

08h30 - dossier PE 1738

1. Avis sur la demande de permis d'environnement de classe 1B tendant à exploiter un nettoyage à sec, rue Gérard 103 à 1040 Etterbeek.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation;
2. qu'il s'agit d'une régularisation pour l'exploitation d'un atelier de nettoyage à sec ;
3. que les installations classées concernées par la présente demande de permis d'environnement sont un atelier avec détachage manuel à l'aide de solvants (rubrique 25 A), un atelier de nettoyage à sec à l'aide de solvants inflammables (rubrique 105 B) et une installation de réfrigération (rubrique 132 A) ;
4. que la machine de nettoyage à sec est située dans un local accessible au public ;
5. qu'il y a lieu de rendre cette machine inaccessible au public afin d'assurer la sécurité du public ;
6. que le dépôt de solvant pour la machine de nettoyage à sec est placé à même le sol ; qu'il est précisé en séance que le solvant est dans un bac ;
7. l'avis favorable conditionnel Cl.2024.0160/1 du 23/02/2024 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
8. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2024 au 04/04/2024 n'a donné lieu à aucune réaction ;

AVIS FAVORABLE, sous réserve:

1. **de se conformer strictement aux conditions d'exploitation édictées par le service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
2. **de rendre la zone autour de la machine de nettoyage à sec inaccessible au public et signaler clairement cette zone ;**
3. **de placer un encuvement sous le dépôt de solvants pour la machine de nettoyage à sec.**

08h45 - dossier PU 11982**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à ajouter un étage et aménager les combles ainsi que régulariser la construction d'un volume au sous-sol et rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, Rue des Moissonneurs 39.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à ajouter un étage et aménager les combles ainsi que régulariser la construction d'un volume au sous-sol et rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture à versants construite selon le permis d'urbanisme délivré en 1898 ; que deux autres permis, visant la construction et la transformation d'une annexe en façade arrière, ont été délivrés en 1936 et 1985 ;
5. qu'au sous-sol, une annexe a été construite sur toute la largeur de la parcelle ; que la façade arrière est alignée à celle du voisin situé à gauche ; que ce volume a été construit sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;
6. qu'au rez-de-chaussée, une véranda a été construite, à la place d'une ancienne terrasse (conforme permis de 1985), le long du mitoyen de droite et en retrait de 1,46m par rapport à la façade arrière ; que la véranda en bois-vitrée semble avoir été construite entre 1996 et 2004, selon les orthophotoplans (BruGIS) ;
7. qu'elle est construite sans permis et en partie sur le mur mitoyen droit ; qu'elle est plus haute que l'annexe voisine de droite ; que le volume déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
8. que le mur mitoyen de droite n'a pas été valablement rehaussé lors de la construction de la véranda ; que la paroi latérale de la véranda en bois et verre rehausse le mitoyen ;
9. que la partie en maçonnerie a une hauteur d'environ 1,07m ; que la paroi est vitrée au-delà ; que la véranda n'est donc pas conforme au code civil en ce qu'elle offre une vue directe sur la parcelle voisine ;
10. que cette rehausse n'est en outre pas conforme au code civil en matière de mitoyenneté et qu'il convient de rehausser le mitoyen en maçonnerie pleine de même type et épaisseur que l'existant ;
11. que les dérogations sont acceptables moyennant ces modifications ;
12. que la véranda abrite une salle à manger et que son toit est en pente ;
13. qu'une terrasse de 1,46m de profondeur est aménagée sur la toiture plate de l'annexe du sous-sol, devant la véranda ; qu'aucune rehausse du mur mitoyen n'a été réalisée et que ce balcon n'est pas conforme au code civil en matière de vues ;
14. qu'il déroge également aux prescriptions du RRU, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
15. que la maison bénéficie d'un jardin ;
16. qu'une rehausse de mitoyen renforcerait négativement l'impact sur la parcelle voisine de droite (n°37), en ce qui concerne sa position au nord du bien concerné par la demande (n°39) ;
17. que cette terrasse n'est pas autorisable en l'état ; qu'il convient de la supprimer, de végétaliser la toiture si possible et de la rendre inaccessible ;
18. que la maison est réorganisée comme suit :
 - au sous-sol : local technique, cave, chambre de visite, salle de douche, bibliothèque, bureau ;

