

09h00 - dossier 11845

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une rehausse et des extensions arrières afin d'aménager quatre logements avec terrasses dans un immeuble avec rez commercial et deux logements liés au commerce, Rue de l'Escadron 3.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial;
2. que 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. le permis d'urbanisme 10707, tendant à agrandir et rénover un immeuble afin d'y aménager un commerce et trois logements, notifié le 3 décembre 2019 ;
4. le permis d'urbanisme modificatif 11544, tendant à modifier le PU 10707 en ce qui concerne l'affectation d'un commerce en logement, la volumétrie des annexes, la façade avant et les terrasses en façade arrière ;
5. que ces permis n'ont pas été mis en œuvre dans les 3 ans de la délivrance du permis initial ; qu'ils sont dès lors caduques ;
6. qu'en situation de droit, l'immeuble de gabarit R + 2+ toiture à versants comprend 1 commerce et 6 chambres réparties comme suit:
 - sous-sol : cuisine et sanitaires liés au commerce + 1 local compteurs et 1 local chaufferie
 - rez-de-chaussée : 1 commerce donnant accès au jardin
 - 1er étage : 3 chambres liées au commerce
 - 2e étage : 3 chambres liées au commerce
 - Combles : grenier
7. que la demande vise à construire une rehausse et des extensions arrières afin d'aménager quatre logements avec terrasses dans un immeuble avec rez commercial et deux logements liés au commerce ;
8. que la demande actuelle s'écarte peu des permis précédemment délivrés ;
9. qu'il est prévu de répartir les logements comme suit :
 - rez-de-chaussée : 1 appartement 2 chambres + jardin ;
 - 1er étage : 1 appartement 3 chambres + terrasse
 - 2e étage : 1 appartement 2 chambres + terrasse
 - 3e et 4e étages : 1 duplex 4 chambres + 2 terrasses
10. que le sous-sol comprend 4 caves privatives (une par appartement), 1 local compteurs, 1 local entretien, 1 local poubelles de 4,12m², et 1 local vélos/poussettes de 15m² servant aussi d'accès au local poubelle et à une des caves;
11. que la demande prévoit d'ajouter un ascenseur du rez-de-chaussée jusqu'au 3ème étage desservant ainsi tous les logements ; qu'il est accessible depuis le hall commun au niveau du rez ;
12. que la cage d'escalier commune existante est démolie et reconstruite dans un volume moindre afin de permettre le placement de l'ascenseur ;
13. qu'au rez-de-chaussée, une extension de 12,21m² est construite à l'arrière contre le mitoyen de droite ; qu'elle mesure 3,80m de largeur et 3,30m de profondeur ;
14. qu'elle est en retrait de 2,45m par rapport à la profondeur du mitoyen de droite (le plus profond) ; qu'un retrait latéral de 3,17m de largeur est conservé entre l'extension et le mitoyen de gauche (le moins profond) ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) titre I, articles 4 et 6 (profondeur d'une construction mitoyenne) ; qu'il s'agit d'une construction sur plus des ¾ de la profondeur de la parcelle ;

dossier 11845

16. que l'annexe dépasse de 20 cm les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que le dépassement est minime et que l'annexe ne dépasse pas le voisin le plus profond ;
17. que la limite de $\frac{3}{4}$ de la parcelle représentée en plan n'est pas correcte ; qu'il convient de la corriger ;
18. que le jardin offre une surface de 49m² comprenant 39m² de pleine terre et 10m² de terrasse perméable en klinkers ; qu'il est privatif à l'appartement du rez ;
19. qu'il est prévu d'aménager une citerne de 4000L sous la terrasse en klinkers pour collecter les eaux de pluie ; qu'il convient de prévoir une utilisation des eaux de pluie avant leur évacuation et de le représenter en plan, en privilégiant un usage tout au long de l'année : chasses, machines etc ;
20. qu'il est prévu de conserver les 2 arbres à hautes tiges existants ;
21. que le logement au rez-de-chaussée est composé d'un séjour 40,28m² avec cuisine intégrée donnant sur le jardin, de deux chambres (de 16,38m² à l'arrière et de 13,82m² à l'avant) et d'une entrée donnant accès à un wc séparé ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que le séjour avec cuisine dispose d'un éclairage de 6,10m² au lieu des 8,05m² requis ;
23. que la pièce est vaste et donne sur le jardin ; que la dérogation est acceptable ;
24. que la seule salle de bain du logement est accessible depuis la chambre arrière ; que cela n'est pas acceptable pour un appartement de 2 chambres ; qu'il convient d'aménager l'appartement de façon à ce que tous les habitants aient un accès aisé à une salle de bain ;
25. qu'à l'origine, le bien ne comportait pas de commerce au rez ; que bien que le quartier soit commercial, le rez de chaussée se prête à l'aménagement d'un logement ;
26. qu'au 1er étage, l'extension arrière mesure 39m² ; qu'elle est en retrait par rapport à la limite arrière de l'étage inférieur ;
27. que du côté du mitoyen de droite, elle est en retrait de 1,55 m de profondeur ; que ce retrait est aménagé en terrasse de 5,74m² ;
28. que le retrait du côté du mitoyen de gauche est aménagé en toiture végétalisée et rendue inaccessible par un garde-corps contre la partie ouvrante du châssis ;
29. que l'extension au 1er étage comprend la pièce de vie de l'appartement ;
30. que la partie existante comprend deux chambres (12,69m² et 14,35m²) et une salle de bain en façade avant, une cuisine et un WC séparé dans la partie centrale ;
31. que le 2ème étage est identique au 1er ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la chambre 2 de 12,61m² dispose d'un éclairage de 1,8m² au 1er et 1,23m² au 2ème au lieu des 2,53m² requis ;
33. que les baies en façade avant sont existantes ; qu'il s'agit de chambres ; que la dérogation ne nuit pas à l'habitabilité et est acceptable ;
34. qu'une rehausse de type toit mansardé est construite sur deux niveaux ; que la rehausse dépasse le bâtiment mitoyen le plus bas de 0,5m ; que le bâtiment mitoyen le plus haut dépasse la rehausse de 2,64m ;
35. que la toiture mansardée est construite au-dessus de la corniche existante conservée ;
36. qu'à l'arrière, l'extension du 3ème étage est identique à celle du 2ème étage ;
37. que ces extensions nécessitent la rehausse du mur mitoyen de gauche sur une profondeur de 3.00m ;

