

08h30 - dossier PU 11931

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à isoler les façades avant et arrière d'un immeuble de logements et remplacer les garde-corps avant au 7eme étage, Avenue de Tervueren 30.

REPORT

8h45 - dossier PU 11946**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir une des vitrines et changer la porte d'entrée du commerce existant, Rue de l'Escadron 8.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en liséré de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande vise à agrandir une des vitrines et changer la porte d'entrée du commerce existant ;
4. que l'immeuble comprend un rez commercial et des logements aux étages ; que cette situation n'est pas modifiée ;
5. que les châssis aux étages sont inchangés et correspondant au dessin de situation de droit ; que le dessin des gardes corps n'est pas détaillé ;
6. que les portes vitrées du n°8 et n°10 ne correspondent pas au dessin de situation de droit ; que leur régularisation du dessin actuel, s'inspirant du style des châssis des lucarnes au niveau des combles, est acceptable ;
7. qu'il semble que lors de la construction, les 2 baies centrales aient été inversées en ce que l'entrée de n°8a se situe à gauche du châssis avec allège sur les plans du permis n°4360 ;
8. que le projet prévoit de supprimer l'allège de la baie située à gauche de l'entrée du commerce ; qu'un nouveau châssis fixe en bois ton foncé dont les divisions sont similaires à l'actuel y est placé ;
9. que la nouvelle porte d'entrée du commerce présente également trois divisions, une partie ouvrante au centre et deux parties fixes (une de chaque côté) ; qu'elle est aussi en bois ton foncé et est intégralement vitrée hormis les deux montants verticaux qui la traverse ;
10. que les allèges et couvre-murs en pierre de part et d'autre de l'accès au commerce sont inchangés ;
11. que la demande ne prévoit aucune autre modification que celles mentionnées ; que néanmoins, il convient de préciser ce qui sera mis en œuvre en ce qui concerne le seuil de la baie agrandie qui n'est pas détaillé ;
12. qu'il est indiqué en séance que ce seuil sera en pierre de même type que les autres ;
13. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 20 novembre 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
14. 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 ;
15. que, les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier tiendront compte des éventuelles modifications adaptées en cours chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
16. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;

dossier PU 11946

17. qu'un Conseiller PEB a été désigné par le Demandeur/Déclarant pour le suivi de la procédure PEB, dont l'intervention est autorisée mais non requise ;
18. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité 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 ;
19. que ces modifications sont en accord avec l'architecture du bien et améliore l'accès et la visibilité du commerce ;
20. 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.

09h00 - dossier PU 11890**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à scinder un commerce existant en un restaurant en façade avant et une salle de sport en intérieur d'îlot, agrandir, isoler et installer des équipements techniques en toiture, Avenue d'Auderghem 68 - 70.**

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 d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est située dans le périmètre soumis du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
1. 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)
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
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. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de 29 logements, un bureau et un rez commercial de location de voiture avec parking lié en intérieur d'îlot ;
5. que la demande vise à scinder un commerce existant en un restaurant en façade avant et une salle de sport en intérieur d'îlot, agrandir, isoler et installer des équipements techniques en toiture ;
6. que ces deux espaces commerciaux restent liés ;
7. que les étages du bâtiment avant sont inchangés ; que le permis concerne seulement le rez-de-chaussée du bâtiment avant et l'arrière bâtiment; que l'accès aux étages est distinct et non impacté ;

BATIMENT AVANT

8. qu'il est prévu de construire une extension d'environ 42m² dans une partie du renforcement au rez-de-chaussée avant ; qu'un renforcement de 3,91m de profondeur sur 4,25m de largeur est conservé et abrite l'entrée des commerces ;
9. qu'un sas d'entrée de 9m² est aménagé dans l'extension ;
10. qu'un espace d'accueil de 170m² traversant le bâtiment avant est aménagée dans la prolongation du sas et dessert un restaurant à l'avant gauche, un « social space » à gauche en partie arrière, un espace café à droite, une salle du personnel à droite en partie arrière ainsi que la salle de sport située dans l'ensemble du bâtiment en intérieur d'îlot ;
11. que des sanitaires sont aménagés au centre du bâtiment avant et accessibles depuis l'accueil ; qu'ils sont communs à tous les espaces du bâtiment avant ;
12. qu'un local vélo de 44m² prévoyant 32 places est également aménagé à droite en façade avant et accessible uniquement depuis la rue ; que le nombre de places est surévalué par rapport à la surface du local ; qu'il faut compter environ 2m²/vélo ;
13. que l'espace en vitrine à gauche ainsi que l'extension sont aménagés en salle de consommation du restaurant de 120m² avec 59 places assises ; que le restaurant comporte également une cuisine de 50m² au centre du rez ; ainsi qu'un espace d'accueil de 15m² perméable à la zone d'accueil générale ; que le restaurant n'est donc pas séparé des espaces communs par une porte ;

dossier PU 11890

14. qu'une pièce fermée de 350m² dénommé « social space » est liée au restaurant et accessible depuis l'espace d'accueil commun ainsi que par la cuisine ; qu'il semble s'agir d'un espace événementiel polyvalent ; que la note explicative ne détaille pas son utilisation ; qu'il convient de le clarifier ; que l'espace comporte un local technique de 21,4m² ;
15. qu'un espace café de 20m² avec un comptoir est aménagé dans une alcôve de l'espace accueil ; que cet espace propose également de la consommation sur place avec 6 places assises ;
16. que le local du personnel est accessible depuis le hall commun ; que l'espace n'est pas détaillé ; qu'il n'est pas précisé si les espaces utilitaires (réfectoire, sanitaire, administration) existants sont modifiés, qu'il n'est pas précisé si le personnel de la salle de sport utilise également l'espace ;
17. que le sol de l'accueil de la salle de sport est à 1,65m au-dessus du niveau de la rue ; que la zone d'escaliers alternée par 2 plateformes entresols existantes est conservée ; qu'il s'agit d'une rampe en situation de droit ; qu'un ascenseur menant en haut des escaliers est accessible depuis l'espace social space ;
18. que la partie du sous-sol à droite, attribuée aux logement, ne fait pas partie de l'objet de la demande ;
19. que la partie gauche du sous-sol du bâtiment avant, attribuée au commerce, comprend 5 caves dont une accueille le compteur eau du commerce ; que les compteurs de gaz et d'électricité du commerce sont situés dans la partie logement du sous-sol ;
20. que l'accès au sous-sol du bâtiment avant s'effectue par l'escalier situé dans le hall des logements ; qu'il est prévu de cloisonner la partie du sous-sol attribuée au commerce et de créer un accès distinct par une trappe dans le hall d'accueil au rez ; que cet accès n'est pas aisé ;
21. qu'au sous-sol, il est prévu d'aménager la partie liée au commerce avec un local pour le compteur de gaz, un local pour le compteur d'eau, un local cabine moyenne tension comportant le compteur d'électricité avec un accès Sibelga par une trappe depuis l'extérieur ; que 4 caves de 11,4m², 8m², 7m² et 2,6m² sont maintenues ;
22. qu'en toiture plate du bâtiment avant au rez, il existe 4 lanterneaux de désenfumage et un lanterneau d'accès ainsi qu'une verrière de 14m de profondeur au-dessus de la zone d'accueil ;
23. qu'il existe également 4 unités extérieures de ventilation ; qu'il est prévu de les retirer ;
24. qu'à la place, il est prévu d'installer 2 nouvelles unités extérieures de ventilation de 1,6m sur 1,6m ; que leur hauteur n'est pas indiquée ; qu'il convient de détailler ces éléments et de prévoir des habillages acoustiques et esthétiques vu leur situation au cœur de l'îlot ;
25. qu'il est également prévu d'installer en toiture une prise et un rejet d'air HVAC, et des gaines de prise et de rejet de la hotte de la cuisine ;
26. que la gaine de rejet de la hotte de la cuisine est placée en toiture proche du mur mitoyen du n° 9-31 de l'avenue des Nerviens avec une hauteur de 1m au-dessus de la toiture du rez ; que cette situation peut être une importante source de nuisances pour les riverains ; qu'il convient de ramener les sorties de fumées en toiture du bâtiment principal pour limiter les nuisances ;
27. qu'il n'est pas prévu d'isoler la toiture plate du bâtiment avant au rez ; que cette toiture non isolée peut entraîner des nuisances acoustiques pour l'intérieur d'îlot ;
28. qu'il convient de prévoir une isolation acoustique de cette toiture pour limiter les nuisances sonores ;
29. qu'en façade avant, l'entrée des logements et les étages ne font pas partie de l'objet de la demande ; que les menuiseries ne correspondent cependant pas à la situation de droit ;

dossier PU 11890

30. qu'en façade avant, la vitrine existante à gauche entre les deux colonnes trapézoïdales en béton peint en blanc est en aluminium de teinte grise avec 7 travées verticales ;
31. que la vitrine est remplacée par une vitrine en aluminium brossé avec 8 travées verticales ;
32. que la vitrine de la nouvelle extension, dépassant la colonne centrale est identique ; que l'angle est arrondi et que la partie latérale reprend la même composition ;
33. que le sas créé dans le renforcement est composé d'une double porte coulissante reprenant les divisions et le matériau de la vitrine de gauche ;
34. que la vitrine du local vélos à droite reprend les divisions et le matériau de la vitrine de gauche ; que l'angle est également arrondi ; que les plans montrent une cloison derrière la vitrine ; qu'il convient de d'indiquer son revêtement et sa teinte qui seront visibles derrière la vitrine ;
35. 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 15 (matériaux de façade) et article 21 (menuiseries) en ce que la vitrine modifiée est un mur rideau en aluminium ; que cependant, elle reste similaire à la vitrine existante en situation de droit et en harmonie avec l'ensemble de la façade avant ;
36. que les dérogations sont acceptables ;

BATIMENT D'INTERIEUR D'ILOT

37. que l'ensemble du bâtiment en intérieur d'îlot est transformé en salle de sport ;
38. que la zone d'accueil commune s'étend jusqu'à ce bâtiment ;
39. que la salle de sport est située 2,13m plus haut soit à 3,78m du niveau de la rue ; qu'elle est accessible par des escaliers et un ascenseur ; que ces escaliers n'existent pas en situation de droit ;
40. qu'au rez, elle comporte un espace ouvert d'environ 1.630m² et environ 31m² de locaux techniques ;
41. que depuis la zone d'accueil, des escaliers existants mènent au sous-sol du bâtiment en intérieur d'îlot ; qu'un escalier est également construit dans le grand espace ouvert de la salle de sport menant au sous-sol ; que ces escaliers n'existent pas en situation de droit ;
42. que le sous-sol d'environ 750 m² est entièrement utilisé comme salle de sport ; qu'il s'y ajoute 40m² de locaux techniques ;
43. qu'en situation de droit, un accès composé d'une porte de garage et d'une porte simple existe entre la salle de sport au rez et la cour d'une maison unifamiliale rue du Cornet n°86 ; qu'il convient de fournir la preuve de cette servitude d'accès ; que cet accès était une issue de secours pour l'ancien parking ;
44. que cet accès est conservé et indiqué comme entrée du commerce ; que cet accès ne peut pas convenir pour un accueil de la clientèle dont le flux serait trop important et source de nuisances ;
45. qu'il convient de préciser en plan l'utilisation et la restriction de l'entrée du commerce et de détailler les flux ;
46. que la toiture existante du bâtiment en intérieur d'îlot est composée de panneaux sandwich en acier et de panneau translucide en PVC pour les pans de toiture ainsi que de PVC blanc pour les toitures plates ; que la couverture de toiture surplombe une structure métallique ;
47. qu'il est prévu d'isoler l'ensemble de la toiture du bâtiment en intérieur d'îlot avec un complexe de 16cm de laine de roche et 4,2cm dans les nervures d'un bac acier ;
48. que l'augmentation du volume de toiture déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ; que l'augmentation du volume est minime ; que l'isolation améliore la performance énergétique et acoustique du bâtiment ;

dossier PU 11890

49. que les dérogations pour l'isolation sont acceptables ;
50. que la nouvelle toiture comporte des panneaux photovoltaïques sur un revêtement en PVC blanc ;
51. que ce revêtement déroge aux prescriptions du RZAC, article 17 (matériaux de toiture) en ce qu'il doit être en harmonie avec les toitures voisines ; que la dérogation n'a pas été sollicitée ; qu'il convient de le faire ;
52. qu'en toiture du bâtiment en intérieur d'îlot, il est prévu d'installer une verrière de 4m sur 1,40m, un lanterneau d'accès, 13 unités extérieures de ventilation, 4 prises et rejets d'air HVAC et 1 conduit de cheminée chaudière ;
53. que ces éléments sont en dérogation au RZAC, article 11 (locaux techniques) en ce que l'étage technique doit être intégré au volume de la toiture ; que cette dérogation n'a pas été sollicitée ;

qu'en outre les verrières et les équipements techniques peuvent nuire au caractère paysager de l'intérieur d'îlot et être une importante source de nuisances pour les riverains ; ou de solliciter la dérogation;

que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 29/08/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

54. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
55. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
56. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
57. que la proposition PEB relative à la demande concernant 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 ;
58. que la que la demande déroge au :
 - RRU Titre I, article 4 (profondeur) : isolation toiture ;
 - RRU Titre I, article 6 (hauteur) : isolation toiture ;
 - RZAC article 11 (locaux techniques) : installations techniques en toiture
 - RZAC article 15 (matériaux de façade) : mur rideau en vitrine ;
 - RZAC article 17 (matériaux de toiture) : nouveau revêtement de toiture ;
 - RZAC article 21 (menuiseries) : nouvelle vitrine en aluminium ;
59. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024 a donné lieu à 49 lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles concernent :
 - le fait que l'îlot est composé de jardins résidentiels, de logements familiaux et de bureaux ce qui n'est pas en adéquation avec le programme prévu et les nuisances liées ;
 - le risque de réduction de la qualité de vie et dévaluation des maisons du quartier à cause des nuisances et d'impact sur la faune ;