dossier PU 11982

- au rez : séjour, salle à manger, cuisine et wc séparé ;
 - au 1er étage : deux chambres, salle de bain et wc séparé ;
 - au 2e étage : deux chambres et salle de bain ;
 - sous combles : salle de jeu et d'étude
19. qu'au rez, la cuisine a une hauteur sous-plafond de 2,35m, soit 10cm de moins que la situation autorisée dans le permis de 1985, et 15cm de moins que préconisé par le RRU ; que cette hauteur déroge donc au RRU, titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) ;
 20. qu'il s'agit d'un faux plafond ; que la cuisine est intégrée au séjour qui bénéficie de 3.35m sous plafond ; que la dérogation est acceptable ;
 21. qu'au 1er étage, l'annexe de gauche est alignée en profondeur à celle du rez (4.62m depuis la façade arrière) ;
 22. que la baie de la chambre 1 au 1^{er} étage semble avoir été modifiée par rapport à celle représentée sur le permis de 1985 ; que la fenêtre actuelle présente une surface éclairante de 2,10m au lieu des 2,88m² requis, soit 0,78m² de moins ;
 23. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que cependant cela ne nuit pas à l'habitabilité de cette chambre ; que la dérogation est donc acceptable ;
 24. que la demande prévoit de démolir la toiture existante afin de construire une toiture mansardée ; que la nouvelle toiture s'aligne au profil de la toiture du voisin de gauche, n°41 ;
 25. qu'à l'avant, la hauteur du brisis est de 2,25 m depuis le sommet de la corniche existante ;
 26. qu'à l'arrière, la façade est rehaussée de 2,35 m ;
 27. que l'ensemble est couvert par une toiture à versants ;
 28. que le versant avant comprend un lanterneau composé de 6 fenêtres de toit, en rehausse de 50cm par rapport au pan de toiture ;
 29. que la cheminée existante côté droit est maintenue ;
 30. qu'en façade arrière, une lucarne est construite dans le prolongement de la façade arrière et sur une hauteur de 2,74m ; qu'elle a une largeur de 3,53m ;
 31. qu'elle est largement vitrée et qu'un garde-corps de ton foncé est placé devant la baie ;
 32. que vu ses dimensions et sa position, la lucarne rehausse la façade arrière ; qu'elle est impactante pour les voisins ; qu'elle permet d'augmenter le volume et l'éclairage de la salle de jeu ;
 33. qu'il conviendrait de réduire ses dimensions (hsp de 2.30m) et de l'inscrire dans le versant de toiture ; que cela ne nuirait pas à l'habitabilité de la pièce ;
 34. qu'à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage, une terrasse de 1,50m de profondeur sur une largeur de 2,75m est aménagée sur la toiture plate de l'annexe existante ; qu'elle est accessible depuis le palier dont le niveau est légèrement plus bas via deux marches ;
 35. que cette terrasse est conforme au Code civil en matière de vues; qu'en effet, la hauteur du mur mitoyen à gauche est d'environ 2,40 m depuis le niveau de la terrasse et à une distance de plus ou moins 2,60 m de l'axe mitoyen à droite ;
 36. qu'un garde-corps foncé est placé autour de toute l'annexe ; qu'il est prévu de poser des bacs à plantes sur la partie inaccessible de la terrasse ; que cette partie n'a pas vocation à être utilisée comme terrasse ; que cependant les bacs tels que dessinés paraissent nécessiter un entretien régulier ;
 37. qu'il convient de se limiter à une toiture végétalisée nécessitant peu d'accès pour entretien et de déplacer le garde-corps, en se limitant à la partie accessible de la terrasse ;
 38. que le matériau des garde-corps n'est pas précisé; qu'il convient de le faire ;

dossier PU 11982

39. qu'un nouvel escalier intérieur relie le 2e étage et l'espace sous combles ;
40. que des prises d'air sont intégrées aux façades de l'annexe la plus haute mais ne sont pas détaillées ; qu'il convient de le faire ;
41. que la façade arrière est revêtue d'un enduit ton clair ;
42. que les baies en façade arrière ont été légèrement modifiées par rapport à la situation de droit ;
43. que les corniches sont en bois ton blanc ; que les menuiseries hormis celles liée à la véranda sont en bois ton blanc ; que la véranda est en bois foncé ;
44. que les seuils sont en aluminium ou en pierre bleue ; que plusieurs descentes d'eau de pluie sont fixés en façade arrière ;
45. qu'au sous-sol, le bureau donne accès via deux ouvertures à une terrasse et au jardin en pente ; qu'une citerne d'eau de pluie de 2000 litres se trouve sous le jardin ;
46. que la citerne actuelle est située sous la terrasse ; qu'il convient d'y placer la future citerne afin d'éviter d'imperméabiliser le jardin ;
47. que la façade avant est en brique rouge avec bandeaux et caches trous de boulins de ton clair ;
48. que le brisis est en ardoise et le reste de la toiture en tuiles rouges ;
49. que les menuiseries jusqu'au 1er étage inclus, sont en bois ton gris quartz (RAL 7039) ; que dans le brisis ils sont en bois ton blanc (RAL 9010) ;
50. que le matériau du garde-corps du balcon et de la grille posée devant le châssis au sous-sol ne sont pas précisés ; qu'il convient de le faire ;
51. que les seuils et le soubassement sont en pierre bleue ;
52. que la corniche existante et moulurée en bois ton blanc est maintenue ; que la nouvelle corniche, au-dessus du brisis est de mêmes matériau et teinte ;
53. que des descentes d'eau pluviale sont prévues du côté droit ; que leurs matériau et teinte ne sont pas spécifiés ; qu'il convient de prévoir un dauphin en fonte sur une hauteur de 2m et de ne pas être en saillie de plus que 12cm afin de se conformer aux règlements en vigueur ;
54. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 09 janvier 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
55. 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 ;
56. 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 ») ;
57. 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 ;
58. 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.) ;
59. 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 ;
60. que le système de ventilation choisi sera de type "C" dont les dispositifs envisagés sont: les aérateurs dans les fenêtres ("invisivents" en façade à rue) ; que des extracteurs mécaniques (exclus en façade à rue) seront prévus pour les locaux humides ;

