sol chambre 1, dressing et salle-de-bains / au rez-de-chaussée : chambre 2, WC, séjour, salle-à-manger et cuisine),
 - au 1er étage : un appartement 1 chambre,
 - au 2ème étage : un appartement 1 chambre,
 - sous combles : un duplex 1 chambre ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 13 (hauteur sous plafond) ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 24 (éclairage des locaux sous toiture) ;
16. que les dérogations sont nombreuses et importantes; que les logements ne présentent pas les qualités requises par les règlements en vigueur;

dossier 10586 – ART 126

17. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2020 au 15/06/2020 a donné lieu à une lettre d'observations ;
18. qu'elle émane d'un des propriétaires et porte sur :
 - l'aménagement des communs au sous-sol
 - l'aménagement du duplex inférieur ;
 - le fait que la buanderie à l'entresol soit aménagée en bureau au profit du duplex inférieur ;
19. l'avis sans remarques de Bruxelles Mobilité du 09/10/2019 ;
20. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
21. que celui-ci ne concerne que le duplex inférieur;
22. que cependant, la demande de 2010 comportait un avis SIAMU relatif aux étages;
- 23. qu'en dat du 23/06/2021, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande ;**
- 24. qu'en date du 04/10/2021, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**
25. que la **demande deuxième version** de la demande visait la division suivante :
 - sous-sol : 4 caves privatives, un local poubelles, un local vélos/poussettes,
 - rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre + terrasse,
 - 1er étage : un appartement 1 chambre + terrasse,
 - 2ème étage : un appartement 1 chambre + terrasse,
 - 3^e étage (combles) + combles supérieurs : un duplex 1 chambre + terrasse;
26. qu'au sous-sol, que le local vélo de faible dimension (9.8m²) et se situe dans la partie centrale; que la cave 1 serait plus propice à l'aménagement d'un local vélo, vu son accès direct depuis l'entrée et sa dimension ;
27. qu'il convient de déplacer le local vélo dans la cave 1 ;
28. que les logements ont été modifiés ;
29. qu'au rez-de-chaussée, la chambre est aménagée côté rue, avec une salle-de-douche et WC attenant à la chambre ;
30. de fournir des photos intérieures afin de pouvoir juger de la qualité des moulures ou autres anciens éléments patrimoniales ;
31. que le salon, salle-à-manger et la cuisine se trouvent à l'arrière ;
32. qu'au rez-de-chaussée, escalier est construit et donne accès au jardin qui se trouve plus bas ;
33. qu'à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, se trouve une buanderie ; qu'elle est privative au logement 1 du rez-de-chaussée ;
34. qu'au 1er étage, la demande vise à aménager le séjour/cuisine côté rue, la chambre à l'arrière, et la salle-de-bain dans l'annexe arrière, accessible depuis la chambre ;
35. qu'au 1er étage, une terrasse est construite ; que pour limiter les vues vers le voisin, un panneau en bois d'une hauteur de 1,90 m est prévu sur le mitoyen de gauche ;
36. que ce panneau n'est pas conforme au code civil ;
37. qu'afin de ne pas incommoder le voisin de gauche il y a lieu de réduire la profondeur de la terrasse, afin de se conformer au Code civil en ce qui concerne les vues, sans placer le panneau en bois ;
38. que la demande modifiée n'a pas réduit la profondeur de la terrasse, comme demandé précédemment ; que cette terrasse ne peut pas être acceptée telle que présentée et qu'il faudrait la réduire d'au moins 1m40 afin qu'elle soit conforme au code civil en matière de vue ;