dossier PU 11890

- Les heures/jours d'ouverture très étendus et tardifs (7/7, 7-23h), comparé aux autres salle de sport existantes ;
 - Le grand nombre de restaurants et de salle de sport à proximité : 6 restaurants et 3 salles de sport existants à 1,5km à la ronde ;
 - Une opposition à l'ouverture d'un nouvel établissement Horeca
 - L'inquiétude vis-à-vis d'une utilisation potentielle comme bar sportif et salle de sport/dancing ;
 - L'inquiétude sur la structure légère du bâtiment et de la verrière qui pourraient être difficiles à isoler acoustiquement ;
 - L'Inquiétudes vis-à-vis des nuisances sonores liées à la salle de sport et au type de musique utilisé et liées au restaurant combiné aux horaires d'ouverture étendus ;
 - Un risque d'ouverture des fenêtrage en saison chaude ce qui amplifierai les nuisances sonores ;
 - une demande de garantie sur l'insonorisation ;
 - Le risque de Nuisances olfactives : évacuation cuisine à éloigner des bâtiments voisins ;
 - Le risque de nuisances visuelles avec d'une part la lumière en heure tardive en intérieur d'îlot et d'autre part la vue sur les installations techniques et suggestion de les placer à l'intérieur du bâtiment plutôt qu'en toiture ;
 - Une inquiétude vis-à-vis de la gestion des poubelles ;
 - La fréquentation et sécurité nocturne, le risque de groupes malfaisants ;
 - La suppression du parking en intérieur d'îlot ce qui enlève des places utilisées et le changement d'utilisation trop différent vis-à-vis des nuisances ;
 - Un risque d'augmentation de la circulation déjà très dense (voitures, vélos, trottinettes) , débordement des stationnement vélos/trottinette sur le trottoir et augmentation des camions de livraison lié au restaurant ;
 - Un Manque de communication à propos de l'enquête publique, il n'y avait pas assez d'affiches et l'enquête publique n'était pas assez étendue ;
 - La mention d'un permis octroyé pour des commerces et bureaux ;
 - Une Constatation de plans illisibles et manque de précision, salle de sport non mentionnée et pas aménagée en plan ;
 - Les Incohérences de l'étude acoustique : l'étude est divisée en deux et les seuils pourraient être dépassés ;
 - Le Manque d'une étude d'incidence
 - Le Manque de précision concernant la servitude et accès rue du Cornet
 - Une demande d'aménager des toitures vertes (RRU T1 art.13), de prévoir un revêtement de la toiture en harmonie avec le voisinage (RZAC art.17) et de respecter l'article 11 du RZAC
 - Il est suggéré de prévoir un parking et de favoriser la création de pleine terre
 - Une Interrogation sur la durée des travaux
 - le constat que des travaux liés à la demande ont commencé
 - Des nuisances existantes ont été constatées : de la musique extérieure, des discussion bruyantes, des odeurs cuisine, de la lumière allumée tardivement en intérieur d'îlot, des utilisations ponctuelles du bâtiment en intérieur d'îlot comme dancing et une rave illégale le 18/11/2023 ce qui a révélé les faiblesses acoustiques du bâtiment actuel
60. que l'affichage légal a été réalisé par des agents assermentés avant démarrage de l'enquête ; qu'il a par ailleurs été renforcé le jour du démarrage de l'enquête dans les rues adjacentes ;
61. que la demande ne vise pas à aménager un commerce mais bien à scinder un commerce existant ; qu'elle ne nécessite dès lors pas d'évaluation des incidences ;
62. que des surfaces et des légendes sont manquantes en plan et que des surfaces indiquées en plan sont erronées ; qu'il convient de corriger cela ;
63. que les escaliers dans la zone d'accueil n'existent pas en situation de droit ; qu'il convient de représenter en plan la situation de droit et la situation existante séparément car elles ne sont pas identiques ;

dossier PU 11890

64. que d'après les plans destinés au SIAMU reçu le 29/08/2023 lors du premier dépôt, le rez de la salle de sport est cloisonné en différentes salles et le sous-sol comporte les vestiaires et des équipements sanitaires spécialisées ; qu'il convient de détailler cela de la même façon que sur les plans du SIAMU du premier dépôt s'il s'agit de l'aménagement prévu, afin de renseigner l'utilisation et la capacité d'accueil du bâtiment ;
65. qu'il est spécifié dans la note explicative que les heures d'ouverture sont de 7h à 23h, 7/7 jours ; qu'il convient de spécifier les horaires des différents espaces ;
66. qu'il convient de décrire le type de cuissons effectuées dans le restaurant ;
67. qu'il convient de détailler les activités de la salle de sport et les possibles nuisances liées ;
68. qu'il convient de décrire l'activité du café et si il est lié ou indépendant du restaurant ; qu'il en est de même du « social space » ;
69. que la demande comporte de nombreuses imprécisions qu'il convient de lever afin de statuer pleinement sur celle-ci ;
70. que de nombreux éléments en intérieur d'îlot peuvent nuire à la quiétude de celui-ci (hotte, ventilation, verrières) ; qu'il convient de détailler les mesures prises et de motiver l'emplacement des différents éléments ;
71. qu'il convient, vu la surface des toitures, de prévoir la récupération des eaux de pluie ;
72. que m'étude acoustique doit porter sur l'ensemble du projet ; qu'il convient de veiller à prendre en compte le cumul des installations et activités ;
73. qu'il convient avant ouverture du restaurant et du café d'obtenir l'accord de la cellule horeca de la commune d'Etterbeek ;
74. qu'il convient de détailler les aspects mobilité du dossier, au regard de la densité d'occupation et en ce qui concerne les livraisons et locaux vélos ;
75. que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, a été demandé en date du 18/01/2024 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

10h00 - dossier PFD 11937

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à Réaménager l'assiette centrale du square Forte dei Marmi en un parc public largement végétalisé et transformer la rue Gray depuis le carrefour Rue de l'Orient jusqu'à la place Jourdan en un espace partagé, donnant la priorité aux circulations douces, Rue Gray, Square Forte dei Marmi.

Considérant :

Contexte

1. que la demande de permis concerne le réaménagement du square Forte dei Marmi en un parc public largement végétalisé et la transformation de la rue Gray depuis le carrefour de la Rue de l'Orient jusqu'à la place Jourdan en un espace partagé, donnant la priorité aux modes actifs ;
2. que le bien se situe en voirie et en espace structurant et est bordé par liserés de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
3. que le bien se situe majoritairement en voirie régionale et partiellement en voirie communale (le tronçon nord de la Rue Gray) ;
4. que selon le plan Good Move, le périmètre du projet se trouve en :
 - Zone Piéton CONFORT et PLUS (le tronçon nord de la Rue Gray) ;
 - Zone Vélo CONFORT (la Rue de l'Etang) et QUARTIER (la Rue Gray) ;
 - Zone Transport Public CONFORT (la Rue de l'Etang) et QUARTIER (la Rue Gray) ;
 - Zones Auto et Poids Lourd QUARTIER ;
5. qu'un Itinéraire Cyclable Régional (ICR) + Réseau Express Régional (RER) borde le périmètre du projet (l'Avenue du Maelbeek) ;
6. que le projet se trouve sur une continuité verte (la Rue de l'Etang) et dans la zone prioritaire de verdoisement selon la carte 3 du P.R.D.D. (Maillages vert et bleu) ;
7. que le projet se trouve dans un noyau d'identité locale existant selon la carte 4 du P.R.D.D. (Espace public et rénovation urbaine) ;
8. que, sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation pour la Région bruxelloise de Bruxelles Environnement, le projet se trouve dans une zone d'aléa moyen inondation ;
9. qu'une demande de permis avait été introduite en 2017 pour le square, qui le réaménageait en forme de square fortement minéralisé ; que suite au réaménagement de la place Jourdan, ce grand espace dégagé est devenu moins important pour la commune ; que la nouvelle demande de permis vise à offrir un espace vert de proximité ;

Instruction

10. que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :
 - Application de la prescription particulière 25.1 du P.R.A.S. : « actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun » ;
11. que 14 réclamations ont été introduites à l'issue de l'enquête publique d'une durée de 30 jours, qui s'est tenue du 27/11/2023 au 26/12/2023 ; que l'enquête publique a été relancé entre le 29/01/2024 et le 27/02/2024 et que 0 réclamations additionnelles ont été introduites ; que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Concernant le projet dans sa globalité :

- Félicitations concernant la qualité générale du projet et son importance pour la qualité de vie du quartier ;
- Félicitations concernant le rôle futur du projet en termes d'écologie ;

dossier PFD 11937

- Doutes concernant la quantité d'arceaux à vélos prévue et l'absence de drop-zones dans le projet ;
- Doutes concernant les largeurs des trottoirs ;
- Demande d'aménager les trottoirs en pavés de dimensions plus importantes ;
- Satisfaction concernant le choix d'arbres (les aulnes) ;
- Satisfaction concernant les améliorations importantes du projet pour les cyclistes ;
- Craintes concernant l'impact du projet sur la piste cyclable de l'Avenue du Maelbeek ;

Concernant la Rue Gray en général :

- Soucis concernant le bruit causé par le revêtement en dalles béton ;
- Demandes d'aménager les pistes cyclables en pistes séparées et en couleur ocre ;
- Doutes concernant le véritable caractère de l'espace 'partagé' ;
- Inquiétude sur le possible empiètement des voitures stationnées sur les trottoirs vu l'aménagement sans bordures ;
- Soucis concernant le sentiment d'insécurité sur les carrefours de la Rue Gray avec la Rue de l'Etang et l'Avenue du Maelbeek ;
- Demande de supprimer toutes les places de stationnement vu l'existence de deux parking souterrains dans le quartier et d'aménager une piste cyclable séparée ;
- Note de veiller à la clarté des signalisations pour les cyclistes au carrefour avec la Rue de l'Etang ;
- Note de veiller à ce que les taques d'égouts ne constituent pas un risque de chute pour les cyclistes ;

Concernant la Rue Gray, tronçon nord :

- Soucis concernant les arbres existants et l'arrêt de bus qui rendent le trottoir inaccessible à plusieurs groupes de personnes à mobilité réduite ;
- Demande pourquoi ce tronçon est encore accessible aux voitures privées ;
- Remarque de matérialiser le passage piéton existant sur la bande cyclable ;

Concernant la Rue Gray, tronçon sud :

- Soucis concernant le conflit entre la suppression d'une zone de livraison et les camions de livraisons ; craintes que les camions vont se garer sur la chaussée et perturber le trafic ;
- Suggestion d'interdire l'accès aux véhicules longs ;
- Demande d'augmenter la largeur du trottoir côté est ;
- Question concernant le conflit entre les places de stationnement et le site propre ;
- Soucis concernant la suppression des arceaux à vélos existants ;

Concernant le Square Forte Dei Marmi et le trottoir de l'Avenue du Maelbeek :

- Demande d'y maintenir une plaine de jeux ;
- Demandes de surdimensionner les noues et jardins de pluie dans le projet afin de pouvoir gérer les eaux de pluie à une capacité plus importante et comme premier maillon d'aménagements bleus futurs ;
- Demande d'introduire une petite placette centrale afin d'y accueillir des activités sociales ;
- Demande de changer le banc long au-dessus de l'auvent en kiosk ;
- Demande de supprimer le canisite ;

12. Qu'en **situation existante** :

pour la Rue Gray tronçon nord:

- l'aménagement existant est en agglomération 30 en sens unique direction nord avec double bande de stationnement ;
- le contre-sens cycliste est autorisé, mais il n'y a pas de marquage et la largeur de chaussée de 3,3m le rend peu sécurisant pour les cyclistes ;
- il existe un arrêt de bus qui n'est pas aux normes ;
- les trottoirs en bordures mesurent plus de 1m50 ; par contre, le trottoir côté est est encombré par un abri bus et deux arbres qui ne permettent pas le passage d'une personne en chaise roulante ;
- l'espace publiquement accessible au rez-de-chaussée des bâtiments sur la parcelle 21363B0465/00X035 est bordé par des blocs en béton ;

dossier PFD 11937

pour la Rue Gray tronçon sud :

- l'aménagement existant est en agglomération 30 avec une site propre pour les bus et cyclistes en direction nord et une bande de circulation en direction sud avec double bande de stationnement ;
- les trottoirs mesurent plus de 1m50 et sont conformes au RRU ;
- il y a 2 arbres aux extrémités de la bande de stationnement côté ouest ;
- il y a des bulles à verre ;
- il existent des arceaux à vélos sur le trottoir est (ils ne sont pas montrés sur le plan de situation existante) ;

pour la Rue de l'Etang :

- l'aménagement est en agglomération 30 avec un site propre pour les bus, taxis et cyclistes et une bande de circulation en direction ouest et une bande de circulation en direction est avec une bande de stationnement intégrée dans le trottoir bordant la square Forte Dei Marmi ;
- les trottoirs mesurent plus de 1m50 et sont conformes au RRU ;

pour la Square Forte Dei Marmi et le trottoir de l'Avenue du Maelbeek:

- ils existent 10 arbres, dont 8 en bonne santé phytosanitaire ;
- les zones minéralisées et végétalisées s'alternent dans de façon rectilinéaire, les transitions souvent bordées par des haies ou des clôtures ;
- ils se trouvent une canisite, des containers oxfam, des bancs, une mémorial et une plaine de jeux ;

13. qu'en situation projetée :

pour la Rue Gray tronçon nord:

- l'aménagement reste en agglomération 30 en sens unique direction nord ; la bande de stationnement côté ouest est supprimée et le trottoir élargi à 3m minimum ;
- le contre-sens cycliste est aménagé en bande de largeur de 1m50 avec du marquage ;
- la chaussée est mise au même niveau que les trottoirs, en continuité avec l'aménagement de la place Jourdan ;
- les trottoirs sont aménagés en pavés 25x25, ce qui n'est pas en continuité avec l'aménagement de la place Jourdan qui est en pavés granit 10x10 ;
- la chaussée est aménagée en dalles béton ;
- l'arrêt de bus est modifié afin de le mettre aux normes ;
- l'abri bus est déplacé hors le cheminement piéton sur le trottoir côté est ; par contre, le trottoir reste encombré par les deux arbres existants qui sont maintenus ;
- le trottoir côté est maintient 7 places de stationnement et une zone de livraison ; les places de stationnements sont aménagées en pavés drainants 25x25 ;
- deux nouveaux arbres sont plantés dans l'alignement des stationnements ;
- l'espace publiquement accessible au rez-de-chaussée des bâtiments sur la parcelle 21363B0465/00X035 est maintenant bordé par des bacs plantés avec un espacement de 2m ;
- des arceaux à vélos sont prévus, mais leur emplacement encombre le trottoir ;

pour la Rue Gray tronçon sud :

- le site propre pour les bus et cyclistes existant en direction nord est rendu accessible au trafic local ; que la bande de circulation en direction sud est remplacée par un contre-sens cycliste de 1m50 de largeur avec du marquage ;
- la chaussée est mise au même niveau que les trottoirs ;
- les trottoirs sont aménagés en pavés 25x25 ;
- la chaussée est aménagée en dalles béton ;
- les places de stationnement sur le trottoir côté ouest sont supprimées ; le long du trottoir côté est, 12 places de stationnement sont maintenues ; les places de stationnements sont aménagées en pavés drainants 25x25 avec joints graviers ;
- les 2 arbres existants sont intégrés dans la zone de la Square ; 4 nouveaux arbres sont intégrés dans la bande de stationnement du trottoir est ;
- le trottoir est est élargi à 2m90 ; le trottoir ouest réduit à 1m80 ;
- le trottoir est est partiellement aménagé en pavés drainants 25x25 avec joints enherbés ;
- les arceaux à vélos sur le trottoir est sont supprimés ;

dossier PFD 11937

pour la Rue de l'Etang :

- le projet touche uniquement sur le carrefour de la Rue Gray et la Rue de l'Etang et le trottoir le long de la Square Forte Dei Marmi ;
- ce trottoir est réduit à 1m80 de largeur ;
- 3 places de stationnement sont supprimées à faveur d'une fosse de plantation ;
- 5 places sont maintenues ;
- 5 nouveaux arbres sont plantés ;
- des arceaux à vélos sont prévus ;

pour la Square Forte Dei Marmi et le trottoir de l'Avenue du Maelbeek:

- les 8 arbres en bonne santé phytosanitaire sont maintenus, les 2 autres abattus ;
- plusieurs arbres d'essences et largeurs différentes sont plantés ;
- la square est fortement déminéralisée, maintenant uniquement les cheminements en Komex et une placette d'entrée au coin de la Rue de l'Etang et l'Avenue du Maelbeek ;
- le projet propose une noue plantée le long de la rue Gray qui fait référence au fond de vallée du Maelbeek et améliore la gestion intégrée des eaux pluviales ;
- dans la zone verte, le projet prévoit une plateforme en bois, des assises, une pelouse et une canisite ;
- dans la placette d'entrée, le projet prévoit un auvent et une lampadaire multispots ;
- le long du trottoir de l'Avenue du Maelbeek, le projet maintient 11 places de stationnement et intègre des bornes à verre et à huile et 5 arbres dans l'alignement ; ce trottoir a une largeur continue de 1m80 ;

Objectifs

14. que le projet vise à réaménager le square Forte dei Marmi en un parc public largement végétalisé et à transformer la rue Gray depuis le carrefour de la Rue de l'Orient jusqu'à la place Jourdan en un espace partagé, donnant la priorité aux circulations des modes actifs;

Motivation

15. de manière générale:

- l'objectif de zéro-rejet d'eaux de pluie à l'égout pour une pluie d'occurrence centennale ;
- les problèmes rencontrés dans la partie aval de la rue Gray (remontées de nappe et débordements d'égouts chez les riverains) ;
- la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité (DPR 2019, PRDD 2018, Plan Nature 2016) ;
- la volonté d'améliorer l'intégration du maillage vert dans l'espace urbain ;
- qu'il convient "d'améliorer les connexions entre les espaces verts par la mise à profit des espaces associés aux voies de communication et aux bâtis comme éléments de liaison" ;
- qu'une fontaine d'eau potable permettrait d'offrir un service supplémentaire en espace public ;
- que ce mobilier urbain permettrait d'augmenter la fonction de séjour de l'espace ;

concernant la fluidité de transport en commun et l'avis STIB du 11/03/2024 :

- le projet prévoit la suppression de la bande réservée aux bus dans la portion de la rue Gray entre la rue de l'Orient et la rue de l'Étang ;
- le maintien de cette bande est demandée ;

pour la Rue Gray tronçon nord:

- il existe un conflit entre les giratoires de bus et le marquage du contre-sens cycliste à l'extrémité nord du projet ; que ce conflit ne peut pas être évité ; qu'il est mieux de commencer le marquage du contre-sens après la courbe de la chaussée ;
- le marquage du passage piéton doit être continué sur la bande du contre-sens cycliste ;
- la bordure de l'arrêt de bus n'est pas alignée avec la bande des places de stationnement mais se trouve dans la chaussée carrossable, ce qui pose un risque de sécurité ; que la largeur du trottoir de 2m60 permet de réaligner l'arrêt de bus hors la chaussée carrossable ;
- les emplacements des marquages de l'arrêt de bus (le carreau qui marque la première porte du bus et le carreau de l'accès PMR) ne suivent pas les normes de la STIB ;

dossier PFD 11937

- les pentes d'accès à l'arrêt de bus sont à 8% et les zones de trottoirs à la base des pentes ont une largeur de que 2m, ce qui empêche l'accessibilité PMR à l'arrêt ;
- il n'y a pas de marquage claire pour la transition entre l'arrêt de bus et le trottoir, bien qu'il existe une différence de hauteur de 16cm ;
- il existe un avaloir d'égout au milieu de la zone d'arrêt de bus, ce qui risque de causer des nuisances sonores et des impacts de maintien par cause des busses qui vont rouler et se garer en dessus ;
- les arbres existants qui sont maintenus empêchent le cheminement des piétons, ce qui va en contre des principes des comforts piéton, surtout sur un tronçon de voirie de Piéton PLUS selon le Good Move ;
- ces deux arbres sont en bonne santé phytosanitaire ; qu'il est possible d'aménager un trottoir autour des arbres qui rendra également plus confortable l'arrêt de bus en supprimant des places de stationnement ; qu'il est également possible d'abattre ces deux arbres et les remplacer par deux arbres additionnels qui s'alignent avec la bande de stationnements, ce qui est la configuration optimale à large place ;
- la mise au même niveau des trottoirs et la chaussée crée une continuité avec les aménagements de la place Jourdan ;
- par contre, cette continuité ne se voit pas en termes de revêtements des trottoirs ;
- l'impact de l'aménagement de la chaussée en dalles béton en termes des nuisances sonores est réduit vu le faible passage de trafic ; que cet aménagement est continu avec la place Jourdan ;
- l'emplacement proposé des arceaux à vélos encombre le trottoir ; qu'ils doivent être intégrés dans la bande de stationnements ;
- le revêtement des places de stationnements en pavés drainants avec joints graviers améliore la gestion intégrée des eaux pluviales et marque les places comme est requiert dans une zone de rencontre ; que des joints enherbés sont plus performants en termes de GIEP ;
- le trottoir côté ouest est élargi à 3m minimum ; que vu les problèmes d'inondation de la zone, il existe une opportunité d'y intégrer des fosses de plantations d'une largeur de 1m ;

pour la Rue Gray tronçon sud :

- la bande de la chaussée en direction de la place Jourdan, actuellement en site propre pour bus et cyclistes, est rendue accessible au trafic local ; que le respect de cet aménagement est difficile à renforcer et ce changement risque alors de poser un impact notable sur la performance des lignes bus ;
- le maintien de 12 places de stationnement au trottoir est, maintenant encore accessible par la bande de la chaussée en direction sud, pose également des soucis concernant l'impact du trafic ;
- les arceaux à vélos existants sont à maintenir ; une augmentation de la quantité d'arceaux et la création d'une drop-zone pour les trottinettes améliore l'accessibilité des commerces à la mobilité douce ;
- la création d'une zone de livraison permet les livraisons aux commerces en rez-de-chaussée sans empiètement sur la chaussée ;
- la mise au même niveau des trottoirs et la chaussée crée une continuité avec les aménagements de la place Jourdan ;
- par contre, cette continuité ne se voit pas en termes de revêtements des trottoirs ;
- l'impact de l'aménagement de la chaussée en dalles béton en termes des nuisances sonores est réduit vu le faible passage de trafic ; que cet aménagement est continu avec la place Jourdan ;
- l'aménagement en pavés enherbés de parties du trottoir rendent plus compliquée l'accessibilité piéton et PMR ;
- la largeur du trottoir ouest est réduite à 1m80 ; que dans le cas d'une réduction de trottoir, une largeur minimale de 2m vise à être maintenue ;
- suite à la suppression de la bande de circulation, l'oreille de trottoir avec l'Avenue du Maelbeek est rectangulaire ; qu'il y a opportunité pour arrondir l'oreille de trottoir en élargissant le périmètre du projet ;

dossier PFD 11937

pour la Rue de l'Etang :

- la largeur du trottoir à côté de la Square est réduite à 1m80 ; que dans le cas d'une réduction de trottoir, une largeur minimale de 2m vise à être maintenue ;
- la plantation de 5 nouveaux arbres renforce le caractère de la continuité verte du P.R.D.D. ;
- la gestion des eaux pluviales est à améliorer en aménageant les places de stationnements en pavés drainants avec joints enherbés ;

pour la Square Forte Dei Marmi et le trottoir de l'Avenue du Maelbeek :

- le maintien des 8 arbres en bonne santé phytosanitaire respecte les qualités paysagères existantes de la Square ; que le choix des arbres et plantations renforce le caractère écologique de la Square ; qu'il convient cependant de veiller à utiliser des essences indigènes ;
- la forte déminéralisation de la Square et la création d'une large noue plantée le long de la Rue Gray améliore notablement la gestion des eaux pluviales et met en œuvre les qualités paysagères du fond de la vallée du Maelbeek ;
- la plateforme, les assises, la pelouse et la canisite encouragent des rencontres spontanés entre les riverains et renforce la convivialité du quartier ;
- la pelouse crée une zone de jeux et séjour spontanée ;
- les cheminements suivent les lignes de désir des piétons ;
- l'aménagement des cheminements en Komex change en aménagement en pavés enherbés à côté de la Rue Gray, bien qu'une continuation en Komex est mieux en termes de lisibilité et accessibilité ;
- la perte d'une plaine de jeux formalisée est justifiable vu la création de la plaine de jeux entre la Rue de l'Etang et la Rue Louis Hap ; que cela justifie également le changement de caractère de la square à une zone de passage informelle, tranquille et fortement déminéralisée ;
- la placette d'entrée garde quand même une zone de rencontres et activités programmés ;
- le banc en-dessus de l'auvent réduit la flexibilité et le caractère ouvert de la placette en termes d'usage ; qu'il risque également l'appropriation de la placette par un seul groupe ce qui réduit les opportunités en termes d'usages ;
- l'installation de plusieurs petits bancs pourrait être étudiée ;
- l'installation d'une fontaine d'eau potable permettrait d'offrir un service supplémentaires en espace public ainsi que d'évoquer la présence du Maelbeek ;
- les arbres en voirie existants qui sont intégrés dans la square Forte Dei Marmi se trouvent à la limite de la zone de la square, ce qui pose doutes concernant cet aménagement en termes de faisabilité par cause de la couverture des racines existants par des pavés de trottoir ;
- la largeur du trottoir de l'Avenue de Maelbeek, actuellement entre 1m60 et 3m80, est changée à une largeur continue de 1m80 ; que dans le cas d'une réduction de trottoir, une largeur minimale de 2m vise à être maintenue ;
- la gestion des eaux pluviales est à améliorer en aménageant les places de stationnements en pavés drainants avec joints enherbés ;

Conclusion

16. que l'aménagement de la Rue Gray de plain-pied, la création d'un contresens cycliste et l'élimination de la bande de trafic sur le tronçon sud crée une mobilité plus apaisée et favorisant des modes actifs ;
17. les erreurs d'aménagement de l'arrêt bus ;
18. que le maintien des deux arbres existants sur le tronçon nord de la Rue Gray réduit l'accessibilité piéton ;
19. que le projet ne maintient pas de continuité en termes de revêtements des trottoirs avec la place Jourdan ;
20. que les places de stationnements maintenues sur le tronçon sud de la Rue Gray et l'abolition du site propre risquent de causer des impacts notables sur la performance des lignes bus ; que l'espace pris par les places pourrait être dédié à une zone de livraisons pour les commerces au rez-de-chaussée, des arceaux à vélos et des drop-zones, des plantations additionnelles et un

dossier PFD 11937

trottoir plus large ; qu'ainsi, il est possible de maintenir un site propre pour les bus, cyclistes et livraisons ;

21. que les places de stationnement sont à aménager en pavés drainants afin d'une gestion des eaux pluviales optimale ; qu'en zone de livraison cela peut être enherbé ;
22. que plusieurs trottoirs sont réduits en largeurs ; qu'une largeur minimale de 2m devrait être maintenue ;
23. que l'impact limité du projet sur la Rue de L'Etang renforce quand même son caractère comme continuité verte du P.R.D.D. ;
24. que le réaménagement de la Square Forte Dei Marmi respecte et renforce le caractère vert existant, améliore la gestion des eaux pluviales, fait référence au fond de la vallée du Maelbeek et crée une zone de rencontre et séjour calme pour le quartier ; que l'abolition de la plaine de jeux existante est justifiable vu la création de la plaine de jeux entre la Rue de L'Etang et la Rue Louis Hap ;
25. que l'intégration des deux arbres actuellement en voirie dans la Square Forte Dei Marmi est compliquée selon l'aménagement proposé, vu la couverture des racines d'arbres ;
26. que la placette d'entrée vise à accueillir des activités programmées pour plusieurs groupes de personnes ; que dans ce sens, il doit avoir un aménagement ouvert ;
27. que le périmètre du projet se trouve en zone de moyenne inondation ; qu'il est important de maximaliser les opportunités de déminéralisation et d'une gestion intégrée des eaux pluviales ;
28. qu'en matière d'éclairage, il est nécessaire de se coordonner avec Sibelga ; qu'il est indiqué en séance que le but est de prévoir un éclairage bas et limitant l'impact sur la forme ;
29. que la commune indique en séance que la STIB avait donné accord sur le projet et qu'un contact va dès lors être pris ;

AVIS FAVORABLE sous réserves de :

1. **Aménager toutes les places de stationnement ainsi que les zones de livraison en pavés drainants, avec joints enherbés pour la livraison ; ne pas aménager de tronçons de trottoir en pavés drainants ;**
2. **Afin de soulager les pressions sur l'aval de la rue Gray, augmenter l'ambition de gestion des eaux de pluie du projet, de manière à atteindre, si possible, l'objectif d'un zéro-rejet à l'égout pour une pluie d'occurrence 100 ans ;**
3. **Prévoir des revêtements chimiquement neutres pour les sentiers (ex : porphyre concassé ou gravier de lave) et privilégier les revêtements semi-perméables (cfr guide du bâtiment durable) ;**
4. **Aménager les trottoirs dans les mêmes revêtements que la zone de la place Jourdan (pavés granit « Jourdan ») ;**
5. **Modifier l'aménagement de l'arrêt de bus :**
 - En réduisant les pentes à un maximum de 5% ;
 - En créant des zones de trottoir plus importantes à la base des pentes (3m min.) ;
 - En alignant la bordure de l'arrêt de bus hors la chaussée carrossable ;
 - En respectant les normes de marquage et signalisations de la STIB pour les arrêts ; faire référence aux vade-mecum pertinents ;
 - En déplaçant si possible l'avaloir d'égout hors la zone de l'arrêt de bus ;
 - En marquant clairement la transition entre l'arrêt de bus et le trottoir par une bordure, une clôture ou

un autre contraste visuel ;

6. Commencer le marquage du contre-sens après la courbe de la chaussée ;
7. Continuer le marquage du passage piéton sur la bande du contre-sens cycliste ;
8. Placer les arceaux à vélos dans l'alignement des places de stationnement ou des zones de livraison ;
9. De prévoir des plantations d'essences indigènes ;
10. De prévoir des solutions pour la circulation des piétons proches des pieds d'arbre (grilles) ;
11. Intégrer des fosses de plantation entre le trottoir et le contresens cycliste sur le tronçon nord de la Rue Gray ; les aménager en noues ou jardins de pluie si possible ;
12. Modifier le trottoir est du tronçon sud de la Rue Gray ;
 - En éliminant les places de stationnement ;
 - En créant une zone de livraisons, de préférence à l'extrémité sud ;
 - En augmentant la quantité d'arceaux à vélos à 8 minimum ;
 - En prévoyant une drop-zone ;
 - En déminéralisant plus et plantant plus d'arbres ou de végétation ;
 - En dédiant l'espace résiduel à un trottoir élargi ;
13. Eliminer l'accès du tronçon sud de la Rue Gray au trafic local et ouvrir le site propre bus uniquement, aux cyclistes et aux livraisons ;
14. Remplacer l'ensemble des stationnements dans cette zone par des zones de livraison, des poches de stationnement vélo ou de la végétation ;
15. Etendre le revêtement des cheminements dans la Square Forte Dei Marmi jusqu'au trottoir de la Rue Gray ;
16. Soit élargir la Square Forte Dei Marmi pour que les arbres existants actuellement en voirie de la Rue Gray puissent être intégrés dans la Square sans couverture des racines soit prévoir un aménagement adapté, soit les abattre, y élargir la noue et les remplacer par deux nouveaux arbres ;
17. Eliminer le banc en-dessous de l'auvent dans la placette d'entrée ou prévoir des bancs plus petits ou des chaises ;
18. Installer une fontaine d'eau potable proche de cet auvent et ce en dehors des cheminements ;
19. Elargir ponctuellement le périmètre du projet et arrondir l'oreille de trottoir de la Rue Gray et l'Avenue du Maelbeek et y créer une fosse de plantations ;
20. Se concerter avec la STIB afin de créer une zone d'arrêt conforme et d'éviter autant que possibles les conflits entre le transport public et les autres modes dans l'ensemble du périmètre du projet ;
21. Adapter l'éclairage extérieur afin de réduire l'impact sur la faune et les émissions dans le spectre UV ;
22. Réduire l'éclairage au maximum et l'orienter vers le bas, ainsi qu'utiliser des armatures basses ;
23. S'assurer toutefois d'un éclairage suffisant et adapté à hauteur de l'arrêt de bus.