dossier PU 11982

61. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
- titre I, article 4 (profondeur) : véranda et terrasse ;
 - titre I, article 6 (hauteur) : véranda et terrasse
 - titre II, article 4 (hauteur sous plafond) : cuisine ;
 - titre II, article 10 (superficie nette éclairante) : chambre 1 ;
62. que moyennant les modifications demandées, le projet est qualitatif et les travaux améliorent le confort de ce logement unifamilial ;
63. que la façade reste harmonieuse et intégrée au cadre bâti ;
64. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2024 au 3/04/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
65. 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 se conformer au code civil en ce qui concerne le mur mitoyen coté droit : rehausse en maçonnerie pleine de même type que l'existant ;
2. de supprimer la terrasse au rez, de végétaliser la toiture si possible et de la rendre inaccessible ;
3. de réduire les dimensions de la lucarne (hsp de 2.30m) et de l'inscrire dans le versant de toiture ;
4. de se limiter à une toiture végétalisée nécessitant peu d'accès pour entretien pour la toiture de l'entresol et de déplacer le garde-corps, en se limitant à la partie accessible de la terrasse ;
5. de délimiter la zone accessibles terrasse du 2^e avec un garde-corps ;
6. de préciser les matériaux en façade avant : garde-corps, lisses, descente d'eau et d'ajouter le prises d'air de l'annexe ;
7. de prévoir une dauphin en fonte sur une hauteur de 2m pour la descente d'eau en façade avant et de détailler sa position (max 12cm de saillie) ;
8. de placer la citerne d'eau de pluie sous la terrasse.

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

09h10 - dossier PU 11993

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à ériger une cabane préfabriquée de 20m² dans le jardin, Rue des Champs 54.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à ériger une cabane préfabriquée de 20m² dans le jardin ;
4. que la cabane est placée en fond de la parcelle ; que la distance entre les mitoyens à cet endroit est de 5,65m ;
5. que le volume déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
6. que l'emprise au sol de la structure est de 4,8m de large sur 4m de profondeur, soit 19,2m² de surface imperméabilisée ;
7. que la projection au sol de la toiture est de 5,03m de largeur sur 4,03 de profondeur, soit 20,27m² ;
8. que l'abri présente une toiture à deux versants dans le sens de la largeur ; que la hauteur du faite est de 2,387m ;
9. que la hauteur du mitoyen de droite est de 2,23m ; que la hauteur maximale de l'abri le dépasse de 15cm ; que le mitoyen de gauche fait 2,38m, soit approximativement la même hauteur de l'abri ;
10. que le mitoyen de fond de parcelle n'est pas représenté sur le dessin mais selon les photos il semble avoir le même gabarit que les autres deux ;
11. que le volume de l'abri est quasiment sur sa totalité inscrit dans la hauteur délimitée par les murs mitoyens ;
12. que l'impact sur les parcelles voisines est donc minime et que de ce fait les dérogations sont acceptables ;
13. qu'il a été spécifié dans la note explicative que l'abri sera destiné au rangement d'outils ; que la cave de l'immeuble n'est pas suffisante pour la quantité d'outils que le demandeur possède à ce jour ;
14. que la structure de l'abri est en bois et la toiture est recouverte d'un revêtement bitumeux ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
16. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2024 au 3/04/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
17. 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**Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.**