dossier 10586 – ART 126

39. que le recul inaccessible de 1m40 doit être aménagé en toiture végétalisée ;
40. qu'au 2^e étage, la chambre à l'arrière a été agrandie en supprimant le sas ; qu'elle mesure à présent 14.1m² et qu'elle est conforme au règlement en vigueur ;
41. qu'au 2^eme étage, une terrasse est construite sur l'ensemble du toit de l'annexe ; qu'elle est conforme au Code civil ;
42. qu'elle offre cependant une vue importante sur la terrasse du premier étage et sur l'intérieur de l'îlot; qu'il convient d'aménager des reculs afin d'éviter ces vues au moyen de bacs à plantes;
43. que ces reculs afin d'éviter les vues n'ont pas été aménagés comme demandés précédemment ; que la terrasse est inchangée ;
44. qu'au 3^e étage, la chambre est aménagée côté rue ; qu'elle est conforme au règlement en vigueur ;
45. que le séjour/ cuisine est aménagé côté arrière ; qu'il ne mesure que 16.25m² ;
46. que cette surface est trop petite pour un espace séjour/cuisine ;
47. que cet aménagement n'est pas qualitatif ;
48. qu'un espace rangement est aménagé dans la partie haute des combles ; qu'un escalier lie la chambre à cet espace rangement;
49. qu'au 3^eme étage, une terrasse est construite en creux dans le volume de la toiture ; que cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
50. que la lucarne donnant accès à cette terrasse dépasse 1/3 de la largeur de la façade;
51. que cependant cette lucarne se trouve en façade arrière; qu'elle ne dénature pas la façade arrière;
52. que la dérogation est acceptable ;
53. que la façade à rue n'a pas été modifiée ;
54. que des fenêtres de toit ont été placées dans la toiture côté rue ;
55. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ;
56. qu'il s'agit du séjour/cuisine au 3^e étage (combles) ; que cette dérogation est importante et qu'elle ne peut pas être acceptée ;
57. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
58. qu'il s'agit au 1^{er} étage de la chambre ; que cette dérogation est minime et qu'elle peut être acceptée ;
59. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 13 (hauteur sous plafond) ;
60. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 24 (éclairage des locaux sous toiture) ;
61. que les dérogations ont été réduites ;
62. que néanmoins, le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal;
63. que la demande modifiée ne répond toujours pas à ce principe ; que le nombre de logement n'a pas été revu à la baisse ;

dossier 10586 – ART 126

64. que la demande porte le nombre de logements à 4 (uniquement 1 chambre) sur cette petite parcelle ;
65. que seul un projet réduisant le nombre de logement et proposant un logement de grande dimension (minimum 3 chambres) pourra être accepté ;
66. qu'un logement séparé dans les combles ne peut pas être accepté ; qu'il convient de proposer l'aménagement d'un logement de grande dimensions en duplex en liant le 2^{ème} étage et les combles ;
67. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 13/12/2021 sur les plans modifiés ;
- 68. qu'en date du 11/01/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur cette deuxième version de la demande ;**
- 69. qu'en application de l'article 126 du Cobat, des plans modificatifs ont été introduits le 4/07/2022 ; que ce dossier modifié a été déclaré complet le 25/05/2023 ;**
70. que la demande **actuelle** vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 4 logements, la modification des châssis en façade avant et la création de 3 terrasses en façade arrière ;
71. que le projet propose la répartition suivante :
 - au sous-sol avant et milieu : 4 caves privatives, un local poubelles, et un local vélos/poussettes ;
 - au sous-sol arrière et rez-de-chaussée : un duplex une chambre, comportant au sous-sol, un dressing et une salle-de-douche et au rez, une chambre et le séjour ;
 - au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre ;
 - au 2^{ème} étage : un studio ;
 - sous combles : un studio avec espace de rangement sous le faite ;
72. que le local vélos est directement accessible depuis l'entrée ;
73. qu'un escalier privatif est prévu le long du mitoyen gauche afin de relier le rez au sous-sol arrière ;
74. que l'escalier commun est privatisé à partir de l'entresol entre les 2^{ème} et 3^{ème} étages pour le studio supérieur ;
75. que les aménagements proposés réduisent fortement les dérogations en matière d'habitabilité ;
76. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) et du RZAC article 13 (hauteur sous plafond), en ce que une partie de la cuisine bénéficie d'une hauteur de 2.24m au lieu des 2.50m/2.80m requis ; que le séjour est vaste et que le reste de la pièce bénéficie d'une hauteur sous plafond de 4.00m ;
77. qu'une buanderie/rangement destinée à l'appartement du rez est aménagée à l'entresol entre le rez et le 1^{er} étage ; qu'elle est accessible par les communs ; qu'elle dispose d'une hauteur sous plafond de 2.18m au lieu des 2.20m requis ; que la dérogation est minime ;
78. que le studio sous combles bénéficie d'une hauteur sus plafond de 2.55m au lieu des 2.60m requis par le RZAC ; que la hauteur est cependant conforme au RRU ; que cette dérogation ne nuit pas à l'habitabilité ;
79. que les dérogations sont acceptables ;
80. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour au rez ; que la pièce de 37m² bénéficie de 6.8m² d'éclairage au lieu des 7.5m² requis ;