dossier 11845

38. que l'immeuble assure une transition entre ses deux voisins et se conforme aux prescriptions du RRU en matière de volume ;
39. que ce mitoyen est isolé par l'extérieur ; que dès lors, il convient d'obtenir avant démarrage des travaux une servitude de débord auprès du voisin concerné ;
40. qu'aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, deux balcons suspendus de 1,70 m de profondeur et de 3,70 de largeur sont construits, au-dessus de la terrasse du 1^{er} étage le long du mitoyen de droite ;
41. que ces balcon sont conformes au code civil et permettent d'offrir des espaces extérieurs aux logements ;
42. que les balcons du 1^{er} au 3^{ème} étage peuvent occasionner des vues plongeantes vers la parcelle voisine ; qu'il convient de prévoir un brise-vue latéral ;
43. que le 3^{ème} étage mesure 103m² ; qu'un séjour de 51,29m² comprenant la cuisine est aménagé à l'arrière, deux chambres de 12,13m² et 9,12m² à l'avant et un WC séparé et une salle de bain au centre ;
44. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la chambre 2 de 12,13m² dispose d'un éclairage de 2m² au lieu des 2,42m² requis ;
45. que les baies de l'extension sont alignées au baies des étages inférieurs ; que l'une des baies est en toiture ; qu'il s'agit d'une chambre ; que la dérogation est acceptable ;
46. que la cage d'escalier commune s'arrête à ce niveau ;
47. qu'un nouvel escalier privatif lie les deux niveaux du duplex ; qu'il est situé dans la partie centrale ;
48. qu'à l'arrière, le 4^e étage est en retrait de 7,26m par rapport au volume le plus profond des étages inférieurs ; qu'il mesure 50m² ;
49. que ce niveau comprend une chambre de 16,78m², une salle de bain avec WC et un local de rangement ;
50. que la toiture plate arrière est aménagée en terrasse de 15,7m² contre le mitoyen de droite ; qu'elle est en retrait de 2,10m par rapport à l'axe mitoyen de gauche ;
51. que deux toitures végétalisées sont aménagées côté gauche et au bout du côté droit ; qu'elles mesurent 6m² et 11,8m² ; qu'il s'agit de toitures végétalisées extensives ;
52. que la façade arrière est en enduit de teinte grise ou briques de parement (2 légendes différentes apparaissent en coupe et en élévation) ; qu'il convient de choisir un parement arrière ;
53. que les châssis arrières sont en PVC de teinte gris anthracite avec encadrement en aluminium ;
54. que les garde-corps des terrasses et balcons sont en verre translucide avec cadre en inox laqué de teinte gris anthracite ; que cela ne paraît pas correspondre au dessin ;
55. que les balcons suspendus sont en caillebotis sur une structure en acier laqué ; que les terrasses sont en bois sur plot ; que les descentes d'eau pluviales sont en zinc de format carré ;
56. que la façade avant, à bossage et moulures en ciment ainsi que les éléments décoratifs des allèges et de l'entablement sont conservés ; qu'elle est remise en état avec un enduit gris clair ; qu'il convient d'en préciser la teinte exacte (n° RAL) ;
57. que les seuils, les appuis de fenêtres, les bandeaux et le soubassement en pierre bleue sont sablés afin de les remettre en état et en couleur naturelle ;
58. que la corniche en bois est conservée et peinte en teinte gris clair ; qu'il convient de préciser la teinte exacte (n° RAL) ;

59. que les châssis existants en bois peint en vert foncé sont remplacés par des châssis en bois aux divisions et dessins identiques de ton gris anthracite ; que les nouveaux châssis respectent le cintrage existant ;
60. que l'extension du 3ème et 4ème étages est un toit mansardé revêtu en tuiles plates noires ;
61. que le 3ème étage comprend 3 châssis en bois peint en gris anthracite avec un cadre en aluminium ;
62. que le 4ème étage comprend 2 fenêtres de toitures ;
63. que la porte d'entrée actuelle en bois est conservée ;
64. qu'il est prévu d'installer 4 pompes à chaleur en façade arrière : une au niveau du jardin contre le mur mitoyen de droite, une sur la toiture plate du 1er étage contre le mur mitoyen de gauche, une sur la toiture plate du 2ème étage contre le mur mitoyen de droite, une sur la toiture plate du 3ème étage contre le mur mitoyen de droite ;
65. qu'il convient de veiller à ce que les PAC respectent les seuils en ce qui concerne les émissions sonores afin d'éviter toute nuisance pour le voisinage ;
66. que ces éléments sont cependant peu esthétiques ; qu'il convient de prévoir un caisson acoustique et esthétique ;
67. qu'il convient également de se conformer aux impositions environnementales et, le cas échéant, d'obtenir un permis d'environnement pour leur exploitation ;
68. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 23 juin 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
69. 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 ;
70. 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 ») ;
71. 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.) ;
72. que la proposition PEB relative à la demande concernant 5 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (3URL + 1UN + 1URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
73. qu'il convient de veiller à construire les mitoyens à l'axe et sur une épaisseur de 28 cm et d'adapter les plans en conséquence ;
74. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - titre 1 , article 4 (profondeur) : annexe au rez dépasse les ¾ de la parcelle ;
 - titre 2 , article 10 (éclairage) : séjour au rez et chambre aux étages ;
75. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/10/2023 au 27/10/2023 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
76. qu'il s'agit, d'une demande de consulter les documents et une interrogation sur la similitude avec le permis précédent classé sans suite ; que les remarques concernent :
 - le dépassement du volume du rez de chaussée
 - l'absence de claustras aux balcons arrière présents lors dans le permis précédent
 - la réduction de la terrasse du 4ème étage arrière

- la garantie de l'inaccessibilité des toitures plates végétalisées
- la stabilité du bâtiment actuel et l'impact de la rehausse et extensions
- demande d'isolation acoustique avec le mitoyen de gauche
- l'impact de la rehausse sur le tirage de la cheminée du mitoyen de gauche

77. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 22/09/2023 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de corriger le plan en ce qui concerne les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
2. d'utiliser les eaux de pluie de la citerne et de le représenter en plan ;
3. de proposer un aménagement du logement du rez de façon à ce que tous les habitants aient un accès aisé à une salle de bain ;
4. de prévoir un brise-vue latéral pour les balcons du 1^{er} au 3^{ème} étage ;
5. de préciser le matériau des garde-corps et du revêtement en façade arrière ;
6. de préciser les teintes exactes (n°RAL) de la corniche et du revêtement en façade avant ;
7. de se conformer aux impositions environnementales en ce qui concerne les PAC et, le cas échéant, d'obtenir un permis d'environnement pour leur exploitation ;
8. de prévoir des caissons acoustiques et esthétiques pour les PAC ;
9. d'obtenir avant démarrage des travaux d'isolation une servitude de débord auprès du voisin concerné ;
10. de veiller à construire les mitoyens à l'axe et sur une épaisseur de 28 cm, de rehausser les cheminées voisines si requis et d'adapter les plans en conséquence ;
11. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au RRU, Titre I, article 4 (profondeur), est acceptée.