09h25 - dossier PU 12004**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover et agrandir le logement du rez-de-chaussée ainsi que l'étendre à l'atelier en fond de parcelle, Place du Rinsdelle 30.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à rénover et agrandir le logement du rez-de-chaussée ainsi que l'étendre à l'atelier en fond de parcelle ;
4. que le bâtiment avant est un R+3+toiture plate ; qu'en situation de droit, il comprend 3 logements disposés comme suit :
 - au sous-sol : 1 cave commune, 3 caves attribuées aux logements, compteurs d'eau et d'électricité ;
 - au rez-de-chaussée : un appartement une chambre ;
 - au 1er étage : un appartement une chambre ;
 - au 2e étage et sous combles : un appartement deux chambres ;
5. que le bâtiment arrière de 28,3 m² avec une toiture à 1 versant est affecté en atelier/débaras ;
6. qu'il est construit contre le mur mitoyen en fond de parcelle, s'étend sur toute la largeur du terrain, sur une profondeur de 6,65m depuis le fond de la parcelle ; qu'un espace extérieur (terrasse/jardin) le sépare du bâtiment avant ;
7. que la demande ne concerne que le rez et le bâtiment arrière ;
8. qu'il est prévu de relier le logement au rez du bâtiment avant avec le bâtiment arrière via une annexe construite le long du mur mitoyen droit ;
9. que le volume est isolé (type EPS) sur 14cm et a une emprise de 13,25m² au sol ;
10. que cette annexe abrite un jardin d'hiver d'une largeur de 3,00m sur 2,85m de profondeur suivi d'un couloir offrant une largeur de 0,8m, soit un volume extérieur de 1,1m de large, sur 4,26m de profondeur ; que les façades sont complètement vitrées ;
11. que l'annexe est limitée au rez, sur 3,35 m de haut; qu'elle est surplombée d'une toiture plate isolée et végétalisée (de type extensive) ; que cette toiture plate intègre un lanterneau de 1,44m² au-dessus du jardin d'hiver ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) titre I, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) en ce que cette annexe dépasse le bâtiment mitoyen de gauche ainsi que les ¾ de la parcelle ;
13. que le rez existant bénéficie de 40,8m² de jardin dont une terrasse de 15,8m² ;
14. que le rez projeté dispose de 28,2m² de jardin dont une terrasse de 7,4m² ; qu'il convient de privilégier une terrasse perméable et de le renseigner en plan ;
15. que la construction du volume densifie la parcelle et réduit la zone de cour et jardin ; qu'il convient de limiter l'emprise de la construction au maximum ; que l'aménagement d'un jardin d'hiver ne justifie pas cette dérogation ;
16. qu'il convient de limiter la largeur de cette extension à un couloir afin de conserver une surface non bâtie maximale ;
17. qu'à cette condition, les dérogations sont acceptables ;
18. que le bâtiment arrière est rehaussé d'un niveau comptabilisant ainsi une hauteur de 5,65m ; que le rez arrière est bâti sur toute la largeur de la parcelle, suivant l'emprise du volume existant ;
19. que le 1er étage est construit suivant un retrait de 0,6m depuis l'axe mitoyen de gauche ;

dossier PU 12004

20. que d'après la note explicative, ce retrait est établi afin de ne pas devoir rehausser le mur mitoyen ; que cependant, d'après l'élévation du bâtiment arrière, le mur mitoyen de gauche semble rehaussé de 23cm ;
21. que les façades et toiture sont isolées ; que la toiture est végétalisée (de type extensive) et comporte quatre fenêtres de toit ouvrantes ;
22. que ce volume prend appui contre un grand mitoyen en fond de parcelle et du côté droit ;
23. que la façade comporte une baie avec un coulissant au rez et deux petites baies de 60cm de côté à l'étage ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) en ce que la rehausse et l'isolation de la façade dépassent les bâtiments mitoyens ainsi que les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
25. qu'au rez, une chambre de 19,9m² ainsi qu'une salle de bain attenante sont aménagées ; que ce niveau dispose également d'un hall et d'un l'escalier menant à l'étage ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce que la chambre bénéficie de 3,39m² d'éclairage au lieu des 3,98m² requis ;
27. que le 1er étage comporte une seconde salle de bain ainsi que deux chambres de 9,1m² et 8,86m² séparées par une cloison modulable ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (superficie minimale) en ce que bénéficie que l'une des chambre n'atteint pas les 9m² requis ;
29. que le volume dépasse fortement le volume existant ;
30. que l'impact sur la parcelle de gauche, malgré le retrait de 60cm reste important ;
31. que la façade du 1^{er} étage donne vue sur les façade arrière des immeubles avant ;
32. qu'il convient de revoir le volume arrière en s'écartant du mitoyen de gauche au 1^{er} étage d'au moins 2.00m et en ne prévoyant que des fenêtres au-dessus d'1.90m de haut ;
33. qu'à cette condition, les dérogations en matière de volume sont acceptables ;
34. que s'agissant d'un espace neuf, les dérogations en matière d'habitabilité ne sont pas acceptées ;
35. qu'il convient de revoir les aménagements intérieurs en supprimant les dérogations, quitte à se limiter à deux chambres ;
36. qu'au rez, dans le logement existant du bâtiment avant, il est prévu de transformer la chambre de 17m² en un bureau ; que l'espace cuisine/séjour de 31,9m² est inchangé ;
37. que la façade arrière existante du bâtiment avant est revêtue de crépi de teinte grise ;
38. que les façade de la nouvelle annexe et du bâtiment arrière sont revêtues de crépi de teinte beige ;
39. que l'ensemble des nouveaux châssis des construction à l'arrière sont en aluminium de ton gris anthracite ;
40. que le dessin du châssis au rez en façade à rue ne correspond pas au dernier permis délivré 10795 qui prévoyait une imposte ; que ce châssis comporte également un caisson à volet extérieur ;
41. que sur les élévations, les impostes ont été supprimées ; que la situation de droit représentée est erronée en ce sens ; qu'il convient de la corriger ;
42. qu'il convient de prévoir au rez un châssis avec imposte et de démonter le caisson à volet ;