ABSTENTION COMMUNE

10h50 - dossier PU 11888**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme 10785 en ce qui concerne l'annexe (dimensions et revêtement) au rez-de-chaussée en façade arrière, Avenue des Celtes 55.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que 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. le permis d'urbanisme (PU 10785), tendant à construire une extension en façade arrière d'une maison unifamiliale avec commerce, notifié le 21 octobre 2020 ;
4. que la demande vise à régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme 10785 en ce qui concerne l'annexe (dimensions et revêtement) au rez-de-chaussée en façade arrière ;
5. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit rez + 2 + toiture à versants, avec commerce ;
6. que l'annexe est plus profonde et moins haute qu'initialement prévu ; que la profondeur totale de la construction au niveau du rez est de 16,45m au lieu des 16.11m autorisés, soit 34 cm de plus ;
7. que la construction déroge donc aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), chapitre II, section 1, article 6 (limite arrière de la construction), qui prévoit de ne pas dépasser 15m ;
8. que cette dérogation avait été accordée lors de la demande précédente, qui dérogeait de 1,11m ; que les 34cm additionnels ne génèrent pas de nuisances supplémentaires ; qu'environ la moitié du terrain reste perméable ; que la dérogation est acceptable ;
9. que l'annexe dépasse le voisin n°53 de 3,28m ; qu'il s'agit d'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que l'annexe est moins haute de 30cm par rapport à celle autorisée lors de la demande précédente ; que l'impact est moindre et les dérogations sont donc acceptables ;
10. que le revêtement de la façade de l'extension est en bois ton clair au lieu du crépi ton clair initialement prévu ; que le châssis posé est similaire à celui envisagé dans la demande précédente ;
11. que la façade arrière du corps principal est revêtue d'un enduit ton clair ;
12. que la toiture de l'annexe inclut trois fenêtres de toit au lieu de deux ; que sa couverture est bitumeuse ; qu'il convient d'envisager de la verduriser si possible ;
13. qu'elle intègre également une cheminée ton noir placée en bordure du mur mitoyen droit ;
14. que cette extension abrite une cuisine de 15,2 m² ;
15. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt du dossier initial (régularisation), le 26 mars 2019 ;
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. qu'il a été déposé par le demandeur, une copie du fichier logiciel PEB pour cette unité logement, il conviendra de considérer le non-respect des exigences PEB en s'acquittant de l'amende calculée ;
18. qu'il est encore possible à ce stade d'intervenir en toiture afin d'y installer le système de ventilation requis ;

dossier PU 11888

19. que la demande déroge RRU :
 - titre I , article 4 (profondeur) : annexe ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : annexe ;
20. qu'elle déroge également aux prescriptions RZAC, article 6 (limite arrière de la construction) : annexe ;
21. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
22. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserve d'envisager la toiture plate si possible.

**Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.
La dérogation au RZAC, chapitre 2, Section 1, article 6 (limite arrière de construction) est acceptée.**

11h15 - dossier PU 11279 – ART 126

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

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) (concerne les châssis) ;
3. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'ilot) ;
4. que dans la situation de droit, la parcelle comprend un bâtiment avant, une cour et un bâtiment arrière ;
5. que le bâtiment avant est de gabarit R+2+toiture à versants et un niveau en sous-sol ; qu'il s'agit d'une maison unifamiliale comprenant 4 chambres à coucher et dont les combles sont des mansardes ;
6. que deux pièces supplémentaires indiquées « chambres » sont en réalité des pièces centrales, sans éclairage naturel, servant d'accès aux deux chambres arrières ;
7. que le bâtiment arrière est de gabarit R+1+toiture plate comprenant 2 garages au rez-de-chaussée, accessibles depuis l'entrée cochère de la maison principale à front de rue, et des mansardes/ grenier au 1er étage ;
8. que la demande **initiale** visait à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale et à un arrière bâtiment dont l'aménagement de 12 chambres et la construction d'une lucarne ;
9. que les travaux ont été réalisés en 2020 et 2021 ; que l'architecte a signalé en séance que l'entrepreneur pensait que ces travaux étaient dispensés de permis ;
10. que dans les faits, les bâtiment avant et arrière ont été modifiés ; que la maison avant comprend 9 chambres à coucher ;
11. que le volume et l'affectation du bâtiment arrière ont été modifiés ;
12. que la toiture est composée d'un versant, et d'une partie à toiture plate plus basse ;
13. que l'affectation est modifiée en 3 chambres à coucher ; que ces chambres ont accès aux espaces de séjour en traversant une cour ;
14. que l'ensemble comprend dès lors 12 chambres ;
15. que le sous-sol comprend les locaux techniques (chaufferie, local poubelles, hall technique), une laverie commune, deux WC, et une chambre à l'arrière, avec une salle-de-douche attenante ;
16. que la chambre donne sur une cour anglaise de 6,3m² ; que le sous-sol est totalement enterré ; qu'un escalier relie cette cour basse à la cour haute du rez-de-chaussée ;
17. que la hauteur sous-plafond de cette chambre est de 2,40m ; que cette hauteur est insuffisante pour une chambre ; que cette pièce n'est pas qualitative et qu'elle ne peut pas être considérée comme un espace habitable et donc servir de chambre ;

dossier PU 11279 – ART 126

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

dossier PU 11279 – ART 126

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

dossier PU 11279 – ART 126

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

dossier PU 11279 – ART 126

84. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 05/06/2023 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ;
85. que ces lettres émanent de riverains et portent sur :
 - les nuisances, principalement sonores, générées par l'occupation de cette maison, dans un quartier très dense ;
 - l'inadéquation de ce logement pour 11 chambres, louées en coliving et non en maison unifamiliale ;
 - les changements fréquents de locataires, impliquant un manque d'intégration dans le quartier et de respect du voisinage ;
86. que la densité d'occupation est fortement augmentée par rapport à la situation de droit ; qu'elle n'est pas proportionnelle à la taille du bien, à la superficie des espaces de séjour et à la taille de la parcelle, et induit des nuisances importantes en intérieur d'îlot ;
87. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 23/05/2023 et l'avis défavorable précédent du 13/02/2022 ;
88. qu'il n'est pas possible d'autoriser des aménagements qui ne seraient pas conformes à l'avis du SIAMU ;
89. que la situation actuelle est totalement infractionnelle et présente des risques en termes de sécurité ; qu'il convient d'y mettre fin dans les plus brefs délais ;
- 90. qu'en sa séance du 20/06/2023, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 91. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 22/12/2023, en application de l'article 126 du Cobat ;**
- 92. que l'objet de la demande actuelle est inchangé ;**
93. que dans l'ensemble la demande est peu modifiée ;
94. que des systèmes d'évacuation sont posés en façade arrière du bâtiment à rue, et en façade avant du bâtiment situé en fond de parcelle ;
95. que leur implantation est plus profonde et plus haute de plus de 3m du mitoyen de gauche, le moins profond et le moins haut ; que la parcelle est par ailleurs construite sur plus de $\frac{3}{4}$ de sa profondeur ;
96. que la demande déroge ainsi aux prescriptions du RRU, Titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que les dérogations n'ont pas été sollicitées par le demandeur ; qu'il conviendrait de le faire ;
97. que le système n'est pas détaillé ; qu'il comprend de nombreux garde-corps et implique l'accessibilité des toitures plates pour l'évacuation ;
98. que cela est peu harmonieux avec le bâti existant, et impactant pour les voisins et l'intérieur d'îlot ; que cela n'est pas acceptable ;
99. que les aménagements intérieurs sont inchangés ;
100. que conformément à l'avis précédent, il convient de revoir l'aménagement du bâtiment arrière et d'y prévoir uniquement des locaux accessoires au logement, en ce compris un local vélos de grandes dimensions, dans le bâtiment arrière ;
101. qu'il convient de supprimer les emplacements vélos/motos contre le mur mitoyen de droite au rez, ceux-ci pouvant gêner l'évacuation et présenter des risques en termes de sécurité ;
102. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit des chambres 1 et 2 dans le bâtiment arrière, des pièces de vie au rez et des chambres 1, 2, 4, 5, 6, 8 dans le bâtiment avant ;
103. que ces dérogations sont nombreuses et ne sont dès lors pas acceptables ; qu'elles témoignent d'une surdensité d'occupation ;

dossier PU 11279 – ART 126

104. qu'il convient de revoir les aménagements intérieurs afin de se conformer au titre II du RRU et de prévoir des espaces de vie proportionnés par rapport à la taille du logement et au nombre de chambres envisagées ;
105. qu'il convient de supprimer tous les garde-corps en bordure de toiture ;
106. qu'en façade avant, le remplacement des châssis en PVC par des châssis en bois n'est pas représenté dans les documents graphiques ; que les baies du 2^{ème} étage ne comprennent plus d'impostes à croisillons, comme c'était le cas à l'origine ; qu'un aérateur est prévu, sans être intégré au dessin du châssis ;
107. qu'il convient de revenir au dessin et au matériau d'origine pour l'ensemble des châssis en façade avant, en y intégrant les aérateurs le cas échéant, et d'adapter les élévations en conséquence ;
108. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 26 mars 2021, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
109. 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 ;
110. que, la demande visant la régularisation de travaux intervenant sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, il convient de transmettre la notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » dans les temps impartis ;
111. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
112. que la proposition PEB relative à la demande concernant 2 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
113. que concernant le remplacement des châssis en façade à rue, il convient de répondre à l'exigence ventilation en ce qui concerne les locaux dits "secs"; que pour ce faire dans un "système C" tel que défini dans la Proposition PEB, seuls les aérateurs de type invisibles sont autorisés côté rue ; que, dans la négative, il conviendra d'opter pour "un système D" à savoir le double-flux ;
114. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I :
 - article 4 (profondeur) : dispositifs d'évacuation ;
 - article 6 (hauteur) : dispositifs d'évacuation ;
115. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre II :
 - article 10 (éclairage naturel) : chambres 1 et 2 dans le bâtiment arrière, séjour, chambres 1, 2, 4, 5, 6 et 8 dans le bâtiment avant ;
116. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
117. que cette lettre émane de riverains et porte sur la mention de 11 chambres dans l'objet de la demande, alors que 13 sonnettes / noms sont apposés en façade (dont certains suivant ajout récent) ;
118. que, comme déjà signalé dans les précédents avis, la densité d'occupation n'est pas proportionnelle à la taille du bien, à la superficie des espaces de séjour et à la taille de la parcelle ; qu'elle induit des nuisances importantes en intérieur d'îlot, dont la construction d'un système d'évacuation en intérieur d'îlot ;

dossier PU 11279 – ART 126

119. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 23/01/2024 et les avis défavorables précédents du 13/02/2022 et du 23/05/2023 ;

AVIS DEFAVORABLE.

11h45 - dossier PU 11839**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à occuper la voirie pour y poser une terrasse de 68m² avec des éléments fixes, Place Van Meyel 31.**

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 d'embellissement (Zichée) et en Lisière de noyau commercial ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
4. que la demande vise à occuper la voirie pour y poser une terrasse de 78m² avec des éléments fixes;
5. qu'il s'agit d'une terrasse attenante au bar dénommé « Terracotta », établi sur l'angle entre la place Van Meyel et la rue Albert Meurice ; que cet établissement ne possède pas de terrasse ou jardin en intérieur d'îlot ;
6. que la surface occupée compte environ 78m² ; que la surface intérieure du bar est de 24m² au rez ; qu'il comporte un petit étage ;
7. que la terrasse est implantée sur le trottoir devant l'établissement du côté de la place van Meyel ; que c'est un immeuble d'angle et qui a donc deux façades à rue ; que cependant le côté donnant sur la Rue Albert Meurice n'est pas occupé, la rue étant en pente ;
8. que la terrasse s'étend en outre devant l'immeuble voisin du côté de la Place Van Meyel (n°29) ; qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ; que cette disposition peut gêner l'accès à la porte d'entrée de la maison ; qu'il conviendrait de laisser cet accès libre à tout moment ;
9. que le plan n'est pas à l'échelle et est dessiné sans exactitude ; qu'il n'est dès lors pas possible de statuer clairement sur cette demande notamment en ce qui concerne l'étendue de la terrasse et les éléments fixes ;
10. qu'il conviendrait de fournir un plan précis et à l'échelle ;
11. que la terrasse est scindée en deux parties ; que contre la façade, une partie de la terrasse de 1,60m x 4,16m est aménagée ; que devant cette partie, un passage libre de 2m est prévu pour les cheminements piétons ;
12. qu'une deuxième partie est aménagée à proximité de la voirie, avec une profondeur maximale de 6,10m et une largeur de 10m ;
13. que la structure et les bambous placés par la commune d'Etterbeek lors des travaux de réaménagement de la Place Van Meyel sont compris dans le périmètre susmentionné, ainsi que les deux bancs qui entourent ces plantations ;
14. qu'il s'agit d'un équipement public, destiné à la population et qu'il n'a pas lieu de le privatiser ; qu'il convient de diminuer l'emprise de la terrasse afin de laisser libre accès à ces équipements ;
15. que le trottoir du côté de la rue Albert Meurice est gardé libre de tout obstacle jusqu'à la hauteur du passage pour piétons ;
16. que plusieurs petites portions du trottoir sont occupées par des éléments fixes ; qu'un passage libre de 2m est conservé à tout moment ;

dossier PU 11839

17. que plusieurs éléments fixes sont présents et font l'objet de la présente demande : 4 parasols (diamètre ouvert 2,60m), 4 tonneaux en bois (diamètre 60cm, hauteur 1m), un banc et, selon indication des plans, 5 bacs à plantes ; que les photos laissent apparaître un plus grand nombre de bacs à plantes ; qu'il convient de le détailler ou de les enlever ;
18. qu'il convient de ranger tout le mobilier (tables, chaises et parasols) à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture ; que le rangement de ce matériel à l'intérieur de l'établissement est difficilement envisageable tenant compte de l'étendue de la terrasse et de la taille de l'établissement ;
19. que tout élément fixe non autorisé doit être démonté ; que par élément fixe, l'on entend tout ce qui n'est pas démontable quotidiennement et/ou rangé à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture ;
20. que l'avis du Service communal des Travaux Publics constate que la zone de déchargement de 80cm pour les voitures garées à côté de la terrasse n'est pas respectée et demande l'adaptation des plans conformément à ce qui a été convenu lors de la dernière visite du service ;
21. que la police n'émet pas de remarques sur la demande ;
22. qu'il convient d'offrir à la clientèle des sanitaires en suffisance et en bon état ;
23. que l'obtention d'un permis d'urbanisme ne dispense pas d'obtenir les autorisations d'occupation de l'espace public requise et ne préjuge pas de l'obtention de celles-ci ;
24. qu'il s'agirait d'un permis à durée limitée de 6 ans ; qu'une nouvelle demande doit être introduite avant l'échéance ou qu'il conviendra de se limiter à 50m² ;
25. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ;
26. qu'elles portent sur :
 - l'étendue de la terrasse qui englobe le bambou et les bancs publics installés par la commune ;
 - l'impossibilité de circuler sur ce trottoir ;
 - la disparité entre la demande et la réalité (échelle des plans, parasols, mobiliers,...) ;
 - la privatisation délibérée des places de parking en face de l'établissement ;
27. que les imprécisions du plan ne permettent pas de juger pleinement la demande ;
28. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