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

09h30 - dossier 11853

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à aménager les combles pour transformer l'appartement 1 chambre du 2^e étage en duplex 3 chambres, aménager une terrasse en façade arrière, construire une lucarne sur le versant avant et une sur le versant arrière, ouvrir une baie en façade avant, démolir et reconstruire une annexe, et isoler les pignons ainsi que la toiture, Rue Général Tombeur 5.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. qu'en situation de droit l'immeuble comporte trois logements, organisés comme suit :
 - sous-sol : caves
 - rez-de-chaussée : appartement 2 chambres ;
 - 1^{er} étage : appartement 2 chambres ;
 - 2^e étage : appartement 1 chambre ;
 - Combles : grenier ;
4. que la demande tend à aménager les combles pour transformer l'appartement 1 chambre du 2^e étage en duplex 3 chambres, aménager une terrasse en façade arrière, construire une lucarne sur le versant avant et une sur le versant arrière, ouvrir une baie en façade avant, démolir et reconstruire une annexe, et isoler les pignons ainsi que la toiture ;
5. que le 2^e étage en situation de fait se compose d'un salon et une chambre en façade avant, une salle à manger et une salle de douche en façade arrière ;
6. qu'une annexe abritant la salle de douche en façade arrière a été construite sans permis ; que sa profondeur est de 1,23m et sa hauteur est de 2,90m par rapport au niveau de la toiture plate ; qu'une rehausse du mitoyen droit a été nécessaire pour la construction de cette annexe ;
7. que selon informations de la note explicative cette structure est mal isolée et actuellement vétuste ; que la demande vise donc à démolir ce volume et le reconstruire ;
8. que le nouveau volume a une profondeur de 1,37m , soit 14cm de plus que l'ancienne structure ; que la hauteur depuis le niveau de la toiture plate est conservée ;
9. que le nouveau volume déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que ce volume est présent depuis au moins 1996 selon orthophotoplans de l'immeuble ;
10. que le mitoyen devra être rehaussé pour combler le dépassant de 14cm de profondeur par rapport au volume existant ; que l'impact est minime ; que les dérogation sont donc acceptables ;
11. que deux baies sont créées dans la façade arrière de l'annexe, une dans le wc et une dans le vestiaire ; que la nouvelle annexe ainsi que la façade arrière sont recouvertes d'un enduit ciment ton clair ;
12. qu'en situation projetée, une baie est percée en façade avant à la place d'une baie aveugle existante au centre de la façade, au 2^{ème} étage ; que le nouveau châssis est conforme à ceux de la situation de droit ; que la façade reste harmonieuse et cohérente ; que la modification respecte le style architectural du bien ; que cela permet d'apporter plus de lumière à la pièce de vie du logement ;
13. que le nouveau châssis, ainsi que les existants en façade avant sont en bois peint ton blanc ;
14. qu'un garde-corps en fer laqué ton blanc existe en situation de fait devant les deux fenêtres au 2^e étage ; qu'ils n'apparaissent pas sur les plans de la situation de droit ;

dossier 11853

15. qu'ils semblent néanmoins bien dater de l'époque de la construction ; qu'ils sont conservés et qu'un troisième garde-corps est prévu au centre ;
16. qu'une sortie de ventilation est présente dans l'imposte de la fenêtre de droite au rez-de-chaussée ; qu'il s'agit d'une dérogation au RRU, titre 1, article 10 ; que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient de revenir à une situation réglementaire lors du prochain remplacement des châssis ; que cela ne concerne cependant pas la présente demande ;
17. qu'en situation de fait les châssis du rez-de-chaussée ne sont pas conformes à la situation de droit ; que sur les dessins du permis de 1953 les châssis ont deux ouvrants avec une imposte ; qu'actuellement ils n'ont qu'un seul ouvrant ; que sur les plans de la situation projetée, les châssis reviennent à la situation de droit ;
18. qu'une descente d'eaux pluviales en zinc a été placée en façade avant sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ; qu'un dauphin en fonte d'une hauteur d'environ 85cm existe ;
19. que cette descente d'eaux n'est pas conforme aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek (article 91) ; que cela présente également une dérogation aux prescriptions du RRU en la matière ;
20. qu'il convient de veiller à ce que la saillie ne dépasse pas 12cm et d'installer un dauphin en fonte d'une hauteur de 2m ;
21. que la porte d'entrée a été remplacée entre 2015 et 2017, selon les archives communales ; que l'ancienne porte, en bois peint ton blanc, était divisée en deux ouvrants de même largeur avec des vitres sur chaque ouvrant, protégées par des ferronneries laquées ton blanc ;
22. que la nouvelle porte est en bois selon les plans de situation projetée ; qu'elle est divisée en deux ouvrants, celui de gauche étant plus large ; qu'une vitre est présente sur chaque partie ouvrante et protégée par une ferronnerie peinte en ton noir, de même style que les anciennes ;
23. que la nouvelle porte est inspirée de la porte originale et ne nuit donc pas à l'harmonie de la façade ;
24. qu'au 2^{ème} étage la chambre est supprimée et sa surface intégrée au salon ; qu'une nouvelle cloison vient délimiter la cage d'escalier tout en créant une entrée privative pour le logement ; que l'annexe arrière abrite un wc et un vestiaire ;
25. que la salle à manger devient cuisine ; qu'une partie du mur entre le salon et la cuisine est abattu afin d'unifier les espaces de vie ;
26. qu'un escalier d'accès aux combles est aménagé entre la cuisine et la cage d'escalier commune ;
27. qu'une grande baie est percée en façade arrière afin d'augmenter la surface éclairante pour les pièces de vie ; que la nouvelle baie donne accès à l'extérieur ;
28. qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate existante en façade arrière le long du mur mitoyen de gauche ; qu'elle fait 4m de profondeur ; qu'un recul de 1m inaccessible est conservé depuis l'alignement de la façade arrière du 1^{er} étage ;
29. que sa largeur est de 2,98m ; que le recul minimal est de 2,28m par rapport à l'axe du mitoyen droit ; que ce recul est variable (de 3m à 2,28m) en fonction de la géométrie de la parcelle ;
30. que la terrasse est limitée par un garde-corps métallique thermolaqué ton gris ; que le restant de la toiture plate non-accessible est végétalisée ;
31. que le mur mitoyen gauche existant a une hauteur de 2,57m par rapport au niveau de la terrasse ; que la terrasse est conforme au code civil ; qu'une rehausse du mitoyen n'est donc pas nécessaire ;
32. que cependant cette terrasse déroge au RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que l'impact est limité ; que cela permet aux habitants de cet appartement de pouvoir profiter d'un espace extérieur ; que les dérogations sont donc acceptables ;

dossier 11853

33. que 3 chambres sont aménagées au 3^e étage, ainsi qu'une salle de douche ;
34. que la demande porte sur la construction d'une lucarne en façade avant afin de créer des apports de lumière et des vues droites dans les chambres 2 et 3 ; qu'elle a 4m de large ; que la lucarne est conforme aux règlements en vigueur ;
35. que la face de cette lucarne a un recul de 56cm par rapport à l'alignement de la façade avant ; que corniche comprise, la distance est portée à 1,18m ; que ce recul limite la visibilité depuis la rue en augmentant la privacité de ces chambres ;
36. qu'un châssis de 3,43m de largeur sur 1,40m de hauteur y est placé ; qu'une partie aveugle est gardée au centre et la surface restante est partagée en deux fenêtres égales afin d'éclairer chacune des deux chambres (1,50m x 1,40m) ;
37. qu'une lucarne est créée également en façade arrière afin d'éclairer la chambre 1 ; qu'elle a une largeur de 3,30m ; qu'elle est aussi conforme aux règlements en vigueur ;
38. qu'un châssis de 2,55m de largeur sur 2,05m de hauteur y est placé, avec une allège de 24cm ;
39. qu'un garde-corps de 86cm est placé devant le châssis, portant la hauteur totale de la barrière de protection à 1,10m par rapport au niveau du sol ; que le garde-corps est en métal thermolaqué ton gris ;
40. que les châssis des deux lucarnes et de la façade arrière sont en bois teinte grise ; qu'en coupe, un dispositif de ventilation visible est indiqué au-dessus du châssis ; que cependant en façade il n'est pas indiqué ; qu'il convient de préciser le type de grille utilisé ;
41. que les lucarnes sont habillées de zinc ;
42. que la toiture est isolée par l'extérieur ; que le profil de la toiture existante est rehaussé de 14cm ; que cela déroge au RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'il s'agit de l'isolation ; que cela permet d'améliorer la performance énergétique du bien ; que l'impact de la rehausse est insignifiant ; que la dérogation est donc acceptable ;
43. que le matériau de la toiture est conservé – tuiles terres cuites ton rouge ;
44. que la demande vise également à isoler les pignons mitoyens par l'extérieur ;
45. que l'isolation des pignons est en surplomb des parcelles voisines ; qu'il convient d'obtenir un accord formel des voisins concernés et de l'acter avant l'exécution des travaux ;
46. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 04/07/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
47. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
48. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
49. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
50. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Lourde – (URL), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;

dossier 11853

51. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :

- titre 1, article 4 (profondeur) : annexe, terrasse et isolation de la toiture ;
- titre 1, article 6 (hauteur) : annexe, terrasse et isolation de la toiture;

52. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/10/2023 au 27/10/2023 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle porte sur :

- la présence d'une chambre en façade avant au rez-de-chaussée (pas l'objet de la demande) ;
- l'absence d'un local vélo malgré l'agrandissement de la surface du logement du 2^e étage ;
- le besoin d'obtenir l'accord des voisins pour l'isolation des pignons ;
- les vues plongeantes depuis les lucarnes proposées ;
- les nuisances dues à la densification de l'îlot ;

53. que les modifications envisagées améliorent le confort et l'habitabilité de ce logement ; que les normes d'habitabilité en vigueur sont respectées ;

54. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 29/09/2023 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- 1. de préciser en plan le type de grille de ventilation utilisé sur les châssis de la lucarne avant ;**
- 2. d'obtenir un accord formel des voisins concernés et de l'acter avant l'exécution des travaux d'isolation des pignons ;**
- 3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

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

09h55 - dossier 11858**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à étendre l'appartement du rez vers une partie du sous-sol, créer un jardin d'hiver entre le bâtiment principal et l'annexe en façade arrière et apporter des modifications intérieures, rue Champ du Roi 20.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à étendre l'appartement du rez vers une partie du sous-sol, créer un jardin d'hiver entre le bâtiment principal et l'annexe en façade arrière et apporter des modifications intérieures ;
3. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte quatre logements deux chambres ; que ce nombre est inchangé ;
4. que l'immeuble est organisé comme suit :
 - au sous-sol : quatre caves et un local compteurs ;
 - au rez-de-chaussée : 1 logement 2 chambres ;
 - du 1^{er} au 3^e étage : 1 logement 2 chambres par étage ;
5. que dans la situation de droit, la 2^e chambre de l'appartement du rez-de-chaussée n'est accessible que par l'espace commun de la cage d'escalier de l'immeuble ;
6. que la demande vise à étendre le logement du rez vers le sous-sol, afin de créer un logement de type duplex comprenant 2 chambres attenantes au logement ;
7. qu'au sous-sol, une chambre, une salle de bain et un wc sont créés à l'arrière, côté droit ;
8. que cette salle de bain n'est accessible que par la chambre ; que l'ancien accès depuis la zone commune est fermé ;
9. que le niveau du sol de la chambre est baissé de 20 cm afin d'obtenir une hauteur sous plafond réglementaire de 2 m 50 ; que la dalle de sol de cette chambre est isolée ;
10. que cette chambre au sous-sol donne sur une cour anglaise plus basse d'un demi-niveau que le niveau du jardin ;
11. qu'en façade arrière, le châssis existant du sous-sol est remplacé par un châssis coulissant qui donne accès à la cour anglaise ;
12. qu'un escalier intérieur au logement permet de relier le sous-sol et le rez ; que cet escalier se situe contre le mur mitoyen de droite, dans la partie centrale ;
13. que le reste du sous-sol comprend toujours 4 caves et un local compteurs ;
14. que le rez comprend une chambre, une salle de bain, un wc, un débarras et un séjour/salle à manger/cuisine ;
15. que la 2^e chambre existante située à gauche et accessible par le hall commun uniquement, est transformée en local vélos commun ; que l'usage de ce local est destiné à l'ensemble des occupants de l'immeuble et que selon la note explicative, son accès reste identique ;
16. que, dans les faits, le dessin du châssis placé à gauche en façade avant diffère de celui connu en situation de droit ;
17. que la demande prévoit un retour à l'identique concernant ce châssis ;
18. que l'irrégularité des châssis au 1^{er} étage en façade avant n'est pas concernée par cette demande ;
19. qu'aucune autre modification n'est prévue en façade avant ;
20. qu'au rez-de-chaussée, l'annexe arrière abrite un atelier existant lié à ce logement ; que la demande prévoit de conserver l'utilisation de cette annexe comme atelier ;

21. qu'il existe un espace extérieur de 1.85m de longueur entre l'annexe et le bâtiment principal, couvert par un auvent ;
22. que la demande prévoit de fermer cet espace et d'en faire un jardin d'hiver de 5,36 m² avec toiture en pente ;
23. que sa façade est composée d'un châssis coulissant donnant sur la terrasse existante ; que la toiture à un versant inclinée vers la terrasse est vitrée ;
24. que les éléments du dossier ne décrivent pas les caractéristiques des matériaux ; qu'il convient de le faire ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ; qu'il s'agit du titre 1, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) en ce qui concerne le jardin d'hiver ;
26. que néanmoins, la fermeture de cet espace extérieur en jardin d'hiver intérieur ne nécessite aucune rehausse de murs mitoyens et n'impacte pas les parcelles voisine ;
27. que l'accès existant est maintenu en état ;
28. que par conséquent, les dérogations sont acceptables ;
29. que chaque logement bénéficie d'une cave privée ;
30. que les accès vers les caves et les étages sont inchangés ;
31. que la demande améliore l'habitabilité du logement 2 chambres existant en intégrant la 2^e chambre au logement concerné, et en créant un local vélos commun ;
32. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 07 Juillet 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
33. 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;
34. 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 »);
35. 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.);
36. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
37. que la demande déroge donc au RRU:
 - Titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : jardin d'hiver
 - Titre I, article 6 (Toiture – hauteur) : jardin d'hiver
38. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/10/2023 au 27/10/2023 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre porte sur :
 - la crainte des nuisances visuelles que ce jardin d'hiver engendrerait vers la construction voisine ;
 - que l'atelier actuel est peu utilisé, ce qui limite le problème des vues vers les voisins, mais qu'en cas de jardin d'hiver, ces nuisances seront augmentées ;
39. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 24/10/2023 ;

dossier 11858

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de décrire les caractéristiques de la structure et des matériaux du nouveau volume (jardin d'hiver) ;
2. de remplacer le châssis au rez par un châssis dont le dessin est identique à celui connu en situation de droit comme indiqué dans le plan du 28/09/2023 ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

10h25 - dossier 11809

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à modifier le permis d'urbanisme 10966 en ce qui concerne l'aménagement d'une terrasse en toiture, côté Boulevard, et la construction d'un escalier extérieur, boulevard Saint-Michel 17.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. 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) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. le permis d'urbanisme PU11966, notifié le 09/06/2020, tendant à transformer un immeuble (mixte commerce/logement) avec augmentation de volume, rehausse de murs mitoyens et passer de 6 à 8 logements ;
5. que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme 10966 en ce qui concerne l'aménagement d'une terrasse en toiture, côté Boulevard, et la construction d'un escalier extérieur ;
6. que l'immeuble est situé à l'angle de la rue des Aduatiques et du boulevard Saint-Michel ;
7. que la terrasse de 37 m² est prévue en toiture, le long du pignon mitoyen gauche, côté boulevard ;
8. qu'elle est montée sur plots mais que son revêtement n'est pas communiqué ;
9. que le reste de la toiture plate est inaccessible et aménagé en toiture verte extensive ; que dix panneaux photovoltaïques y sont placés ;
10. qu'afin de se conformer au code civil, une zone de toiture verte inaccessible est également aménagée à l'avant sur une largeur d'1.90m depuis l'axe mitoyen ;
11. qu'un garde-corps en métal est placé en retrait de 20 cm des acrotères ;
12. qu'afin d'y donner accès un escalier en colimaçon est placé sur la terrasse de 5,7 m² au 4^e étage en façade arrière ;
13. que le matériau de cet escalier ne figure pas dans les éléments du dossier ;
14. que la demande ne prévoit aucune autre modification ;
15. que la demande est conforme aux règlements en vigueur ;
16. que cette terrasse n'impacte pas l'intérieur d'îlot et les parcelles voisines ;
17. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/10/2023 au 27/10/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
18. qu'il s'agit d'un permis modifié et que les délais d'échéance et de mise en œuvre sont donc ceux du permis d'origine ;

dossier 11809

AVIS FAVORABLE sous réserve de fournir le revêtement de la terrasse, le matériau et la teinte du garde-corps ainsi que de l'escalier en colimaçon.