dossier PU 12004

43. que la porte d'entrée est en PVC blanc ; que le permis 10795 prévoyait une porte en bois peint en blanc ; que le pvc ne présente pas les qualités esthétiques et de durabilité requises pour une porte d'entrée ;
44. que cette modification n'est pas acceptable ; qu'il convient de revenir à une porte en bois au dessin s'inspirant de celle d'origine ;
45. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 30/01/2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
46. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
47. 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 ;
48. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
49. 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.) ;
50. 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 ;
51. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - titre I article 4 (profondeur) : annexe et rehausse
 - titre I article 6 (hauteur) : annexe et rehausse
 - titre II article 3 (surface) : chambre 2
 - titre II article 10 (éclairage) : chambre parentale ;
52. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2024 au 3/04/2024 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
53. qu'elles émanent de voisins et concernent :
 - la densification du logement qui implique l'augmentation de l'activité et des nuisances sur la parcelle ;
 - la rehausse et l'occupation du bâtiment qui donne vue sur la façade arrière du n°31
 - la terrasse du n°31 a été limitée pour ne pas donner vues sur le rez du n°31 et le jardin du n°30, il est demandé de garder la même logique pour ne pas donner de vues vers le n°31 depuis le n°30 ;
 - la rehausse qui diminue l'apport de lumière au n°31 ;
 - la justification des dérogations et de la densification de la parcelle liée à des raisons privées ;
54. que l'architecte du demande a apporté en séance une étude d'ensoleillement ; que selon les voisins l'impact sur l'ensoleillement est confirmé par cette étude ;
55. qu'il convient de prévoir un dispositif de récupération des eaux pluviales et leur utilisation ;
56. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 22/03/2024 qui mentionne notamment que l'ensemble formé par l'appartement existant R+0 à front de rue d'une part, et la future annexe R+1 en fond de parcelle d'autre part, ne peut constituer qu'une seule et unique unité de logement ;

dossier PU 12004

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de privilégier une terrasse perméable et de le renseigner en plan ;
2. de ne pas aménager de jardin d'hiver et de limiter au maximum la largeur du volume de liaison afin de conserver un maximum de surface non bâtie ;
3. de revoir le volume arrière en s'écartant du mitoyen de gauche au 1er étage d'au moins 2.00m et en ne prévoyant que des fenêtres au-dessus d'1.90m de haut ;
4. de revoir les aménagements intérieurs en conséquence, en supprimant les dérogations, quitte à se limiter à deux chambres ;
5. de prévoir au rez avant un châssis avec imposte et de démonter le caisson à volet ;
6. de revenir à une porte en bois au dessin s'inspirant de celle d'origine en façade avant ;
7. de prévoir un dispositif de récupération des eaux pluviales et de détailler leur utilisation ;
8. de se conformer à l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 22/03/2024.