13h30 - dossier PU 11802 – ART 126

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover et agrandir une maison unifamiliale (rehausse de l'annexe au rez, construction d'une annexe au 1^{er}, lucarnes et isolation), Rue des Moissonneurs 57.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la **demande initiale** vise à rénover et agrandir une maison unifamiliale (rehausse de l'annexe au rez, construction d'une annexe au 1^{er}, lucarnes et isolation) ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture ; que cependant seul le dessin de la façade avant est disponible aux archives, selon des permis de 1892 et 1963 ;
4. qu'en situation existante de fait la maison est aménagée comme suit :
 - Sous-sol : 1 local cave ;
 - Rez-de-chaussée : hall d'entrée/escalier, séjour en façade avant, cuisine donnant accès à une salle de douche/wc du côté arrière et une cour dallée ;
 - 1^{er} étage : une chambre et un bureau ;
 - Mansarde : deux pièces en sous-toiture non nommées ;
5. qu'au rez-de-chaussée le hall, le séjour et la cuisine restent inchangés ; que la salle de douche devient arrière cuisine ; que la petite toiture existante derrière l'annexe est démolie ;
6. que l'annexe au rez est rehaussé de 92cm pour s'aligner au niveau du 1^{er} étage existant ; que de ce fait, les murs mitoyens sont rehaussés de 22cm chacun ;
7. que la façade de l'annexe sera isolée par l'extérieur (16cm) ;
8. que le nouveau volume et l'isolation de façade déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que l'impact est minime et les dérogations sont donc acceptables ;
9. que la hauteur sous plafond de la cuisine et arrière-cuisine est augmentée de 2,40m à 2,70m ;
10. que dans la cour arrière, une terrasse de 2,95m de profondeur est conservée sur toute la largeur de la parcelle, totalisant 11,7m² de surface ; que le restant de la cour semble avoir été retransformée en jardin (zone perméable) ; que cela n'est cependant pas précisé et qu'il convient de le faire ;
11. qu'au 1^{er} étage, la demande porte sur la construction d'une annexe en façade arrière et le réaménagement de ce niveau afin de créer deux chambres, une salle de douche et un wc ;
12. que ce volume dépasse le niveau de l'ancienne façade et le niveau de la façade du voisin de gauche, n°59 de 2,95m ;
13. que la façade du voisin de droite, n°55, plus profonde, est dépassée de 2,15m ; que la hauteur totale de l'annexe est de 3,29m ; que le mur mitoyen doit être rehaussé de 3,16m supplémentaires sur la profondeur de l'annexe ;
14. que la demande déroge au RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
15. que ces rehausses sont importantes et impactantes ; que les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ;
16. que la chambre 1, en façade arrière au premier étage fait 13,73m² au lieu des 14m² réglementaires, soit 0,27m² de moins ; que la pièce déroge donc au RRU, titre 2, article 3 (superficies minimales) ;
17. que la chambre 2 fait 8,39m² au lieu des 9m² réglementaires, soit 0,61m² de moins ; que cela déroge au RRU, titre 2, article 3 (superficies minimales) ;

dossier PU 11802 – ART 126

18. que la fenêtre qui éclaire cette chambre en façade avant a une surface éclairante de 1,53m², soit 0,15m² en dessous des 1,68m² réglementaires pour la surface de la pièce ; que la demande déroge donc au RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ;
19. que par ailleurs cette chambre est fort étroite (1,97m de largeur) ; que sa forme exiguë associée à l'ensemble des dérogations font de cette pièce un espace peu qualitatif pour une chambre ;
20. qu'il convient de revoir les aménagements à ce niveau afin de tenter de se conformer aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité ;
21. qu'au 2^{ème} étage, la demande vise à aménager deux chambres sous-toiture), construire deux lucarnes, une en façade avant et une en façade arrière afin de donner du volume aux espaces et augmenter la surface éclairante ;
22. que la lucarne en façade avant fait 2,76m de large et celle de la façade arrière fait 3,06m de large ; que la façade fait 4,02m et que la largeur maximale réglementaire serait donc de 2,68m ;
23. que les deux lucarnes sont plus larges que les 2/3 des façades; que de ce fait elles dérogent au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, article 6 (§2 lucarnes) ;
24. qu'en façade avant la lucarne ne s'inscrit pas dans la typologie de la façade de la maison ;
25. qu'elle est construite dans le plan de la façade ;
26. qu'il conviendrait de réduire ces dimensions, de l'inscrire dans le versant et de se conformer au RRU en matière de lucarne ;
27. que les lucarnes prennent appui sur le mitoyen de droite (n°55) ; qu'elles sont plus hautes que la façade voisine et que de ce fait, les mitoyens devront être rehaussés de 56cm ;
28. que la lucarne en façade arrière dépasse le profil de la toiture de 2,16m au lieu des 2m réglementaires ; que cela dérogerait au RRU, titre 1, article 6 (§2 lucarnes) ;
29. que sa face est alignée à la façade de l'immeuble voisin (n°55) et dépasse donc la façade arrière de la maison ; qu'il ne s'agit donc pas d'une lucarne mais plutôt d'une rehausse qui déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les deux profils mitoyens ;
30. que la rehausse est limitée et peu impactante, que les dérogations sont acceptables ;
31. que cette annexe doit cependant être adaptée à la modification de l'annexe au 1^{er} étage ;
32. que le matériau prévu pour le revêtement de ces lucarne et annexe n'est pas précisé sur les plans ; qu'il convient de l'indiquer ;
33. que certaines incohérences ont été remarquées en façade par rapport à la façade de la situation de droit du permis de 1963 ;
34. que la porte d'entrée a été modifiée ; que la porte existante est en bois ton brun, qu'elle semble dater de l'époque de la construction ; que la couleur de la porte d'entrée n'est pas précisée sur les plans ; qu'il convient de l'indiquer ;
35. que la division des châssis du côté droit en façade avant a été modifiée ; que la situation de droit montre deux ouvrants avec une imposte ; qu'il existe actuellement désormais un seul ouvrant avec une imposte ;
36. que la façade est conservée en situation projetée ; que les modifications décrites ci-avant ne nuisent pas à l'harmonie de la façade ;
37. que cependant un caisson à volet est visible au-dessus de l'imposte du châssis au rez-de-chaussée ; qu'il convient de retirer le caisson, adapter le châssis et de redessiner la façade projetée en fonction de cette modification ;

dossier PU 11802 – ART 126

38. que la toiture est isolée par l'extérieur, entraînant une rehausse de 21 cm du profil de la pente ; qu'elle dépasse en situation projetée le profil de la toiture du voisin le plus haut (n°59) de 6cm ;
39. que cela déroge au RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que l'impact est minime ; qu'il s'agit de l'isolant ; que cela améliore la performance énergétique du bâtiment et la dérogation est donc acceptable ;
40. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 26/04/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
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. 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.) ;
44. 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 ;
45. que la hotte de cuisson n'est pas considérée par la réglementation comme dispositif de ventilation ; qu'il convient d'installer dans la cuisine et l'arrière cuisine des dispositifs d'extraction mécanisés ;
46. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - Titre 1, article 4 (profondeur) : annexes au rez et au 1^{er} étage, isolation de la façade arrière et de la toiture ;
 - Titre 1, article 6 (hauteur) : annexes au rez et au 1^{er} étage, isolation de la façade arrière et de la toiture ;
 - Titre 1, article 6 (lucarnes – largeur > 2/3) : les deux lucarnes ;
 - Titre 1, article 6 (lucarnes – dépassant > 2m) : lucarne arrière ;
 - Titre 2, article 3 (superficies minimales) : chambres 1 et 2 ;
 - Titre 2, article 10 (éclairage naturel) : chambre 2 ;
47. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 4/09/2023 au 18/09/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
48. que les travaux améliorent le confort de cette maison unifamiliale ; que moyennant les modifications reprises ci-dessus, leur impact sur les parcelles voisines est acceptable ;
49. **qu'en date du 03/10/2023, la commission de concertation a rendu sur la demande un avis favorable sous réserves :**
 - de spécifier la nature du jardin arrière ;
 - de ne pas aménager d'extension dérogeant au RRU au 1^{er} étage arrière et d'adapter l'annexe du 2^{ème} étage en conséquence ;
 - de revoir les aménagements intérieurs afin de tenter de se conformer aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité ;
 - de réduire les dimensions de la lucarne avant, de l'inscrire dans le versant et la composition de façade et de se conformer au RRU en matière de lucarne ;
 - de préciser les matériaux de la face et des joues de la lucarne et annexe arrière ;
 - de préciser la teinte de la porte d'entrée sur la liste de matériaux ;

dossier PU 11802 – ART 126

- **de prévoir le démontage du caisson à volet visible en façade avant au rez-de-chaussée et d'adapter le dessin de la façade avant de la situation projetée en fonction ;**
 - **d'installer dans la cuisine et l'arrière cuisine des dispositifs d'extraction mécanisés ;**
50. **que les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), ont été acceptées.**
51. **qu'en application de l'article 126 du Cobat, des plans modifiés ont été introduits en date du 19/12/2023 et complété par la suite ;**
52. **que l'objet de la demande reste inchangé ; que les plans remis répondent aux réserves émises ;**
53. que le jardin est planté en pleine terre sur la moitié de sa surface ; que pour le reste, une terrasse sur plot est aménagée ;
54. qu'au 1er étage une annexe est construite le long du mitoyen droit ; qu'elle s'aligne au voisin de droite, le plus profond, et est en retrait de 0.97m de l'axe mitoyen gauche ;
55. que le premier étage compte donc une chambre, une salle de douche, un wc et un espace bureau ;
56. que cette annexe se prolonge au 2ème étage ; que sa construction nécessite une petite rehausse mitoyenne du côté droit ; que cependant le volume est identique à celui de la lucarne initialement proposée ;
57. que cette rehausse déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les deux voisins ;
58. que cette dérogation n'impacte pas la parcelle voisine ; qu'elle est limitée et acceptable ;
59. que la lucarne avant a été centrée et placée en retrait de la corniche ; qu'elle est peu vitrée ;
60. que l'annexe au rez-de-chaussée reste inchangée ; qu'un lanterneau est installé sur la toiture plate afin d'augmenter la surface éclairante de la pièce de vie ;
61. que la lucarne en façade avant est décrochée du mitoyen de droite ; qu'un recul de 67cm depuis l'axe mitoyen est conservé ;
62. que la largeur totale de la lucarne est de 2,80m pour une largeur de toiture de 4.30 m ; que la lucarne est conforme aux prescriptions ; de 4,17m ; que la lucarne déroge donc aux prescriptions du RRU, titre I, article 6 (lucarnes) ; qu'il convient de diminuer la largeur de la lucarne afin de se conformer aux prescriptions urbanistiques ;
63. qu'une fenêtre de 1,12m de largeur sur 1,61m de hauteur y est inscrite ; que sa surface éclairante est de 1,62m² au lieu des 1,80m² réglementaires ; qu'il s'agit d'une dérogation aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ;
64. qu'une partie de la surface de la lucarne est aveugle ; qu'il convient de prévoir une lucarne largement vitrée, répondant à la fonction première d'éclairage de ces dispositifs de toiture et de la centrer ; que cette modification permettra d'enlever la dérogation susmentionnée ;
65. que la lucarne est habillée d'un bardage en zinc ; que le châssis de la lucarne est en aluminium ton gris ;
66. que la présente demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
- Titre 1, article 4 (profondeur) : annexe au 2e étage, isolation de la façade arrière et de la toiture ;
 - Titre 1, article 6 (hauteur) : annexe au 2e étage, isolation de la façade arrière et de la toiture ;
 - Titre 2, article 10 (éclairage naturel) : chambre 4 ;
67. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier PU 11802 – ART 126

68. que la demande est dispensé de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves de revoir la lucarne avant en ce qui concerne la surface vitrée afin de se conformer aux prescriptions urbanistiques en vigueur et d'éviter une face en grande partie aveugle et de la centrer.

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

13h55 - dossier PU 11965**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les travaux non-conformes au permis délivré en ce qui concerne la terrasse au 2^{ème} étage sur la toiture plate de l'annexe, Avenue d'Auderghem 285.**

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 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 le bien comporte, en situation de droit :
 - au sous-sol : caves et locaux communs ;
 - au sous-sol arrière et rez : 1 appartement 2 chambres ;
 - au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre ;
 - au 2^{ème} étage et combles : un appartement 2 chambres ;
4. que la demande vise à régulariser les travaux non-conformes au permis délivré en ce qui concerne la terrasse au 2^{ème} étage sur la toiture plate de l'annexe ;
5. que ce permis d'urbanisme (référence communale 9518), notifié le 09/10/2015, visait à régulariser l'aménagement de trois logements dans une maison unifamiliale et des terrasses en façade arrière ;
6. que l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate de l'annexe figurait initialement dans un permis (référence communale 5811) notifié le 22 avril 1999 ; qu'elle avait été accordée du fait qu'elle était prévue 70 cm plus bas que le niveau intérieur du 2^{ème} étage et qu'elle limitait au maximum l'impact sur la propriété voisine ;
7. qu'une première demande de régularisation avait fait l'objet d'un refus, notifié le 19 septembre 2006, étant donné le non-respect des conditions précitées ;
8. que la terrasse accordée dans le PU 9518 s'étend contre le mitoyen gauche sur une profondeur de 2,47m et sur toute la profondeur de la toiture à 1,9m des mitoyens gauche et droit, sur une superficie totale d'environ 14,5m² ;
9. qu'elle est accessible depuis le séjour via un escalier extérieur ;
10. que dans la situation de fait, elle a été réalisée 98 cm plus bas que le niveau de plancher du 2^{ème} étage ;
11. qu'elle s'étend sur l'intégralité de la surface de la toiture plate ; que sa profondeur est de 4,54m et sa largeur 5,68m ;
12. qu'un garde-corps en bois délimite la terrasse à l'alignement de la façade arrière et le long du mitoyen de droite ;
13. que sa surface est d'environ 24,5 m² et son revêtement est en bois ;
14. qu'un bac à plante de 60x60 est placé à l'alignement de la façade arrière à gauche, le long du mitoyen côté n° 287 ;
15. que la hauteur de la partie la plus basse de ce mur mitoyen est de 1,90 m ; que cela répond à la hauteur requise par le Code civil ;
16. qu'un acte de servitude de jour et de vue est joint à la demande de permis ; qu'il a été établi entre le maître d'ouvrage et son voisin situé au n° 283 ;
17. que la demande prévoit de maintenir le garde-corps réalisé dans la situation de fait le long du mitoyen de droite ; que la servitude de vue actée rend la terrasse conforme au Code Civil ;

dossier PU 11965

18. que cependant elle déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant plus profonde de 2,17m du voisin de gauche et de 5,3m du voisin de droite ;
19. que les dérogations sont importantes ; que l'emprise de la terrasse sur toute la profondeur de la toiture plate génère des vues importantes vers la zone de cours et jardins ; que le bien est inséré dans un îlot assez étroit, de forme triangulaire, ce qui peut multiplier le vis-à-vis en intérieur d'îlot ;
20. que la superficie de la terrasse existante en situation de droit (14,5m²) est proportionnée à la taille du bien ;
- ~~21.~~ qu'étant donné la servitude obtenue auprès du voisin de gauche, il pourrait être accepté de revoir la configuration de la terrasse, en s'éloignant du bord de toiture ;
22. qu'à cette fin, il convient de prévoir un recul de 1.50m depuis le bord de toiture, en délimitant la terrasse avec un garde-corps, en supprimant les garde-corps existants non autorisés et en verdurant la partie non-accessible de la toiture ;
23. que la terrasse qui en résulte fait 3,20m de profondeur, pour une surface de 18m² environ ; que ces dimensions sont suffisantes pour un logement de 2 chambres ;
24. que les dérogations qui persistent sont acceptables ;
25. que la demande déroge au RRU, titre I art. 4 (profondeur), art. 6 (hauteur) ;
26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles émanent des voisins et portent sur :
 - les nuisances sonores et visuelles ;
 - la création de vues plongeantes ;
 - l'emprise de la terrasse par rapport à la taille du logement desservi ;
27. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et de Bruxelles Mobilité ;
28. qu'il convient de placer des garde-corps de qualité tel que présenté en plan ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de prévoir un recul de 1,5m depuis l'alignement de la façade arrière, de délimiter la profondeur avec un garde-corps et de verdurer la partie non-accessible de la toiture.