10h50 - dossier 11826

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à transformer un immeuble de 3 logements, construire une annexe, aménager deux terrasses en façade arrière, construire une lucarne, changer la porte d'entrée et régulariser un volume en façade arrière et la division des châssis en façade avant, Rue des Atrébatés 151.

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 la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble de 3 appartements qui se compose comme suit :
 - Sous-sol : caves ;
 - Rez-de-chaussée : appartement 1 chambre – 3 pièces en enfilade avec annexe le long du mitoyen de droite ;
 - 1^{er} étage : appartement 1 chambre - 3 pièces en enfilade ;
 - 2^e étage : appartement 1 chambre – 2 pièces en enfilade avec salle de douche en annexe le long du mitoyen de droite ;
 - Combles : grenier ;
4. que la situation existante de fait compte également 3 unités de logement ;
5. qu'au rez-de-chaussée un bureau est actuellement aménagé dans la pièce en façade avant ; que le logement compte donc un salon dans la pièce du milieu, une chambre et une cuisine en façade arrière, avec douche ; qu'un wc existe, accessible depuis le hall d'entrée commun, isolé de l'appartement ;
6. qu'au 1^{er} étage il existe une chambre en façade avant, avec salle de bain attenante, salon et salle à manger en enfilade, et une cuisine en façade arrière ; que le volume qui abrite la cuisine a été construit en façade arrière le long du mitoyen de droite, suivant le volume de l'annexe du rez-de-chaussée ;
7. qu'au niveau du palier il y a un wc accessible par un escalier depuis la salle à manger ; que ce wc est aussi accessible depuis le palier ;
8. qu'une terrasse a été aménagée en façade arrière le long du mitoyen de gauche ; qu'un escalier en colimaçon a été placé afin d'accéder au jardin depuis l'étage ;
9. que le 2^e étage compte une chambre et une salle de bain en façade avant, un séjour en façade arrière et une douche et un wc au niveau du palier ;
10. que les combles ont été aménagés en duplex avec le 2^e étage ; qu'une chambre, une cuisine et un 2^e séjour ont été aménagés ;
11. que la demande tend à transformer l'immeuble, construire une annexe, aménager deux terrasses en façade arrière, construire une lucarne, changer la porte d'entrée et régulariser un volume en façade arrière et la division des châssis en façade avant ;
12. qu'au sous-sol un local vélo de 16,3m² est prévu dans la pièce existante en façade avant ; que 3 caves de rangements sont conservées ; qu'un local poubelles est aménagé à l'arrière à côté de l'escalier d'accès aux caves ;
13. que le rez-de-chaussée est réaménagé en logement ; qu'une chambre est aménagée en façade avant, avec salle de douche attenante ;
14. que la surface de la chambre est de 13,74m² à la place des 14m² réglementaires, soit 0,26m² de moins ; que cela déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 3 (superficie minimale) ; que la dérogation est limitée et ne nuit pas à l'habitabilité de cette chambre ; que la dérogation est donc acceptable ;

dossier 11826

15. qu'aucune porte n'existe entre la salle de douche et la chambre ; que la surface totale de ce local est de 16,7m² ;
16. que la fenêtre qui éclaire cette pièce a une surface éclairante de 2,55m² au lieu des 3,34m² réglementaires, soit 0,79m² de moins ; qu'elle déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit d'un châssis en façade avant, qui n'est pas modifiée ; que la dérogation ne nuit pas à l'habitabilité de cette chambre et reste acceptable ;
17. qu'un wc est créé entre la chambre et le séjour ; qu'aucun sas n'a été aménagé afin de le séparer de la pièce de vie ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 8 (wc) ; que l'aménagement d'un sas est possible ; qu'il convient de le faire afin de supprimer la dérogation ;
18. qu'une salle à manger et une cuisine sont aménagées en façade arrière ; qu'un volume est ajouté du côté gauche, venant s'aligner à la façade de la cuisine ;
19. que pour construire ce volume une rehausse du mitoyen de gauche est nécessaire ; que les dimensions de la rehausse sont de 56cm de profondeur sur 80cm de hauteur ; que l'impact est limité ;
20. que le mur entre la salle à manger et la cuisine est démoli afin d'ouvrir les espaces de vie ;
21. que l'ancien wc donne place à une buanderie et local technique ; que toutes les portes vers le hall d'entrée sont bouchées, à l'exception de celle qui donne dans le salon ;
22. que le logement du 1^{er} étage est conservé ; que le mur entre la cuisine et la salle à manger est démoli afin d'ouvrir les espaces ; que la surface totale de la pièce de vie est de 38m² ;
23. que la surface éclairante des châssis en façade arrière est de 6,36m² au lieu des 7,6m² réglementaires ; qu'il y a donc une dérogation aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que la pièce centrale, le salon (dont la surface fait 16m²) n'est pas éclairé directement ; que la dérogation est limitée et dès lors acceptable ;
24. qu'une terrasse est aménagée en façade arrière le long du mitoyen de gauche, sur la toiture plate du nouveau volume construit au rez-de-chaussée ; que sa profondeur est de 1,26m, délimitée par un garde-corps en métal ton gris anthracite ;
25. qu'une rehausse du mur mitoyen sur 0,56m de profondeur sur 1,80m de hauteur depuis le niveau de la terrasse est prévue ; que cette hauteur n'est pas conforme ; qu'il convient de porter cette rehausse à 1,90m afin de se conformer au code civil et supprimer toute servitude de vue ;
26. que l'impact sur la parcelle voisine est limité ; que cela permet d'offrir un espace extérieur au logement du 1^{er} étage ;
27. que le plancher de l'ancien wc du palier est remis au niveau de l'appartement ; qu'une buanderie est créée à cet endroit ;
28. qu'une nouvelle cloison délimite la cage d'escalier en augmentant la surface appartenant au logement ; que l'ancienne salle de bain est aménagée en salle de douche et dressing ; que la chambre en façade avant est conservée ;
29. qu'au 2^e étage la profondeur de la bâtisse est augmentée de 1,95m ; qu'elle s'aligne désormais à la façade du voisin de droite n°153 ;
30. qu'un salon est aménagé en façade avant à la place des anciennes chambre et salle de bain ; que la salle à manger et la cuisine sont aménagées en façade arrière ; qu'une baie est percée afin de relier les deux pièces de vie ; que deux portes coulissantes sont placées afin de permettre la séparation de ces pièces ;
31. que la surface éclairante des châssis qui donnent dans le salon est de 4,1m² au lieu des 4,8m² réglementaires, soit 0,7m² de moins ; qu'il y a donc une dérogation aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit des châssis en façade avant, qui n'est pas modifiée ; que la dérogation ne nuit pas à l'habitabilité de cette pièce et reste acceptable ;