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

09h50 - dossier PU 11851

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la fermeture des balcons, l'extension au 5e étage et isoler la toiture et la façade arrière, Rue de Gerlache 66.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS ;
3. le permis d'urbanisme 9034, tendant à créer 2 logements dans les combles d'un immeuble comportant 10 logements, notifié le 17/09/2013 ;
4. que la demande vise à régulariser la fermeture des balcons, l'extension au 5e étage et isoler la toiture et la façade arrière ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 12 logements répartis comme suit :
 - rez-de-chaussée : 2 appartements 1 chambre
 - du 1^{er} au 4^{ème} étages : 2 appartements de 2 chambres par étages
 - 5^{ème} étage (sous combles) : 2 appartements 1 chambre ;
6. que du rez au 4^{ème} étage, les balcons et courettes arrières ont été fermés ; qu'une extension du local WC occupe le nouveau volume pour chaque logement ;
7. que les logements du 1^{er} au 4^{ème} étage comportent 2 chambres ; que dans chacun de ces logements, la chambre la plus petite est accessible depuis la plus grande chambre et depuis le palier commun ; qu'il est prévu de obturer la porte entre la petit chambre et le palier commun ;
8. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 7 (salle de bain/douche) en ce que dans les pièces nommées « salle de douche » seul un WC est représenté ; que la note explicative mentionne la présence d'une douche mais qu'elle n'est pas dessinée en plan et que la position de la porte semble empêcher son aménagement ; que dans les plans du permis de construction (1926) les logements ne comportent pas de salle de bain/douche ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que les séjours de l'ensemble des logements du rez au 4^{ème} étage ne disposent d'aucun éclairage naturel ; qu'avant la fermeture des balcons, le hall pouvant s'ouvrir sur le séjour bénéficiait d'environ 3m² d'éclairage naturel depuis la façade arrière ; qu'après la fermeture des balcons transformés en local WC, le hall ne bénéficie d'aucune ouverture vers l'extérieur ;
10. que les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ;
11. qu'au vu des modifications effectuées, il convient d'adapter l'aménagement des logements afin que le séjour ait un apport d'éclairage naturel, même indirect et que chaque logements comporte 1 salle de bain/douche ; que la suppression de l'une des chambres pourrait être la solution ;
12. que les éventuelles dérogations aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), restantes pourrait être acceptées à cette condition ;
13. qu'au 5^{ème} étage, sous-combles, les nouveaux volumes et aménagements des deux nouveaux logements n'ont pas été exécutés conformément au permis d'urbanisme n°9034 ;
14. qu'à l'arrière, la lucarne prévue mesurait 10m de large pour une façade de 13m ; qu'elle a été construite sur toute la largeur de la façade ; qu'il s'agit à présent d'un volume rehaussant la façade ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (toiture – hauteur) en ce que ce volume dépasse les deux mitoyens ;

dossier PU 11851

16. que les murs mitoyens ont été rehaussés sur 1,65m de hauteur ; que le bâtiment est plus haut que les voisins ; que les travaux ont été exécutés en 2013 ;
17. que les rehausses mitoyennes sont limitées et n'impactent pas les parcelles voisines ;
18. que les dérogations sont acceptables ;
19. qu'il convient cependant de veiller à la conformité au code civil des baies, en particulier à droite de l'immeuble ;
20. que des terrasses ont été aménagées sur les plateformes à l'arrière ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce que les terrasses dépassent les profils mitoyens ;
22. que ces terrasses ne sont pas conformes au code civil en matière de vues ; qu'elle offrent une vue plongeante sur l'ilot et sont proches de l'angle ; qu'elles peuvent être source de nuisances pour l'ilot ; qu'une rehausse pour se conformer au code civil ne serait pas acceptable ;
23. que les dérogations ne sont pas acceptables ;
24. qu'il convient de supprimer les terrasses au 5ème étage arrière, de végétaliser les toitures et de prévoir des garde-corps contre les châssis pour marquer l'inaccessibilité des toiture plates ;
25. qu'il est prévu d'isoler par l'extérieur la façade arrière sur toute la hauteur du bâtiment ainsi que la toiture ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce que le volume de l'isolation dépasse les profils mitoyens ; que le dépassement est minime ; que la performance énergétique du bâtiment est améliorée ;
27. que les dérogations sont acceptables ;
28. qu'il est prévu de revêtir la façade arrière d'un crépi de ton blanc ; que la toiture est en tuiles rouges ;
29. qu'en façade avant, dans les faits, les divisions de châssis existants au rez-de-chaussée et au 5ème étage ne correspondent pas à la situation de droit ; qu'il convient de se conformer à la situation de droit lors de leur prochain remplacement tel que prévu dans la situation projetée ;
30. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 30 juin 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
31. 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 ;
32. 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 ;
33. 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.) ;
34. que la proposition PEB relative à la demande concernant 12 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 ;
35. que la toiture à versants sera complètement renouvelée et relevée de +/- 23 cm ; que celle-ci sera considérée, en terme de PEB, comme paroi neuve ;
36. que les travaux de renouvellement des versants semblent ne pas avoir été pris en compte lors du calcul des surfaces dans la proposition PEB ; qu'il convient d'effectuer la mise à jour lors de la "Notification PEB de début des travaux";

dossier PU 11851

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

- titre I , article 4 (profondeur) : extension + 5, terrasses +5 et isolation ;
- titre I , article 6 (hauteur) : extension +5, terrasses +5 et isolation ;
- titre II , article 7 (salle de bain) : du rez jusqu'au 4^{ème} étage ;
- titre II, article 10 (éclairage) : séjours de tous les logements ;

38. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2024 au 3/04/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

39. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 13/03/2024 ; qu'il convient d'adapter les plans à cet avis ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'aménager une salle de bain/douche par logement ;
2. de permettre au séjour un apport d'éclairage naturel même indirect ;
3. de veiller à la conformité au code civil des baies, en particulier à droite de l'immeuble (5^{ème} étage) ;
4. de supprimer les terrasses au 5^{ème} étage arrière, de végétaliser les toitures et de prévoir des garde-corps contre les châssis pour rendre inaccessibles toiture plates ;
5. 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 à cet avis.