dossier 10586 – ART 126

81. que la dérogation concerne également la chambre au 1^{er} étage qui bénéficie de 3.33m² d'éclairage au lieu des 3.7m² requis ;
82. qu'elle concerne également le studio au 2^{ème} étage qui bénéficie de 7.50m² au lieu des 8m² requis ;
83. que ces dérogations sont limitées et liées au bâti existant ; que les pièces concernées sont vastes ; que les dérogations sont acceptables ;
84. que la terrasse du 1^{er} étage est limitée à une profondeur de 1.40m ;
85. que la terrasse du 2^{ème} étage est limitée à une profondeur de 2.00m ;
86. qu'elles ne nécessitent plus de rehausse mitoyenne et ne présentent plus de nuisances pour les parcelles voisines ; qu'elles sont conformes au RRU en matière de profondeur et de hauteur ;
87. que le reste des toitures plates est végétalisé ;
88. qu'au 3^{ème} étage, une terrasse est construite en creux dans le volume de la toiture ; que cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
89. que la lucarne donnant accès à cette terrasse dépasse le 1/3 de la largeur de la façade; que la demande déroge aux prescriptions du RZAC article 24 (éclairage naturel) ;
90. que cependant cette lucarne se trouve en façade arrière; qu'elle ne dénature pas la façade arrière;
91. que la dérogation est acceptable ;
92. que les 4 logements sont maintenus contrairement aux avis mis et au PCD ; que cependant ces logements sont à présent qualitatifs et disposent de locaux communs en suffisance ;
93. que ces logements appartiennent à des propriétaires distincts depuis plusieurs années ;
94. que la demande déroge au RRU :
 - titre II : article 4 (hauteur sous plafond) : partie du séjour au rez et buanderie à l'entresol ;
 - Titre II : article 10 (éclairage naturel) : séjour au rez, chambre au 1^{er} et studio au 2^{ème} ;
95. que la demande déroge au RZAC :
 - article 13 (hauteur sous plafond) : partie du séjour au rez et studio sous combles ;
 - article 24(éclairage des locaux sous toiture) : lucarne arrière ;
96. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2023 au 03/07/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
97. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 29/11/2022 ;
98. que la demande vise à mettre fin à une situation infractionnelle ; qu'il convient dès lors de veiller à réaliser

dossier 10586 – ART 126

AVIS FAVORABLE sous réserve

- de réaliser les travaux dans les 6 mois de la notification du présent permis ;
- 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 II, article 4 (hsp) et 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

Les dérogations au RZAC, article 13 (hsp) et 24 (éclairage des locaux sous toiture), sont acceptées.

14h50 - dossier 10862 – ART 126**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une annexe dans la cour afin d'agrandir l'équipement du rez (cabinets de dentistes), rue de l'Escadron 29.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et en liseré de noyau commercial ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande initiale visait à régulariser le changement d'affectation de bureau en équipement au rez-de-chaussée, couvrir la cour et agrandir le cabinet de dentiste ;
4. qu'il existe une cour imperméable à l'arrière de l'immeuble ;
5. que la demande **initiale** visait à couvrir la cour en vue d'y aménager un cabinet supplémentaire ;
6. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/10/2019 au 04/11/2019 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
7. que cette lettre concerne :
 - des contestations de droit civil s'opposant à la délivrance du permis d'urbanisme : des problèmes de propriété (la sprl ROMES n'est pas propriétaire de la cour, la violation des dispositions du Code civil relatives aux servitudes, la violation des règles relatives aux murs mitoyens)
 - la demande porte sur un bien affecté de multiples infractions urbanistiques sans en demander la régularisation
 - le caractère incomplet de la demande de permis d'urbanisme : l'absence d'accord de la copropriété, la demande de permis vise à tromper l'autorité sur l'impact du projet par rapport à la maison voisine, le caractère imprécis des plans joints à la demande de permis
 - l'incompatibilité du projet avec son voisinage
 - la violation de la réglementation urbanistique : violation de la prescription 0.6 du PRAS, violation de l'article 4 du Titre I du RRU, violation de l'article 6 du Titre I du RRU ;
8. que selon les documents fournis dans la première version du dossier, la cour est liée au numéro 2 rue des Sicambres et non au 29 rue de l'Escadron ;
9. qu'un extrait cadastral récent indique que la cour est liée à l'immeuble d'angle, 29 rue de l'Escadron ;
10. qu'à l'origine, les biens ne constituent qu'une seule propriété s'étendant sur les deux parcelles ;
11. que l'immeuble d'angle a été construit selon permis de 1921 ; qu'il était entouré de cours, remises et écuries ;
12. que l'immeuble sis au 2 rue des Sicambres a été construit selon permis de 1934 ;
13. que les deux immeubles bénéficient de baies donnant sur cette cour ; que ces baies sont présentes depuis la construction ;
- 14. qu'en sa séance du 19/11/2019 la Commission de concertation a émis un avis défavorable ;**
- 15. qu'en date du 19/08/2020 des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**
16. qu'un extrait cadastral récent indique que la cour est liée à l'immeuble d'angle, 29 rue de l'Escadron ;
17. que selon les documents fournis dans la première version du dossier, la cour est liée au numéro 2 rue des Sicambres et non au 29 rue de l'Escadron ;