dossier 11826

32. qu'une partie de l'ancien hall est intégré au logement, afin de privatiser l'escalier existant vers l'étage et créer un hall d'entrée avec vestiaire ;
33. qu'en façade arrière, à droite, une buanderie est créée ;
34. qu'une terrasse est aménagée en façade arrière, sur la totalité de la surface de la toiture plate du 1^{er} étage (18m²) ; qu'elle est entourée d'un garde-corps métallique ton gris anthracite ; que les couvre-murs à ce niveau sont en aluminium ton gris anthracite ;
35. que cette terrasse déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
36. qu'un rehausse du mitoyen de gauche est prévue sur 2,16m de profondeur et 1,63m de hauteur depuis l'alignement de la façade du voisin n°153 ; que depuis le niveau de la terrasse la hauteur du mitoyen est donc de 1,80m ; que cette hauteur n'est pas conforme au code civil ;
37. que la surface demandée est conséquente ; que cette terrasse génère de vues plongeantes sur le jardin et la terrasse du 1^{er} étage ainsi que sur les parcelles voisines ;
38. que la rehausse mitoyenne est importante ;
39. qu'il convient de ne pas rehausser le mitoyen et de réduire l'emprise de la terrasse en l'écartant de 1,90m du voisin ;
40. qu'afin d'éviter les vues plongeantes, il convient de prévoir une zone inaccessible au bout de la terrasse ; qu'afin de se conformer au RRU, il convient de limiter sa profondeur à 3.00m ;
41. qu'il convient de végétaliser la portion de la toiture plate non accessible ;
42. que sous-combles deux chambres sont aménagées, une en façade avant et une en façade arrière, ainsi qu'une salle de bain et un wc séparé ;
43. que la chambre 2 et la salle de bain, en façade avant, sont éclairées naturellement au moyen de fenêtres de toit ;
44. que la demande vise la construction d'une lucarne en façade arrière afin d'éclairer la chambre 1 ; qu'elle fait 3,63m de large ; qu'une porte-fenêtre de 3,03m x 2,55m y est inscrite ; que la hauteur sous le plafond est de 2,50m ;
45. que la face de la lucarne est alignée à la façade arrière du 2^e étage ; que le volume dépasse perpendiculairement le profil de la toiture de 2,60m, soit 60cm de plus que le dépassant réglementaire ; qu'elle déroge donc au RRU, titre 1, article 6 (lucarnes) ;
46. que cette lucarne ne nuit pas aux parcelles voisines et que la dérogation peut être acceptée ;
47. qu'afin de limiter le volume, il convient de limiter la hauteur sous plafond à 2 ,30m à ce niveau ;
48. que la face de la lucarne est revêtue d'un bardage en fibre-ciment de ton gris anthracite ; que le matériau des joues n'est pas spécifié ; qu'il convient de le faire ;
49. que la façade est isolée par l'extérieur ; que la couche d'isolant est recouverte d'un enduit ton greige ; qu'un soubassement en pierre bleue de 30cm est prévu au niveau du jardin ;
50. que deux descentes d'eaux pluviales sont prévues en façade arrière, en zinc ton gris anthracite ;
51. que les menuiseries, ainsi que les seuils en façade arrière sont en aluminium ton vert foncé ;
52. que la toiture est isolée par l'intérieur et le matériau existant est conservé – tuiles ton rouge orange ;
53. qu'en façade avant les menuiseries ont été modifiées entre 2009 et 2011 sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;
54. que les divisions des châssis existants ne respecte pas la situation de droit reprise aux archives ; qu'en situation de droit les impostes sont divisées et comportent des petits bois ;

55. qu'en situation de fait les impostes ne sont pas divisées et ne présentent pas de petits bois ;
56. que la demande vise à régulariser ces modifications ; que la nouvelle division des châssis ne nuit pas à l'harmonie de la façade ;
57. qu'actuellement les menuiseries sont en bois ton orange ; qu'elles seront peintes en vert foncé ; que cette couleur est en accord avec le caractère architectural de l'immeuble ;
58. qu'il convient de préciser le dessin du châssis du sous-sol et de privilégier un châssis en bois similaire aux étages ;
59. que la porte d'entrée existante comporte un ouvrant avec une portion vitrée à droite, et une imposte au-dessus ; qu'elle a un design contemporain et n'est pas en accord avec la façade et le cadre bâti environnant ;
60. qu'elle est remplacée en situation projetée par une porte en bois ton vert foncé, avec une imposte vitrée ; que la nouvelle porte est en accord avec le caractère de l'immeuble ;
61. que la corniche existante actuellement en bois peint en blanc sera également peinte en ton vert foncé ;
62. que les autres éléments de la façade avant sont conservés ;
63. qu'une citerne apparaît en situation de droit, au sous-sol ; qu'elle n'est plus représentée en situation existante ni projetée ; qu'il convient de préciser si elle est conservée et son usage ;
64. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 01/06/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
65. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
66. que pour toute nouvelles interventions ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifiées par la demande, il conviendra de vérifier si celles-ci sont dispensées de permis d'urbanisme ;
67. que dans la négative, si ces travaux visent notamment à modifier la performance énergétique de l'ouvrage, il conviendra de les intégrer dans les documents PEB à fournir en phase chantier, (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
68. 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.) ;
69. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB (3URS et 1URL) dont la nature des travaux tend à un système de type hybride, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
70. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - titre 1, article 4 (profondeur) : terrasse 2^e ;
 - titre 1, article 6 (hauteur) : terrasse 2^e ;
 - titre 1, article 6 (lucarnes) : dépassant de la lucarne ;
 - titre 2, article 3 (superficie minimale) : chambre 1^{er} étage ;
 - titre 2, article 8 (wc) : absence de sas wc rez-de-chaussée ;
 - titre 2, article 10 (éclairage naturel) : chambre et living au rez-de-chaussée, living 1^{er} étage et séjour au 2^e étage ;
71. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/10/2023 au 27/10/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
72. que les modifications envisagées améliorent le confort et la qualité de ces logements ;

dossier 11826

73. l'avis favorable sous réserve du 18/10/2023 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'aménager un sas entre le wc et le living au rez-de-chaussée ;
2. de limiter l'emprise de la terrasse au 2^e étage en augmentant l'écart par rapport au voisin de gauche (min 1.90m) et en limitant sa profondeur à 3.00m ;
3. de végétaliser la toiture plate qui n'est pas aménagée en terrasse ;
4. de limiter la hauteur sous plafond de la lucarne à 2,30m ;
5. de préciser le matériau des joues de la lucarne et le dessin du châssis du sous-sol ;
6. de préciser l'usage de la citerne ;
7. de prévoir une terrasse perméable au rez ;
8. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, articles 3 (superficie minimale) et 10 (éclairage naturel) sont acceptées.