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

10h10 - dossier PU 11962

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire en toiture une terrasse et un volume d'accès, liés au logement 3 chambres, installer des panneaux solaires et isoler la toiture plate, Rue de Chambéry 50.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est comprise dans le plan particulier d'affectation du sol du bloc 600 approuvé par A.R. du 19 mai 1989 ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à construire en toiture une terrasse et un volume d'accès, liés au logement 3 chambres, installer des panneaux solaires et isoler la toiture plate ;
5. qu'il s'agit d'un immeuble R+3+toiture plate construit selon permis de 1928 ;
6. que du côté droit, se trouve l'immeuble bâti à l'angle de l'Avenue Eudore Pirmez et de la Rue de Chambéry et dont le niveau de la toiture, plate sur quasiment toute sa surface, est plus bas ;
7. que du côté gauche, il s'agit d'un immeuble avec toiture à versants dont le faite est plus haut que le niveau de la toiture plate de l'immeuble qui fait l'objet de la demande ;
8. que l'immeuble concerné par la demande comporte deux logements duplex en situation de droit ;
9. que le duplex qui bénéficie de la jouissance exclusive de la toiture plate, selon la note explicative, est aménagé aux 2e et 3e étages ;
10. qu'en situation existante, la toiture comporte deux lanterneaux qui éclairent la cage d'escalier qui sont supprimés ;
11. qu'un volume de 3,58m sur 2,13m est construit au-dessus de la cage d'escalier existante afin de créer un nouvel escalier vers le niveau de la terrasse ; qu'il a une hauteur de 2,64m ;
12. que ce volume est construit contre le mur mitoyen gauche (n° 48) ; que sa construction nécessite une rehausse de mitoyen triangulaire de 1,7m², d'une profondeur maximale de 1,94m et une hauteur maximale de 1,73m ;
13. que la demande déroge à l'article B.2.b (gabarits des immeubles) du plan particulier d'aménagement du bloc 600 en ce que le volume d'accès dépasse la hauteur maximale sous corniche de 12,5 m ;
14. que le volume est cependant réduit et en retrait de 4,38m depuis l'alignement de la façade avant ; que le gabarit de l'immeuble en ce qui concerne la partie visible depuis la rue n'est pas modifié ; que de ce fait la dérogation est acceptable ;
15. que ce volume déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'il dépasse le voisin le plus bas de plus de 3.00m et ponctuellement le plus haut ; que l'impact sur les parcelles voisines est limité et que les dérogations sont acceptables ;
16. que l'ouverture latérale permettant l'accès à la terrasse intègre un châssis coulissant en pvc gris ; que le châssis apporte de la lumière naturelle dans la cage d'escalier suite à la suppression des lanterneaux ;
17. que les façades sont revêtues d'un crépis ton blanc ; que le couvre-mur est en alu thermolaqué ;
18. que le volume et la toiture plate existante sont isolés ;
19. que la surface utile de la terrasse qui semble sur plots et en bois est d'environ 29 m² ;

dossier PU 11962

20. que deux zones inaccessibles comprenant des bacs à plantes permettent un retrait d'1m90 par rapport deux mitoyens latéraux ;
21. qu'elle s'étend sur toute la profondeur de la toiture hors annexe ;
22. que cette terrasse pourrait occasionner des vues importantes vers l'intérieur d'ilot et les façades arrière de l'avenue Pirmez ;
23. qu'il convient de prévoir des retraits par rapport au façade avant et arrière : environ 2.00m depuis l'alignement en façade avant et environ 1.30m (façade de l'édicule d'accès) en façade arrière, afin de diminuer l'impact de la terrasse sur le voisinage ;
24. que la terrasse et ses éléments fixes dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur)
25. que moyennant réduction de la surface ces dérogations sont acceptables ;
26. qu'une couche de gravier est posé au-dessus du revêtement de la toiture plate, et ce, sur toutes les zones inaccessibles ; qu'afin de lutter contre l'effet d'ilot de chaleur et d'améliorer la gestion de l'eau sur la parcelle, il convient de végétaliser la totalité de la toiture non-accessible, si cela est possible ;
27. qu'il convient de ne pas placer d'élément volumineux au-delà de cette limite (toiture végétalisée extensive) ;
28. que la demande prévoit d'installer huit panneaux solaires, quatre placés le long du mitoyen droit et quatre à l'arrière ;
29. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 07/12/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
30. 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 ;
31. 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.) ;
32. 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 ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Titre 1, article 4 (profondeur) : terrasse, isolation et volume d'accès ;
 - Titre 1, article 6 (hauteur) : terrasse, isolation et volume d'accès ;
34. que la demande déroge à l'article B.2.b (gabarits des immeubles) du plan particulier d'aménagement du bloc 600 en ce qui concerne la hauteur du volume d'accès ;
35. que l'appartement en question n'a à ce jour aucun espace extérieur ; que le projet vise l'amélioration de la qualité de ce logement ; que l'impact est limité moyennant les réaménagements proposés ;
36. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2024 au 3/04/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
37. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 21/02/2024 ;

dossier PU 11962

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir des retraits par rapport au façade avant et arrière : environ 2.00m depuis l'alignement en façade avant et environ 1.30m (façade de l'édicule d'accès) en façade arrière
2. de végétaliser la totalité de la toiture non-accessible si c'est possible et de ne pas placer d'élément volumineux, tel que des bacs à plante, au-delà de cette limite (toiture végétalisée extensive) ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.
La dérogation au PPAS Bloc 600, article B.2.b (gabarit des immeubles) est acceptée.