dossier 10862 – ART 126

18. que l'objet de la demande est modifié ; que **la deuxième version** visait à couvrir la cour afin d'agrandir l'équipement du rez (cabinets de dentistes) ;
19. que la surface de l'équipement est ainsi portée à 105m² ;
20. que la demande nécessite la rehausse de murs mitoyens (gauche : 0,96 m de haut sur +/- 5,50 m de long et droite : 1,17 m de haut sur +/- 3,00 m de long) ;
21. que cette rehausse est importante et peut nuire aux parcelles voisines ;
22. qu'elle est de plus liée à la volonté de créer des espaces techniques de grande hauteur sous le cabinet et un rez-de-chaussée au niveau du rez de l'immeuble principal ;
23. 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) ;
24. que la dérogation en matière de profondeur est liée à la portion du bâtiment qui dépasse la hauteur des bâtiments voisins ;
25. que la totalité de la parcelle est ainsi couverte ;
26. que la toiture de l'extension est végétalisée ;
27. qu'il est précisé en séance qu'une citerne (environ 1500 litres) de récupération des eaux pluviales est prévue ;
28. qu'elle est munie d'une fenêtre de toiture ; qu'elle ne comporte pas d'équipement technique ;
29. que des baies de l'immeuble voisin, sis rue des Sicambres n°2, donnent dans la cour ; que des soupiraux et une citerne semblent également présents ;
30. qu'aucune servitude n'a été communiquée ; que tous les vitrages sont opalins ;
31. que les fenêtres donnant sur la cour sont des fenêtres de cuisine, cellier et une fenêtre vers l'escalier de la cave ;
32. que les éléments suivant se trouvent dans la cour : sonde de chauffage extérieur, sortie de hotte au rez-de-chaussée et à l'étage, isolation extérieur et les évacuations des eaux de pluie ;
33. que ces éléments semblent avoir été installés sans accord du propriétaire de la cour ;
34. que le projet ne prévoit aucune modification en façade à rue ;
35. qu'une nouvelle enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2020 au 05/10/2020 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
36. que cette lettre concerne :
 - le fait que la demande modifiée est presque identique à la première ; que l'ensemble des critiques émises dans le premier courrier du 04/11/2019 sont toujours d'actualité ;
 - les problèmes de propriété de la cour, et le fait que la propriétaire du 2 rue des Sicambres estime que la cour doit être rattachée à sa propriété ; (la sprl ROMES n'est pas propriétaire de la cour, la violation des dispositions du Code civil relatives aux servitudes, la violation des règles relatives aux murs mitoyens)
 - la demande porte sur un bien affecté de multiples infractions urbanistiques sans en demander la régularisation ;
 - le non-respect des servitudes ; que la nouvelle demande ne règle en rien le problème des servitudes
 - la rehausse des murs mitoyens ; que cette rehausse est identique à la demande précédente
 - l'impact sur la stabilité des éléments existants ; que l'ensemble des murs mitoyens avec le 2 rue des Sicambres sont dessinés avec une épaisseur de 28cm alors qu'en réalité ils sont plus fins ; que cela témoigne que ces murs ne sont pas destinés à supporter une telle charge supplémentaire ;