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

14h20 - dossier PU 11863

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à , régulariser l'extension du logement du 4ème étage vers les combles, la pose d'un escalier intérieur ainsi que la construction d'une annexe à l'arrière du 4ème étage, Avenue de la Chevalerie 1.

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 (ZICHEE), le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que le bien se situe en zone de protection de l'ensemble: Cinquantenaire - Musées royaux d'Art et d'Histoire, qui est classé ;
4. que le bien est par ailleurs inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : immeuble néoclassique construit en 1907 ;
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 le bien se trouve à l'angle de l'Avenue de la Chevalerie et de l'avenue de l'Yser ;
7. qu'en situation de droit, il comporte :
 - au rez : commerce et logement lié, ainsi que des garages à l'arrière de parcelle ;
 - du 1^{er} au 3^{ème} étage : un logement 3 chambres par étage ;
 - sous combles : un logement 2 chambres ;
 - dans les combles supérieurs : rangement ;
8. qu'en situation de fait, la réalisation des garages et de la partie arrière du rez ne correspondent pas aux permis obtenus ; que ceux-ci ne font pas partie de la présente demande ;
9. que la demande concerne uniquement le logement sous combles et son extension vers les combles supérieurs ;
10. que concernant ces niveaux, la situation de fait diffère de la situation de droit, notamment concernant les éléments suivants :
 - les ouvertures réalisées dans le brisis ne sont pas conformes aux permis obtenus ;
 - une annexe a été construite sur la toiture du 3^{ème} étage, avec percement d'une baie de l'ancienne façade, afin d'y installer une salle de bains ;
 - un nouvel escalier a été installé, afin d'étendre le logement sous combles (4^{ème} étage) vers les combles supérieurs ;
 - la cage d'escalier commune a été couverte, afin de prolonger le plancher des combles supérieurs ;
 - des ouvertures ont été créés sur le terrasson et la partie plate de la toiture mansardée ;
 - la façade arrière a été rehaussée contre le mitoyen gauche et de nouvelles baies y ont été intégrées ;
 - la répartition des pièces de vie du logement a été modifiée ;
11. que la demande vise à régulariser l'extension du logement du 4ème étage vers les combles supérieurs, la pose d'un escalier intérieur ainsi que la construction d'une annexe à l'arrière du 4ème étage ;
12. qu'au 4ème étage, l'annexe est construite sur une profondeur de 4,45m et une largeur de 3,66m ;
13. qu'elle abrite une salle de bains, accessible depuis la cuisine ; qu'une baie a été réalisée dans la façade existante pour accéder à cette annexe ; que l'annexe comporte également une baie en façade arrière ;

dossier PU 11863

14. que l'annexe est construite au centre de la toiture plate ;
15. que la nouvelle annexe est plus profonde d'environ 4,5m que le mitoyen gauche ; qu'elle est également environ 3,5m plus haute que ce dernier, et environ 3,9m plus haute que le mitoyen droit (voisin en retrait) ;
16. que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
17. que cela déroge également aux prescriptions du RZAC, article 6 (limite arrière de construction), celle-ci étant portée à environ 18,35m au lieu des 15m maximum ;
18. que l'annexe a été construite avant 1962, selon les vues aériennes transmises dans la note explicative ;
19. qu'elle ne semble pas avoir fait l'objet de plaintes de la part des voisins, se situe en retrait de 2,8m du mitoyen gauche et 3,16m du mitoyen droit, et ne possède pas de baies orientées vers ceux-ci ;
20. que les dérogations sont en ce sens acceptables ;
21. qu'une terrasse en bois de 40 m² est aménagée autour de cette annexe, sur la totalité de la toiture ; que cette superficie est plus importante que celle autorisée, qui s'étend contre le mitoyen droit et sur une largeur d'environ 3,5m ;
22. que la terrasse est plus profonde et plus haute que les mitoyens droit et gauche, ce qui déroge aux prescription du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
23. que des balustrades en pierre délimitent la terrasse ; qu'elles semblent d'origine et sont traversés par des souches de cheminées ; que la hauteur depuis le niveau de la terrasse et le haut de ces garde-corps ne semble pas répondre aux normes actuelles ; qu'il convient, le cas échéant, de s'y conformer ;
24. que la terrasse n'est en outre pas conforme au Code civil et présente des vues directes vers le mitoyen droit, ainsi que vers le mitoyen gauche (sur les derniers 20cm depuis le bord de toiture) ;
25. que si des servitudes de vue sont acquises, il convient de les détailler ; qu'en l'absence, il convient de prévoir un retrait de 1,9m depuis le mitoyen droit ;
26. qu'il convient en outre de prévoir une zone de recul d'environ 1m depuis le bord de toiture, afin de limiter les vues vers les voisins et l'intérieur d'îlot, et de verduriser les parties non accessibles ;
27. que, sous les combles, la demande prévoit les aménagements intérieurs suivants :
 - au niveau inférieur (4^{ème}) : trois chambres, un séjour, une cuisine, deux wc et une salle de douche ;
 - au niveau supérieur : un salon TV – salle de jeux avec espace de rangement, ainsi qu'une salle de douche avec wc ;
28. que ce duplex est accessible par le hall ou par l'ascenseur, tous deux communs ;
29. que le second niveau semble également desservi par l'ascenseur, ce qui n'est pas indiqué dans la note explicative, qui décrit la partie machinerie de l'ascenseur à cet endroit ; qu'il convient de clarifier ce point ;
30. qu'au niveau inférieur (4^{ème}), un cagibi a été aménagé en lieu et place de l'ancien escalier menant au grenier ; que ce local se trouve à l'extérieur du logement et est accessible via une porte depuis la cage d'escaliers commune ; qu'il intègre une baie en façade arrière avec châssis bois, utilisée comme exutoire de fumées ;

dossier PU 11863

31. qu'au niveau supérieur, un plancher a été construit par-dessus la cage d'escalier commune, pour étendre le logement ; qu'un nouvel escalier a également été aménagé pour accéder aux combles supérieurs depuis le niveau inférieur ; que des ouvertures ont été réalisées dans la toiture pour éclairer ce niveau ;
32. que l'extension de l'appartement vers les combles supérieurs et la pose de l'escalier intérieur datent depuis au moins l'acquisition par les propriétaires en 2006, selon les éléments du dossier ;
33. que ces aménagements modifient les parties privatives et communes du bien, ainsi que l'accès à certains éléments techniques (ascenseur, gaines techniques, etc.) ; qu'il convient de s'assurer de la régularité de ces éléments vis-à-vis de la copropriété ;
34. que selon les permis obtenus précédemment, le niveau inférieur comprend 2 chambres (chambre 1 et salon/salle à manger sur les plans de la demande) ; que le permis de 1953 ne précise pas l'affectation des locaux modifiés ; qu'il prévoyait en outre l'agrandissement de lucarnes, qui n'a pas été réalisé conformément aux plans du permis ; que les lucarnes réalisées sont plus petites ;
35. que le nouvel aménagement déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel), pour les locaux suivants :
 - chambre 2 : 1,1m² au lieu des 1,9m² requis
 - chambre 3 : 2,2m² au lieu des 2,6m² requis
 - séjour : 5,2m² au lieu des 7,5m² requis
36. que ces aménagements datent de nombreuses années ; que l'appartement est vaste ;
37. que les dérogations sont acceptables ;
38. que la hauteur maximale sous plafond est de 2,53m au niveau inférieur (2,2m pour l'annexe), et de 2,10m au niveau supérieur ;
39. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond), pour le niveau supérieur (2,2m requis pour les locaux non habitables) ;
40. que cela déroge également aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), qui prévoit minimum 2,60m sous plafond aux étages, en ce qui concerne l'annexe et les combles supérieurs ; que l'annexe 2 du RZAC prévoit en outre un gabarit maximum de rez + 4 étages pour ce bien ;
41. que la note explicative détaille que les locaux du dernier niveau ne sont pas habitables ; qu'il convient de supprimer toute intention de chambre à ce niveau ;
42. que les fonctions de rangement, salon TV-salle de jeux prévues à ce niveau sont accessoires au logement ; que le plancher et la toiture sont existants et que la dérogation au RRU est réduite (2,10m au lieu de 2,2m) ; qu'en ce sens les dérogations sont acceptables ;
43. que le revêtement extérieur de l'annexe est prévu en crépi clair et le châssis en PVC ; que la matérialité de la corniche n'est pas détaillée ; que l'ensemble de la façade arrière est de teinte claire ;
44. qu'en situation de fait, le revêtement de l'annexe est de teinte foncée ; qu'il convient de détailler précisément les situations de fait et projetée ;
45. qu'au niveau des combles supérieurs, la toiture plate comprend deux fenêtres de toit et les terrassons en comprennent quatre ;
46. que le projet prévoit la végétalisation des toitures plates de l'annexe (16 m²) et du bâtiment principal (68 m²) ;
47. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 10/7/2023, 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. que l'objet de la demande relève d'une demande de régularisation;
50. que si des travaux de mise en conformité sont envisagés, les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier tiendront compte des éventuelles modifications adaptées en cours chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB »);
51. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel;
52. que la proposition PEB relative à la demande 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 ;
53. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme, Titre I :
 - article 4 (profondeur) : extension et terrasse ;
 - article 6 (hauteur) : extension et terrasse ;
54. que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
 - article 6 (limite arrière de construction) : annexe ;
 - article 13 (hauteur sous plafond) : combles supérieurs et annexe ;
55. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme, Titre II :
 - article 4 (hauteur sous plafond) : combles supérieurs ;
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour, chambres 2 et 3 ;
56. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024 a donné lieu à 2 lettres collectives d'opposition et/ou d'observations ;
57. que ces lettres émanent de la copropriété et portent sur :
 - la privatisation par le demandeur d'espaces définis par communs dans l'acte de base du 11/05/2000 , sans aucun accord de la copropriété ;
 - les difficultés techniques qui en découlent (accès à la machinerie d'ascenseur, la toiture, etc.) ;
 - la réalisation de travaux nécessitant permis d'urbanisme sur des espaces communs après le 11/05/2000 ;
 - le fait que le point de la demande de PU n'ait pas été porté à l'ordre du jour d'une AG ;
 - la transformation du bien sans égard à ses caractéristiques urbanistiques, malgré son inscription à l'inventaire ;
 - la non-conformité aux règlements des espaces aménagés sous combles ;
 - la crainte de voir la partie supérieure du duplex aménagée en logement séparé ;
 - la surdensification du bien par le projet et la suppression de zones potentielles de rangement par l'aménagement des combles proposé ;
 - les craintes de non-respect des exigences SIAMU en ce qui concerne la pose d'un nouvel exutoire de fumées, et son emplacement prévu dans une partie privative (zone d'accès aménagée actuellement en cagibi) ;
 - la suppression de conduits de cheminée sans autorisation de la copropriété et la nécessité de ceux-ci pour intégration de dispositifs techniques, notamment en ce qui concerne les exigences PEB de ventilation ; le souhait de la copropriété de voir ces conduits reconstitués ;
 - les préjudices ainsi portés à la copropriété, à la sécurité et à l'habitabilité du bien ;
58. qu'une lettre de plainte avait par ailleurs été transmise au service d'urbanisme en cours d'analyse du dossier ;
59. qu'elle émanait également du représentant d'un membre de la copropriété, et portait sur :
 - la demande de réalisation de travaux sur des parties communes de l'immeuble (percement du toit pour pose de l'exutoire) ;

dossier PU 11863

- la construction (réalisée) de l'annexe au 4^{ème} étage sur des parties communes, bien qu'à usage privatif, et l'apparition de problèmes structurels (affaissement) et d'étanchéité de la toiture du 3^{ème} étage suite à la réalisation de cette annexe et à la création d'une baie supplémentaire au 4^{ème} étage ;
 - le percement d'une trémie entre le 4^{ème} et les combles sans permis d'urbanisme ni suivi par un architecte ;
 - l'absence d'accord de la copropriété sur ces points ;
60. que les permis d'urbanisme sont délivrés sous respect du droit des tiers ; qu'ils ne modifient pas les propriétés ou les droits sur un immeuble ;
61. que la demande modifiant des parties communes de l'immeuble, il conviendra d'obtenir l'accord de la copropriété sur les travaux, ou à défaut, de remettre les lieux concernés en pristin état et d'introduire le cas échéant une nouvelle demande de permis d'urbanisme ;
62. que le projet n'a pas d'impact sur la voirie régionale ; que l'avis de la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité n'a donc pas été sollicité ;
63. que le projet n'a pas d'impact sur les perspectives sur et vers le bien classé ; que l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) n'a donc pas été sollicité ;
64. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale daté du 23/01/2024 ; qu'il convient de modifier les plans en conséquence ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir un retrait de la terrasse de 1,9m depuis le mitoyen droit, ou d'apporter les preuves de l'existence d'une servitude de vue ;
2. de prévoir une zone de recul au bout de la terrasse d'environ 1m depuis le bord de toiture, et de verduriser les parties non accessibles ;
3. de supprimer toute mention de chambre au dernier niveau ;
4. de préciser certains éléments en plan (ascenseur et accès aux parties techniques, situation de fait et projetée de la façade le cas échéant, etc.) ;
5. d'obtenir l'accord de la copropriété sur les travaux touchant aux parties communes ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans en conséquence.

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

Les dérogations au RZAC, article 6 (limite arrière de construction) et 13 (hauteur sous plafond), sont acceptées.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel – pour le séjour et la chambre 3), sont acceptées.

14u50 - dossier SV 11943

10. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het renoveren van een eengezinswoning, het overdekken van het terras op het gelijkvloers, het isoleren van de achtergevel en een platdak en het wijzigen van de voorgevel, Boerenstraat 17.