11h15 - dossier 11820**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir et reconstruire un arrière-bâtiment, construire une annexe le reliant au bâtiment avant, agrandir le sous-sol afin d'aménager un duplex deux chambres et remplacer les châssis au rez, rue de Chambéry 17.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. qu'elle 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 vise à démolir et reconstruire un arrière-bâtiment, construire une annexe le reliant au bâtiment avant, agrandir le sous-sol afin d'aménager un duplex deux chambres et remplacer les châssis au rez ;
4. qu'en situation de droit, le bâtiment avant, de gabarit R+3 avec toiture plate comprend 4 logements une chambre (un par étage), et des caves au sous-sol ;
5. que les 3 appartements des étages du bâtiment avant ne sont pas concernés par la demande ;
6. qu'en situation de droit, un atelier bâti sur deux niveaux se trouve en fond de parcelle ; que sa hauteur est de 5.13 m ;
7. qu'il est construit en biais par rapport au bâtiment avant à une distance de 4.15 m du côté gauche, et de 6.5 m du côté droit ;
8. que le projet prévoit de le démolir et le reconstruire sur deux niveaux, avec une augmentation du volume ;
9. que sa hauteur projetée est de 5.80 m ; que cette hauteur ne nécessite pas de rehausse du mur mitoyen du fond de la parcelle ;
10. que le rez est construit de biais, comme dans la situation existante, en suivant le mur du fond de parcelle, mais que le 1er étage est construit parallèle au bâtiment avant, soit en surplomb de +/- 110 cm ;
11. que ce volume est isolé et revêtu d'un bardage en bois brûlé ;
12. que la toiture plate de ce volume est végétalisée ; que le détail de ces composants ainsi que la hauteur estimée à 15 cm sont précisés en plan ;
13. que la demande prévoit d'aménager un bureau au rez et une chambre à l'étage, avec une petite salle-de-douche et un WC ; qu'un escalier intérieur permet de relier ces deux niveaux ;
14. que la façade comporte deux grandes baies, une à chaque niveau, avec châssis en aluminium thermolaqué noir ;
15. que la demande prévoit de construire une autre annexe le long du mitoyen gauche ;
16. qu'il s'agit d'un passage (couloir) entre le volume arrière et le logement existant dans l'immeuble à rue ; que sa hauteur est de 2.51 m et sa largeur de 1.38 m ;
17. qu'il est isolé et comporte aussi une toiture plate végétalisée ; que la façade est de même matériau que le volume reconstruit ; qu'elle comporte une grande baie avec un châssis divisé en 4 parties égales, également en aluminium thermolaqué noir ;
18. que cette baie ainsi que celle au rez du volume arrière s'ouvre sur le jardin de 20.52m² ;
19. que le wc extérieur construit le long du mitoyen droit est démoli ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qui concerne le volume reconstruit et le volume du passage ;
21. qu'il s'agit d'une augmentation de volume en intérieur d'îlot, et d'une diminution de la surface non-bâtie ;

dossier 11820

22. qu'en application de la prescription 0.6 du PRAS, seul des travaux améliorant les qualités végétales et paysagères peuvent être autorisés en intérieur d'îlot ; qu'au vu de l'augmentation de volume, ce n'est pas le cas ;
23. que l'augmentation du volume au 1^{er} étage de l'annexe entraîne des nuisances visuelles et sonores pour le logement existant du 1^{er} étage du bâtiment avant ;
24. que ces nuisances sont dues à la proximité entre le deux volumes (3.25 m de distance), et au fait que les nouvelles fenêtres de l'annexe sont ouvrantes et transparentes, ce qui n'est pas le cas dans la situation existante ;
25. que par conséquent, ces dérogations ne sont pas acceptables ;
26. que la demande prévoit d'étendre le logement existant vers une partie du sous-sol afin d'en faire un duplex deux chambres ;
27. que le rez du bâtiment avant comprend les pièces de vie du logement, avec le salon côté rue, la cuisine au centre et la salle-à-manger à l'arrière, qui donne sur le nouveau passage et sur le jardin ;
28. que la façade arrière du rez est modifiée ; que la demande prévoit une nouvelle baie composé d'un châssis divisé en 3 parties ;
29. que l'entrée du logement concerné est déplacée ; qu'elle se trouve à gauche de l'escalier menant aux étages ;
30. qu'un nouvel escalier est construit dans la pièce centrale (cuisine) contre le mur mitoyen de droite, et qu'il relie ce niveau au sous-sol ;
31. que le sous-sol comprend une chambre avec dressing à l'arrière, une salle de bain et un wc au centre ;
32. que la demande prévoit une extension du volume à l'arrière du sous-sol ;
33. que l'extension comprend une partie de la chambre, et la construction d'un puit de lumière qui donne dans le jardin, et qui éclaire la chambre ;
34. que cette baie inclus un châssis également en aluminium ; que ce volume est isolé à la fois par l'extérieur et par l'intérieur ;
35. que la chambre est éclairée uniquement par un puit de lumière situé au niveau du jardin ;
36. que cet éclairage zénithal ne permet aucune vue vers l'extérieur, ni aucune aération pour la chambre et la salle-de-bain ;
37. que cet aménagement n'est pas qualitatif pour une chambre;
38. que les caves 3 et 4 figurants sur le plan relatif à la situation existante, sont supprimées ; qu'en lieu et place de celles-ci, se trouve ladite chambre ;
39. que la partie avant du sous-sol est inchangée ; qu'elle comprend un local compteur à gauche, une cave 1 côté droit, et une seconde cave 5 et 6 dans la partie centrale de gauche ; que d'après les remarques des copropriétaires, les compteurs ne se trouvent pas à cet endroit ;
40. qu'il convient de préciser ce point, et de garantir l'accès aux compteurs à tous les copropriétaires de l'immeuble ;
41. que le local compteur et les caves 1, 5 et 6 sont accessibles par l'escalier existant ;
42. qu'au rez en façade à rue, le châssis à trois divisions avec imposte est remplacé par un châssis ne présentant aucune division dans le bas ;
43. que ce châssis est aussi en aluminium thermolaqué noir ; que l'imposte comprend des petits bois ;
44. que la porte d'entrée en bois est de teinte verte ; que les châssis aux étages sont blanc ;

dossier 11820

45. que la demande ne prévoit pas de modifier ces éléments ni les composants de la façade avant (briques, ferronneries, ...) ;
46. que la teinte des châssis de la façade avant doit être uniforme ; que la demande telle que présentée ne le prévoit pas ;
47. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 26/05/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
48. 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 ;
49. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
50. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Assimilé à du Neuf – (UAN), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
51. que le projet prévoit notamment le remplacement de la fenêtre de la façade à rue, il convient en l'absence d'un système de ventilation de type "D" d'observer un retrait du châssis de 2 cm par rapport à la batée ; Ceci afin de permettre le passage d'air neuf vers l'aérateur (de type "invisivent") ;
52. que le dossier mentionne une citerne ; qu'il convient de la dessiner en plan ;
53. que la demande déroge au RRU :
 - Titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : volumes arrières
 - Titre I, article 6 (toiture – hauteur) : volumes arrières
54. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/10/2023 au 27/10/2023 a donné lieu à 6 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres concernent :
 - l'augmentation du volume de la nouvelle annexe qui serait encore plus proche de la terrasse du logement du 1^{er} étage ;
 - les fenêtres de l'annexe qui sont trop proches des logements, ouvrantes et non opaques, ce qui induit des nuisances visuelles et sonores ;
 - la diminution de la surface de la cour intérieure qui appartient à la copropriété, selon l'acte de base ;
 - la crainte pour la stabilité de l'immeuble en aménageant le sous-sol ;
 - le risque d'humidité de la salle-de-bain au sous-sol sans aération ;
 - le choix des couleurs sombre (noir) pour l'annexe (en bois brûlé) et la perte de luminosité que cela va entraîner pour les logements du bâtiment avant, et les châssis de la façade avant, alors que tous les autres châssis des étages de la façade avant sont blancs, et que les copropriétaires souhaitent conserver le blanc pour l'ensemble ;
 - l'affectation en bureau de l'annexe qui va induire des nuisances sonores dû au passage, une insécurité et un risque accru de vol ;
 - le manque d'information quant au changement du châssis et de la façade arrière au rez-de-chaussée ;
 - un manque de communication avec la copropriété ;
 - le fait que le plan transmis du sous-sol n'est pas correct et que les compteurs communs se situent dans la cave avant droite (cave 1) , alors que le plan indique la cave de gauche ;