dossier 10862 – ART 126

- l'atteinte portée à l'intérieur de l'îlot ; que la demande vise toujours à recouvrir complètement la cour intérieure ; que la toiture verte proposée ne solutionne pas le problème de couverture totale de la cour ;
 - d'autres critiques déjà exposée dans la demande initiale, à savoir : l'absence d'accord de la copropriété, le caractère imprécis des plans, le manque de photos représentant toutes les façades, l'incompatibilité du projet avec le voisinage, violation du PRAS, absence de solution techniques...
 - que la demande est faite pour un permis à durée limitée alors qu'il s'agit de travaux à durée illimitée ;
 - que la demande prévoit un déblai dans la cour, que cela nécessiterait une analyse des fondations qui pourrait avoir des conséquences techniques et sur la citerne actuelle ;
37. que cet îlot est densément bâti ; que le projet renforce encore sa densité ;
38. que cette cour est utilisable de par ses dimensions (20m²) ;
39. que ce projet n'améliore pas les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot, tel que prévoit le PRAS ;
40. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 41. qu'en date du 20/10/2020, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;**
- 42. qu'en date du 2/03/2023, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du CoBAT ;**
43. le permis d'urbanisme 11047, tendant à régulariser les modifications apportées au bien dont le changement d'affectation du bureau du rez en équipement (cabinet médical), notifié le 12/11/2020 ;
44. le permis d'urbanisme 11041, concernant l'immeuble voisin (2 rue des Sicambres) et tendant à revenir à la situation de droit en ce qui concerne le volume de l'annexe et la terrasse, créer un balcon au 2ème étage arrière, mettre en conformité la façade arrière, le toit, les aménagements intérieurs, la porte de garage et d'entrée et la dep en façade avant d'une maison unifamiliale, notifié le 18/10/2021 ;
45. que la **demande actuelle** vise à présent à construire une annexe dans la cour afin d'agrandir l'équipement du rez (cabinets de dentistes) ;
46. que l'annexe est construite sur une profondeur de 3.30m depuis la façade arrière ; qu'une cour non bâtie d'une surface de 5.3m² est conservée ; que sa profondeur est d'environ 1.65m ;
47. que le maintien de cette cour permet de ne pas obstruer les jours existants dans le mitoyen ;
48. que la cour n'est pas rendue perméable afin d'éviter les problèmes d'humidité ; que des plantes seront placées dans des pots ;
49. que les murs mitoyens sont ponctuellement rehaussés afin de permettre une isolation de la toiture et une hauteur sous plafond de 2.70m ;
50. 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) ;
51. que la dérogation en matière de profondeur est liée à la portion du bâtiment qui dépasse la hauteur des bâtiments voisins ;
52. que cette extension ne nuit pas aux parcelles voisines ; que le maintien d'une cour permet de conserver les baies et autres équipements de l'immeuble voisin ;
53. que des descentes d'eau sont adaptées ;
54. que la citerne d'eau de pluie renseignée dans les plans d'archives n'est plus accessible ou plus existante; qu'une nouvelle citerne est prévue ; que l'eau sera utilisée pour les toilettes, le linge et l'entretien ;

dossier 10862 – ART 126

55. que la toiture de l'annexe n'est pas végétalisée afin de permettre une meilleure qualité de l'eau récoltée ;
56. que néanmoins une végétalisation de la toiture améliore les qualités paysagères de l'îlot et la rétention des eaux de pluies sur la parcelle ;
57. qu'il convient dès lors de végétaliser la toiture ;
58. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2023 au 10/07/2023 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'étant donné l'absence de mise en ligne des documents par le demandeur, l'enquête initialement prévue jusqu'au 3 juillet a été prolongée d'une semaine ;
59. que cette lettre émane de voisins et porte sur :
 - des questions au sujet de la stabilité et le fait de s'assurer qu'un ingénieur contrôle le travaux ;
 - des questions sur les descentes d'eau et une hotte ainsi qu'en général les différents éléments en mitoyenneté ;
60. que la plupart des questions reprises sont des questions de voisinage d'ordre civil qu'il conviendra de régler entre voisins avant démarrage des travaux ;
61. que l'architecte en charge des travaux est garant de la stabilité ;
62. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 6/7/2023 ;

AVIS FAVORABLE sous réserve

- **de végétaliser la toiture plate ;**
- **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.