Overwegende :

1. dat het goed volgens het GBP is gelegen in een woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing ;
2. dat het goed gelegen is binnen de perimeter die onderworpen is aan de algemene bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark ;
3. dat de aanvraag onderworpen is aan een openbaar onderzoek en aan het advies van de overlegcommissie in toepassing van het bijzonder voorschrift 21 van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimte) ;
4. dat de aanvraag strekt tot het renoveren van een eengezinswoning, het overdekken van het terras op het gelijkvloers, het isoleren van de achtergevel en een plat dak en het wijzigen van de voorgevel ;
5. dat het volgens de rechtssituatie gaat over een eengezinswoning met volume glv+1+hellend dak ;
6. dat het natuurlijk houten schrijnwerk aan de voorgevel origineel lijkt te zijn; dat de aanvraag geen wijzigingen aan de voorgevel omvat ;
7. dat de bestaande aanbouw aan de achtergevel met ongeveer 40 cm wordt verhoogd; dat de gemene muur aan de linkerkant niet wordt verhoogd; dat de acroteriële hoogte echter onvoldoende lijkt ;
8. dat deze uit twee niveaus bestaat; dat het onderste niveau, in de kelder, een muziekstudio van 8,85 m² herbergt die toegankelijk is vanaf de bestaande binnenplaats; dat deze ruimte deel uitmaakt van het huis en geen onafhankelijk geheel vormt; dat op het bovenste niveau een keuken van 9,70 m² is ingericht ;
9. dat de verhoging tot doel heeft de hoogte onder plafond van de keuken te verhogen van 2,30 meter tot 2,60 meter ;
10. dat om voldoende acroteriële hoogte over te laten, het aangewezen is om zich te beperken tot 2,50 meter onder plafond ;
11. dat de aanbouw en de achtergevel zijn geïsoleerd en bepleisterd in een lichte tint (mokka) ;
12. dat de isolatie gedeeltelijk afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I, artikel 4 (diepte) en 6 (hoogte) in die zin dat de gevel op sommige punten dieper is ;
13. dat deze afwijking minimaal is en bedoeld is om de energieprestatie van het pand te verbeteren; dat ze daarom aanvaardbaar is ;
14. dat het platte dak van de aanbouw beplant is en een nieuw platdakraam bevat ;
15. dat het raamwerk van de achtergevel van crèmekleurig wit PVC (RAL 9001) is ;
16. dat volgens de rechtssituatie het bestaande balkon aan de achterkant van het gelijkvloers overdekt is met een dak; dat de aanvraag voorstelt om deze ruimte te integreren in de leefruimte door het bouwen van een veranda van 2,90 meter breed en 1,20 meter diep; dat de structuur in donkerbruin aluminium (RAL 8016) is ;
17. dat ze bestaat uit twee verticale glaspartijen, waaronder een openslaand raam naar de buitentrap die naar de tuin leidt, en een schuin glazen dak ;

dossier SV 11943

18. dat de bovenkant van de veranda hoger en dieper is dan de naburige gebouwen; dat de aanvraag bijgevolg afwijkt van de voorschriften van de GSV, titel I, artikel 4 (diepte) en 6 (hoogte); dat de afwijking beperking is: 70 cm diepte en 75 cm hoogte ;
19. dat de afwijking de naburige percelen niet schaadt en aanvaardbaar is ;
20. dat deze ruimte het mogelijk maakt om de keuken te openen naar de leefruimte toe ;
21. dat het erop lijkt dat voor de bouw ervan een verhoging van de gemene muur aan de rechterkant nodig is; dat dit echter niet wordt verduidelijkt in de aanvraag ;
22. dat een verhoging in vol metselwerk moet worden voorzien van hoge kwaliteit vanuit esthetisch en constructief oogpunt, in de geest van de bestaande muur ;
23. dat de hoogte onder plafond van die veranda tussen 2,50 meter en 2,75 meter ligt; dat dit afwijkt van de voorschriften van de Algemene Bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark, artikel 13 (hoogte onder plafond) die 2,80 meter voorziet op het gelijkvloers ;
24. dat de hoogte een punthoogte is en in overeenstemming met de GSV ;
25. dat de afwijking aanvaardbaar is ;
26. dat de bestaande buitentrap die de kelderverdieping met de tuin verbindt ongewijzigd blijft ;
27. dat binnen in de volledige woning wijzigingen worden aangebracht ;
28. dat op de zolderverdieping een badkamer, een kamer en een bureau worden ingericht ;
29. dat een nieuwe trap toegang geeft tot de zolder (open ruimte boven) ;
30. dat een nieuw dakvenster het oude dakraam vervangt ;
31. dat de aanvraag afwijkt van artikel 13 (hoogte onder plafond) van de algemene bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark voor wat betreft kamer 3 op de zolderverdieping die niet over de volledige oppervlakte 2,60 meter hoog is; dat de hoogte onder plafond 2,49 meter is ;
32. dat die afwijking aanvaardbaar is voor een kamer en zeer dicht aanleunt bij de voorschriften van de SVG op dit gebied ;
33. dat de regelgeving die van toepassing is op de EPB-procedure in overeenstemming is met de regelgeving die van kracht is op de oorspronkelijke datum van indiening, 14 november 2023, van de vergunningsaanvraag ;
34. dat, aangezien het project onderworpen is aan de op 2 mei 2013 gepubliceerde ordonnantie betreffende de Brusselse code voor lucht- en klimaatbeheer, de naleving van de EPB-procedure met betrekking tot de uitvoering van het project de verantwoordelijkheid blijft van de aanvrager of de nieuwe kopers ;
35. dat het de verantwoordelijkheid van de aangever is om alle bewijsstukken te bewaren die aantonen dat aan de energievoorschriften is voldaan bij de uitvoering van de werken (documenten, facturen, etiketten, technische fiches, foto's, enzovoort) ;
36. dat aangezien het EPB-voorstel met betrekking tot de aanvraag 1 EPB Unit betreft waarvan de aard van de werken Zware Renovatie - (URL) is, de opvolging van de procedure "EPB Werken", waarvoor de bijstand van een EPB-adviseur nodig is, onder de bevoegdheid van Leefmilieu Brussel zal vallen ;
37. dat, gezien het geplande ventilatiesysteem van het type "C+" en aangezien twee van de ramen in de voorgevel gebogen zijn, de plaats van de ramen en ventilatoren (invisivent) moet worden aangepast om rekening te houden met deze bijzonderheid ;
38. dat de voorgevel niet gewijzigd wordt met uitzondering van het schrijnwerk dat vervangen wordt door identieke exemplaren in hout die de stijl van het gebouw respecteren ;

39. dat het aangewezen is terug te keren naar de houten kroonlijst die wellicht nog aanwezig is onder de pvc bekisting;
40. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening :
 - titel I, artikel 4 (diepte): isolatie + veranda aan het gelijkvloers ;
 - titel I, artikel 6 (hoogte): isolatie + veranda aan het gelijkvloers ;
41. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de bouwverordening voor de wijken rond de squares: artikel 13 (hoogte onder plafond) ;
42. dat het openbaar onderzoek van 05/02/2024 tot 19/02/2024 geen aanleiding heeft gegeven tot bezwaarschriften en/of opmerkingen ;
43. dat de geplande wijzigingen het comfort van deze woning verbeteren ;
44. dat de handelingen en werkzaamheden zijn vrijgesteld van het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp ;

GUNSTIG ADVIES onder voorbehoud:

1. om zich te beperken tot een hoogte van 2,50 meter onder het plafond van de keuken om voldoende acroteriële hoogte te hebben zonder de gemene muur aan de linkerkant te verhogen ;
2. om de verhoging van de gemene muur aan de rechterkant te detailleren en verhoging in vol metselwerk te voorzien van hoge kwaliteit vanuit esthetisch en constructief oogpunt, in de geest van de bestaande muur ;

De afwijkingen van de GSV, titel I, artikel 4 (diepte) en artikel 6 (hoogte) worden aanvaard.

De afwijkingen van de algemene bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark, artikel 13 (hoogte onder plafond), worden aanvaard.

15h15 - dossier PU 11730 – ART 126

11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la division d'une unifamiliale et la modification des châssis ainsi que construire une rehausse en façade arrière afin d'aménager 3 logements dans l'immeuble, Avenue d'Auderghem 336.

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 le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural : maison de style éclectique construite suivant permis de 1913 par l'architecte Henri Caron ;
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. qu'en situation de droit, il s'agit d'un bâtiment R+2+combles, affecté en maison unifamiliale; qu'il comprend un demi-sous-sol et un sous-sol ;
5. qu'en situation de fait, le bien est divisé en 3 logements ;
6. que la demande **initiale** visait à régulariser la division d'une unifamiliale et la modification des châssis ainsi que construire une lucarne en façade arrière afin d'aménager 3 logements dans l'immeuble ;
7. que le bâtiment est divisé en trois logements et aménagé comme suit :
 - au second sous-sol (partiel) : trois caves privatives, un local compteurs et un local vélos
 - aux 1^{er} sous-sol et rez : un logement duplex trois chambres
 - au 1^{er} étage : un logement une chambre
 - aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : un logement duplex trois chambres
8. que des aménagements sont revus ;
9. que la majorité des corps de cheminées sont démolis ; que peu d'informations sont fournies au sujet des décors intérieurs de cette maison reprise à l'inventaire ;
10. que le local vélos est petit (moins de 5m²) et difficilement accessible ; que cela ne convient pas pour une telle densité de logements ; qu'il convient de prévoir un local plus accessible et de belles dimensions (2m² par vélo et un vélo par chambre) vu la densification et l'absence de parking ;
11. que le local compteurs ne paraît pas disposer d'une ventilation ; qu'il convient de veiller à l'application de l'avis du SIAMU sur ce point ;
12. que des volumes sont supprimés à l'arrière du 1^{er} sous-sol et du rez ; qu'une cour anglaise, environ 70 cm plus basse que le jardin, est aménagée au 1^{er} sous-sol ; que le duplex bénéficie du jardin ;
13. qu'à ce niveau le séjour avec cuisine est aménagé à l'arrière ; qu'il présente une surface de 30m² ; que cette surface est trop faible pour un appartement 3 chambres ;
14. qu'une chambre de 9.5m² et une salle-de-douche sont aménagées à l'avant ;
15. que la fenêtre de cette chambre se trouve au niveau du trottoir ce qui ne permet pas d'offrir l'intimité souhaitée pour ce type de pièce ; que vu sa proximité de la porte d'entrée, il convient d'y aménager le local vélos ;
16. qu'un escalier est créé dans la pièce centrale pour relier le 1^{er} sous-sol au rez ;
17. que le rez comporte deux chambres et deux salles d'eau ;
18. qu'à l'arrière du rez la terrasse existante est transformée en balcon et est accessible depuis la grande chambre ;

dossier PU 11730 – ART 126

19. que le rez bénéficie de 3,5m sous plafond et le sous-sol 2,5m ; qu'il serait plus qualitatif de prévoir les pièces de jour au rez ; que cela peut en outre permettre le maintien des décors existants ;
20. qu'au 1^{er}, un appartement une chambre est aménagé ; que la salle de douche est aménagée dans l'ancien wc en façade arrière ; qu'elle est exiguë (2.40m sur 1.10m) et peu qualitative comme seule salle d'eau du logement ; qu'il semble possible de revoir les aménagements ;
21. que le séjour avec cuisine ouverte de 35m² bénéficie d'un éclairage de 4,8m² au lieu des 7m² requis ; que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
22. que les balcons existants de 2.6m² en façade arrière aux 1^{er} et 2^e étages sont accessibles via les chambres ;
23. que l'escalier commun devient privatif à partir du palier de l'entresol entre le 1^{er} et 2^{ème} étage ;
24. qu'un nouvel escalier intégré au duplex supérieur est placé à l'arrière du logement afin de relier le 2^{ème} à l'entresol dans lequel est aménagé une salle de douche ; qu'un autre escalier, interne au logement, est créé au niveau des combles ; qu'il permet l'accès au grenier ;
25. que le 2^{ème} étage comporte une chambre à l'arrière, avec salle de douche ouverte, et le séjour avec cuisine à l'avant ;
26. que ce séjour de 39 m² dispose d'un éclairage naturel de 4.4m² au lieu des 8m² requis ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) ;
27. que ces dérogations au 1^{er} et 2^{ème} sont importantes et nuisent à l'habitabilité des logements ; qu'elles ne sont pas acceptables en l'état ;
28. qu'en façade arrière, au niveau des combles, le pan arrière de la toiture est relevé sur toute la largeur de la façade ;
29. que si ce volume est une lucarne, il dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ; que dans tous les cas, il dépasse les deux profils mitoyens ;
30. que sa construction nécessite la rehausse des deux mitoyens ;
31. que l'espace qui résulte de cette rehausse abrite une chambre et une salle d'eau ;
32. qu'afin de limiter l'impact sur les parcelles voisines, il convient de prévoir une lucarne conforme aux prescriptions du RRU en la matière et de ne pas rehausser les deux mitoyens ;
33. que la lucarne donne accès à une terrasse de 6,65m² aménagée sur la toiture plate au niveau des combles ; que son aménagement nécessite une rehausse du mitoyen de gauche de 1m de haut sur 2m de profondeur ;
34. que la terrasse dépasse en hauteur et profondeur les deux bâtis voisins et déroge ainsi aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
35. que cela permet d'offrir un espace extérieur au logement sous combles ; que les dérogations pourraient être acceptées ;
36. que le reste de la toiture plate paraît végétalisé mais qu'il convient de le préciser ;
37. que la façade arrière est revêtue d'un crépi blanc et isolée ; que cela concerne également la façade de la lucarne ;
38. que l'isolation dépasse les deux bâtis mitoyens et déroge ainsi aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
39. que le dépassement est minime et les dérogations acceptables ;
40. que les garde-corps sont métalliques ; que le revêtement de la toiture de la lucarne est identique à celui des versants existants (tuiles ton brun) ; que tous les châssis en façade arrière sont en pvc ton gris ;

dossier PU 11730 – ART 126

41. qu'en façade avant, les châssis et la porte d'entrée sont en pvc de ton brun ;
42. qu'il est indiqué en séance que les châssis et porte seront remplacés conformément à la situation de droit par les menuiseries en bois ; que la demande actuelle doit être adaptée en ce sens ;
43. que celui du rez et les petits châssis à droite ne comprennent pas de petits bois au sein des impostes ; que la demande ne prévoit pas de modifier le revêtement de cette façade ;
44. qu'au vu du caractère de cette façade, il convient de retrouver le dessin des châssis d'origine et en bois, tel que détaillé dans le permis de 1913 ; que les éléments de décor en façade avant doivent être préservés et restaurés ;
45. que le versant avant comporte quatre nouvelles fenêtres de toit et un exutoire de fumée ;
46. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 30/12/2022, 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'un contrôle ;
50. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB (2URS + 2URL) 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 ;
51. qu'il est indiqué en séance que la citerne sera réhabilitée et l'eau utilisée ;
52. que des panneaux photovoltaïques sont prévus ; qu'il convient d'inclure ses éléments dans le dossier de demande ;
53. que la demande est dispensée de l'avis de Bruxelles Mobilité étant donné le faible impact sur la voirie régionale ;
54. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I :
 - Article 4 (profondeur de la construction) : isolation + terrasse au +3 + rehausse arrière ;
 - Article 6 (toiture - hauteur) : isolation + terrasse au +3 + rehausse arrière ;
55. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II :
 - Article 10 (éclairage naturel) : séjour +1 et +2 ;
56. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 4/09/2023 au 18/09/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
57. qu'en général, les aménagements proposés sont peu qualitatifs (pas de hall, exigus, mal agencés) et ne paraissent pas respecter le caractère de l'immeuble ;
58. qu'il convient de revoir le projet en veillant à offrir des espaces privatifs et communs de qualité ;
59. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 23/07/2023 ;
- 60. qu'en sa séance du 03/10/2023, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**