55. que les dérogations sont importantes ; que le projet impacte négativement l'intérieur d'îlot et les logements voisins ;
56. que seul un projet améliorant significativement l'intérieur d'îlot et respectant l'intimité de chacun, tout en offrant des espaces qualitatifs pourraient être accepté ;
57. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 06/10/2023 ;

AVIS DEFAVORABLE

11h45 - dossier 11774 – ART 126 - REPORT HUIS CLOS

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à installer une terrasse de 90m² en voirie, Place Jourdan 33.

Considérant :

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

dossier 11774

20. que la profondeur maximale est limitée par les clous d'arpenteur placés au sol par la commune d'Etterbeek ; qu'il convient de ne pas la dépasser ;
21. qu'il conviendrait de ranger tout le mobilier à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture ; que le rangement de tout ce matériel à l'intérieur de l'établissement est difficilement envisageable tenant compte de l'étendue de la terrasse ;
22. que l'autorisation donnée porte sur l'emprise de la terrasse et non le nombre de tables et de chaises ; que l'implantation du mobilier renseignée en plan est indicative ;
23. que plusieurs éléments fixes semblent présents ;
24. que tout élément fixe non autorisé doit être démonté ; que par élément fixe, on entend tout ce qui n'est pas démontable quotidiennement et/ou rangé à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture, sauf obtention d'un permis d'urbanisme pour les éléments fixes ;
25. que l'avis du Service communal des Travaux Publics recommande la diminution de l'emprise de la terrasse pour limiter les débordements sur la zone de passage de piétons ;
26. que les imprécisions du plan ne permettent pas de juger de la demande ;
27. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023 a donné lieu à 10 lettres d'opposition et/ou d'observation ; que celles-ci proviennent des riverains et portent sur:
 - l'occupation des trottoirs dans cette portion de la Place Jourdan qui est déjà excessive et qu'il n'y a pas lieu de l'augmenter;
 - une inquiétude par rapport à la visibilité et l'accessibilité des commerces adjacents ;
 - l'emprise de la terrasse qui peut facilement déborder sur le passage quand la terrasse est occupée par les clients (images à l'appui) ;
 - le fait que le mobilier n'est pas rangé à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture ;
- 28. qu'en sa séance du 20/06/2023, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande ;**
- 29. qu'en date du 03 août 2023, le demandeur a introduit des plans modificatifs en application de l'article 126 du Cobat ;**
- 30. que l'objet de la demande reste inchangé ;**
31. que les plans ont été modifiés en précisant la surface d'occupation demandée ; que la surface souhaitée est de 90m² ;
32. qu'une note a été jointe à la demande pour mieux détailler le projet ; que la surface totale a été divisée en 3 parties, identifiées par les couleurs noir, rouge et vert ;
33. que la portion hachurée en noir correspond à la terrasse immédiatement devant la façade de l'établissement demandeur et occupe une surface de 39m² ; qu'une partie de cette terrasse couvre les dalles podotactiles présentes au sol ;
34. que selon la note explicative cette portion de la terrasse est occupée en permanence pendant les heures d'ouverture du commerce ;
35. que la portion rouge de la terrasse se trouve devant la banque qui opère dans l'immeuble voisin (30-32 Place Jourdan – voisin direct de gauche) ; que son usage est prévu pendant les heures d'ouverture du café ;
36. que la surface est de 30m² ; qu'un couloir de 1,20m de large a été libéré à tout moment pour garantir l'accès des personnes à la boîte aux lettres de la banque ; que la baie comportant la porte d'accès à la banque reste aussi dégagée ;
37. que le propriétaire voisin a donné son accord pour l'occupation du trottoir en face de la banque ;
38. que la portion délimitée en vert fait 21m² ; qu'elle est placée devant le commerce (fleuriste) au 29 Place Jourdan (à gauche de la banque) ;

dossier 11774

39. que son usage est prévu seulement après la fermeture du commerce en question (à partir de 20h) et en cas de grande affluence de la clientèle ;
40. que l'exploitant du commerce en question a donné son accord pour l'occupation du trottoir en face de son magasin ;
41. qu'en permanence, la terrasse du commerce atteint 69m² ; que cette surface est suffisante par rapport à la taille du commerce ;
42. que dans le respect du voisinage, il ne paraît pas opportun d'augmenter la surface en soirée et le we, moment où les nuisances sonores sont les plus impactantes ;
43. que la terrasse devant le fleuriste est située à environ 20m de l'entrée de l'établissement ; que cela ne permet pas une bonne gestion et surveillance ;
44. qu'il convient de se limiter aux zones devant le café et devant la banque ;
45. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/09/2023 au 02/10/2023 a donné lieu à 5 lettres d'opposition et/ou d'observation ; que celles-ci proviennent des riverains, sont similaires à l'enquête précédente et portent sur:
 - l'occupation des trottoirs dans cette portion de la Place Jourdan qui est déjà excessive et qu'il n'y a pas lieu de l'augmenter;
 - une inquiétude par rapport à la visibilité et l'accessibilité des commerces adjacents ;
 - l'emprise de la terrasse qui peut facilement déborder sur le passage quand la terrasse est occupée par les clients (images à l'appui) ;
 - le fait que le mobilier n'est pas rangé à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture ;
 - l'étendue de l'occupation pour le profit d'un seul établissement ;
 - les nuisances sonores ;
 - l'imprécision du dessin par rapport aux éléments qui y seront posés ;
46. que cette terrasse participe à l'animation du quartier commerçant de la place Jourdan ;
47. qu'il convient d'offrir à la clientèle des sanitaires en suffisance et en bon état ;
48. qu'il s'agit d'un permis à durée limitée de 6 ans ; qu'une nouvelle demande doit être introduite avant l'échéance ou qu'il conviendra de se limiter à 50m² ;
49. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la région de Bruxelles-Capitale ;
50. qu'en sa séance du 19/10/2023, la commission de concertation a souhaité reporter son avis afin d'obtenir un complément d'information auprès du service des Travaux au sujet des dalles podotactiles ;

dossier 11774

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas aménager la portion verte devant le fleuriste ;
2. de conserver un passage libre de minimum 2m de large pour les piétons sur le trottoir ;
3. de ne pas dépasser les limites de la terrasse en profondeur et en largeur ;
4. de garder libre de tout obstacle à tout moment le passage vers l'entrée qui mène aux étages et l'accès à la boîte aux lettres de la banque ;
5. de ne pas placer de mobilier sur les dalles podotactiles ;
6. de ranger le mobilier à l'intérieur et de démonter tout élément qui n'est pas démontable quotidiennement et/ou rangé à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture (hors éléments autorisés par PU).

COMMUNE		
URBAN - DU	URBAN - DPC	BE