dossier PU 11730 – ART 126

61. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 27/12/2023, en application de l'article 126 du Cobat ;**
62. que la demande **actuelle** vise à régulariser la division d'une unifamiliale et la modification des châssis ainsi que construire une rehausse en façade arrière afin d'aménager 3 logements dans l'immeuble ;
63. que le projet prévoit les aménagements suivants :
 - au second sous-sol (partiel) : trois caves privatives et un local compteurs
 - aux 1^{er} sous-sol et rez : un logement duplex deux chambres, avec local vélos en façade à rue
 - au 1^{er} étage : un logement une chambre
 - aux 2^{ème} étage et sous combles : un logement duplex trois chambres
64. que la majorité des corps de cheminées semblent démolis ; qu'un reportage photo a été transmis ; qu'il convient de préciser les éléments conservés ;
65. qu'un local compteurs est aménagé au 2^{ème} sous-sol ;
66. qu'un local vélos de 13m² est aménagé dans la pièce en façade avant au 1^{er} sous-sol ;
67. que l'aménagement du duplex inférieur est revu ; qu'il comporte :
 - au sous-sol : une salle de bains, une buanderie et un escalier en partie centrale, et une chambre de 9m² ainsi que la cuisine en façade arrière
 - au rez : l'escalier et une salle de douche en partie centrale, une chambre à rue et un séjour de 22m² en façade arrière ;
68. que la chambre à rue au rez dispose de peu d'intimité ; qu'il convient, comme suggéré précédemment, de revoir les aménagements afin de prévoir les chambres au sous-sol et les locaux de vie au rez, quitte à aménager un appartement une chambre ou à étendre le logement vers le 1^{er} étage et en faire un triplex ;
69. qu'au 1^{er}, la configuration de la salle de douche et du dressing est revue ;
70. que le séjour avec cuisine ouverte de 35m² bénéficie d'un éclairage de 4,8m² au lieu des 7m² requis ; que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
71. que l'organisation du 2^{ème} étage est inchangée ;
72. que le séjour de 39 m² dispose d'un éclairage naturel de 4,4m² au lieu des 8m² requis ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) ;
73. qu'une paroi vitrée est prévue entre la chambre et la cuisine aux 1^{er} et 2^{ème} étages, afin d'offrir un éclairage supplémentaire de second jour ;
74. que comme signalé dans l'avis précédent, ces dérogations aux 1^{er} et 2^{ème} étages sont importantes et nuisent à l'habitabilité des logements ;
75. qu'au 2^{ème} étage, la partie centrale est plus importante et ne dispose pas de lumière directe ; qu'il conviendrait de revoir les aménagements de ce logement, afin de se conformer au titre II du RRU, quitte à supprimer une chambre pour ce logement ;
76. qu'au niveau des combles, la modification de volumétrie en façade arrière est inchangée par rapport à la demande précédente ;
77. que comme mentionné dans l'avis précédent, il convient de ne pas rehausser la façade arrière et de prévoir une lucarne conforme aux prescriptions du RRU en la matière ;
78. que comme mentionné dans l'avis précédent, il convient de ne pas rehausser les deux mitoyens afin de limiter l'impact sur les parcelles voisines ;
79. que la terrasse, à cet étage, est inchangée ; que la végétalisation de la toiture plate et la rehausse du mitoyen gauche ne sont pas précisées dans les documents graphiques ;
80. que la terrasse dépasse en hauteur et profondeur les deux bâtis voisins et déroge ainsi aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;

dossier PU 11730 – ART 126

81. qu'il convient de respecter le Code Civil sans rehausse mitoyenne ; qu'à cette fin, il pourrait convenir d'aménager la terrasse au niveau inférieur ;
82. que l'isolation de la façade arrière dépasse les deux bâtis mitoyens et déroge ainsi aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
83. que le dépassement est minime et les dérogations acceptables en ce qui concerne l'isolation ;
84. qu'en façade avant, les châssis et la porte d'entrée sont prévus en bois de ton brun ;
85. que les divisions des châssis au rez et au 3^{ème} étage ainsi que le dessin de la porte d'entrée ne correspondent pas à la situation de droit ; que la hauteur des impostes est en effet différente de la situation d'origine ; que comme demande dans l'avis précédent, il convient de modifier les documents graphiques afin de se conformer à la situation de droit ;
86. que les éléments de décor en façade avant doivent être préservés et restaurés ;
87. que la citerne est détaillée en plan ; qu'il convient de préciser l'usage de l'eau de pluie et de prévoir au minimum le raccordement de wc et robinets d'entretien ;
88. que la demande détaille le placement de 6 panneaux photovoltaïques sur la toiture de la façade avant ; que ceux-ci sont de dimensions d'environ 1m de largeur et 1,5m de hauteur ;
89. qu'ils sont répartis en une série de 5 panneaux entre les 2 niveaux de fenêtres de toit, ainsi qu'un élément isolé en partie inférieure ; qu'il convient de ne prévoir les panneaux que sur une seule ligne, et de supprimer l'élément isolé ;
90. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 30/12/2022, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
91. 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 ;
92. 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 ») ;
93. 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'un contrôle ;
94. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB (2URS + 2URL) 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 ;
95. que la demande est dispensée de l'avis de Bruxelles Mobilité étant donné le faible impact sur la voirie régionale ;
96. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I :
 - Article 4 (profondeur de la construction) : isolation + terrasse au +3 + rehausse arrière ;
 - Article 6 (toiture - hauteur) : isolation + terrasse au +3 + réhausse arrière ;
97. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II :
 - Article 10 (éclairage naturel) : séjour +1 et +2 ;
98. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024 a donné lieu à 5 lettres d'opposition et/ou d'observations ;

dossier PU 11730 – ART 126

99. que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
- la situation de fait irrégulière et les nuisances sonores émanant de ce bien, qui nuisent à la quiétude du quartier ;
 - la profondeur importante du bien et la perte supplémentaire d'ensoleillement et de vue (dont vue vers le Cinquantenaire) induite par la nouvelle volumétrie et la rehausse des mitoyens envisagés ;
 - les vues depuis la terrasse projetée au niveau des combles, la crainte de voir la terrasse étendue à toute la toiture et sa non-conformité au Code Civil ;
 - la position du bien proche de l'angle de 2 rues, ce qui multiplie les nuisances du projet sur le voisinage ;
 - la crainte de dévaluation des biens voisins suite à la mise en œuvre de ce projet ;
 - la demande d'informations concernant l'isolation de la façade arrière ;
 - le manque de communication du demandeur envers les voisins et l'organisation jugée trop « discrète » de l'enquête publique ;
 - la crainte de problèmes lors des travaux et la demande de réaliser un état des lieux des biens voisins ;
 - le souhait de voir proposée une solution plus respectueuse du voisinage pour ce projet ;
100. qu'en général, les aménagements proposés sont peu qualitatifs (pas de hall, exigus, mal agencés) et ne paraissent pas respecter le caractère de l'immeuble ;
101. que la densité projetée semble trop importante pour ce bien et qu'il convient de diminuer le nombre de chambres et/ou de logements, en veillant à proposer un logement de grande taille (minimum 3 chambres) ayant accès au jardin ;
102. de revoir le projet en veillant à offrir des espaces privatifs et communs de qualité et en se conformant aux titres I et II du RRU ;
103. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 30/01/2024 et l'avis précédent du 23/07/2023 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir les aménagements intérieurs, quitte à prévoir 2 logements, afin de se conformer au titre II du RRU ;
2. de supprimer la rehausse de façade et la terrasse au dernier étage et de ne pas rehausser les deux mitoyens ;
3. de respecter les divisions des châssis d'origine (porte d'entrée et hauteur des impostes) ;
4. de préciser la végétalisation de la toiture plate dans les documents graphiques ;
5. de préciser les corps de cheminée qui seront maintenus ;
6. de modifier les menuiseries extérieures en façade avant et de revoir les documents graphiques afin de se conformer à la situation de droit ;
7. de prévoir les panneaux photovoltaïques sur une seule ligne, et de supprimer l'élément isolé ;
8. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées pour l'isolation de la façade arrière.

15h45 - dossier PU 11975**12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir et reconstruire le volume au rez arrière, aménager les combles, réorganiser les espaces intérieurs et modifier les châssis en façade avant d'une maison unifamiliale, rue Fétis 11.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien se situe en zone de protection d'un bien classé : Immeuble de rapport Art nouveau, rue Peter Benoit 2 ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architecturale de la Région de Bruxelles-Capitale : ensemble de huit maisons construites suivant un schéma symétrique, dont la demande de bâtir pourrait dater de 1887 ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+T ;
6. qu'en situation de fait, une annexe a été construite au rez, sur toute la largeur de la parcelle, une hauteur de 3m et une profondeur de 3,45m ;
7. que la demande vise à démolir et reconstruire le volume au rez arrière, aménager les combles, réorganiser les espaces intérieurs et modifier les châssis en façade avant ;
8. que l'annexe est présente depuis au moins 1996 selon le site cartographique BRUGIS ;
9. que certaines maisons de l'ensemble comportent des annexes pour lesquelles un permis d'urbanisme a été octroyé ; que le voisin de droite ne possède pas d'annexe ; que le voisin de gauche possède une annexe, construite sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
10. que le nouveau volume est bâti en lieu et place de l'annexe existante, sur une profondeur de 3,63m mesurée depuis le nu de la façade arrière et sur une hauteur d'environ 3 à 3,8m ;
11. qu'il s'étend sur toute la largeur de la parcelle et abrite une cuisine ;
12. que sa toiture comporte 3 versants perpendiculaires à la façade ; que le faite supérieur est à 3,79m du niveau de la terrasse au rez ; qu'il est plus élevé d'environ 30cm que les murs mitoyens au centre ;
13. que la construction de l'annexe ne nécessite cependant pas de rehausse des murs mitoyens, selon la note explicative ; qu'il convient de détailler les profils mitoyens dans les documents graphiques ;
14. que la demande déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce que l'extension dépasse les volumes voisins, sur toute la profondeur et la hauteur de l'annexe ;
15. que le volume existant est présent depuis de nombreuses années et n'a pas fait l'objet de plaintes des voisins ; qu'il ne nuit pas aux parcelles mitoyennes ; que la reconstruction d'une annexe similaire est acceptable ;
16. qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
17. que la façade de l'extension est isolée et revêtue d'un bardage en bois brûlé ; que le revêtement de toiture n'est pas précisé ;
18. que l'extension comprend deux ouvertures ; une en toiture (lanterneau) et une en façade (châssis en bois peint en noir) ;
19. que cette baie donne sur une nouvelle terrasse perméable de 14m² en contrebas du jardin ; que deux marches et un muret les séparent ;

20. que les nouveaux châssis en façade arrière présentent les mêmes divisions que ceux existants ; qu'ils sont de mêmes matériau et teinte que celui de l'extension ; qu'un enduit jaune pâle sur isolant est appliqué sur cette façade ; qu'il convient de préciser l'épaisseur dans les documents graphiques ;
21. que la demande déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière ;
22. que ces dérogations sont minimales ; que l'isolation apporte de meilleures qualités thermiques aux logements ; qu'en ce sens les dérogations sont acceptables ;
23. qu'il convient cependant de détailler le raccord avec les façades voisines ;
24. que côté rue, il est également prévu de peindre la façade en jaune pâle ; qu'il convient prévoir une couleur harmonieuse avec les constructions voisines (similaire à la façade du voisin de droite) dans l'esprit de cette architecture ;
25. qu'il convient de prévoir du blanc dans l'esprit des façades néoclassiques ;
26. que d'après la note explicative, les châssis et la porte en façade avant sont remplacés en bois peint en gris et reprennent le dessin existant ; que le dessin de l'imposte de la porte en élévation ne correspond pas à la situation actuelle ;
27. que les châssis des fenêtres comportent deux ouvrants et une imposte fixe ;
28. qu'il convient de prévoir une teinte claire pour les châssis ;
29. que la traverse de l'imposte du châssis au rez est alignée à celle de la porte d'entrée ;
30. que le garde-corps (1^{er} étage) et la grille (sous-sol) en fer forgé sont inchangés ;
31. que cette façade comprend des éléments en pierre bleue (soubassement, seuils...) ;
32. que selon l'élévation avant, ces éléments présentent leur teinte d'origine ; que par conséquent, la mise en peinture de la façade ne les concerne pas ;
33. que la corniche existante en bois est peinte en blanc ;
34. que le revêtement de la toiture à versants est en tuile ton orangé ;
35. que ces éléments ne sont pas modifiés ;
36. que les versants comprennent quatre fenêtres de toit ; trois à l'avant et une à l'arrière ;
37. que les espaces intérieurs sont revus ;
38. que le corps de cheminée au 1^{er} étage est supprimé ; qu'il s'agissait d'un massif sans intérêt patrimonial ;
39. qu'une chambre et une salle de bain sont aménagées dans les combles ;
40. que ces pièces sont accessibles par l'escalier existant ;
41. qu'une mezzanine est construite comme espace de rangement ainsi qu'un escalier y menant ;
42. qu'une citerne est installée sous la terrasse ; qu'il convient de préciser son usage en plan et d'y prévoir au minimum le raccordement de wc et robinets d'entretien ;
43. que les modifications envisagées améliorent le confort et l'habitabilité de ce logement ; que les normes d'habitabilité en vigueur sont respectées ;
44. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 19/12/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
45. 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 ;
46. que les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier tiendront compte des éventuelles modifications adaptées en cours chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;

47. 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.) ;
48. que la proposition PEB relative à la demande concerne 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS) et que le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
49. que les parois concernée par la procédure sont les suivantes :
 - Le remplacement des châssis en façade à rue engendrant l'exigence ventilation;
 - Le remplacement des châssis de la façade arrière engendrant l'exigence ventilation;
 - Le remplacement d'une annexe en façade arrière;
50. que l'exigence ventilation sera notamment d'application pour les nouveaux locaux humides; qu'un système de ventilation de type "A" a été choisi lors de la proposition PEB ; qu'il convient de placer les bouches d'extraction en partie haute et qu'elles auront les diamètres suivants : à minima 180 mm pour la cuisine, 120 mm pour les salles de bain, et 80 mm pour le nouveau wc ;
51. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1 :
 - article 4 (profondeur) extension et isolation de la façade arrière ;
 - article 6 (hauteur) : extension et isolation de la façade arrière ;
52. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
53. que les modifications en façade avant sont minimales ; qu'elles n'ont pas d'impact sur les perspectives sur et depuis le bien classé ; que ce sens l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) n'a pas été sollicité ;
54. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de prévoir pour les châssis une teinte claire ;**
2. **de peindre la façade avant en blanc ;**
3. **de préciser certains éléments dans les documents graphiques (profils mitoyens, épaisseur d'isolation de façade et raccord avec les façades voisines, usage de l'eau de pluie,...).**

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