10h35 - dossier 11824**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les travaux non conformes au permis délivré en ce qui concerne les lucarnes, l'aménagement des combles, une ventilation et les descentes d'eaux pluviales en façade, rue Nothomb 57.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. le permis d'urbanisme 10390 tendant à rehausser la toiture d'un immeuble de 3 logements (extension d'un logement et création d'une terrasse), notifié le 26 avril 2019 ;
3. que la demande vise à régulariser les travaux non conformes au permis susmentionné en ce qui concerne les lucarnes, l'aménagement des combles, une ventilation et les descentes d'eaux pluviales en façade ;
4. que la largeur et la forme des lucarnes diffèrent de celles autorisées ; que la lucarne avant fait 2m de large au lieu de 2,40m et la lucarne arrière, 2,8m au lieu de 3,2m ;
5. que les baies de chacune de ces lucarnes ne sont pas modifiées ;
6. qu'une cheminée métallique ton gris moyen naturel, visible depuis l'espace public, est intégrée dans le versant avant de la toiture, à proximité du faite ;
7. que les corniches en façade avant sont moulurées et en bois peint en blanc ;
8. qu'une seconde descente d'eau pluviale, non intégrée dans l'épaisseur de la façade, est placée à droite de la façade à rue ;
9. que la note explicative précise qu'elle est munie d'une souche pluviale (dauphin), mais que cela ne figure pas sur les plans et n'est pas visible sur les photos transmises ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) qui impose un dauphin de minimum 1 m de hauteur ;
11. que la demande déroge à l'article 91 (écoulement des eaux pluviales) du Règlement sur le bâti de la commune d'Etterbeek qui impose un dauphin en fer ou en fonte de 2 m de hauteur ;
12. que les dérogations ne sont pas acceptables ;
13. que les éléments du dossier ne précisent pas non plus si les descentes d'eau sont raccordées à l'égout via le réseau interne de l'immeuble ; qu'il convient de le faire ;
14. que des grilles de ventilation sont présentes dans le haut de la façade avant ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, Titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) en ce que les systèmes de ventilation et les évacuations de gaz brûlés sont interdits en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique ;
16. que cet immeuble dispose d'une façade arrière et d'une possibilité de ventiler en toiture ; que la dérogation n'est pas acceptable ;
17. qu'il convient de supprimer les grilles et de remettre la façade en état ;
18. que la porte d'entrée semble en pvc ; que la demande précédente ne prévoyait pas de modification de la porte ;
19. que le pvc ne présente pas les qualités esthétiques et de durabilité requises pour une porte d'entrée ; qu'il convient de proposer une porte qualitative, en bois et en accord avec l'architecture de l'immeuble ;
20. que les aménagements sous combles sont modifiés ; que des cloisons séparent la chambre du coin penderie/bureau ; que la chambre fait 7,55m² (h>1,50m) au lieu des 14m² réglementaires, soit presque la moitié de la surface requise ; que cette surface déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie d'une pièce habitable) ;

dossier 11824

21. que cette pièce n'est pas assez qualitative pour une chambre principale ; qu'aucun rangement n'est possible dans cette pièce ;
22. que cependant un espace dressing de 6,50m² (h>1,50m) est aménagé en façade avant ; que pour autant que cette pièce soit clairement identifiée comme liée à la chambre principale, la dérogation est acceptable ;
23. qu'il convient de mentionner cela en plan ;
24. que la salle de bain et le local utilisé comme buanderie/rangement sont disposés inversement que sur les plans du permis précédent ;
25. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 31 mai 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
26. 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 ;
27. qu'un Conseiller PEB a été désigné par le Demandeur/Déclarant pour le suivi de la procédure PEB, intervention requise au vu du précédent dossier (PU 10390) ;
28. que la proposition PEB déposée pour la présente demande concernait les modifications apportées durant les travaux - à présent terminés et issus du PU/10390 - ; que celles-ci doivent être intégrées à la Déclaration PEB, normalement déposée à Bruxelles-Environnement au plus tard deux mois après le réception provisoire du chantier ;
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2024 au 3/04/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
30. 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 un dauphin en fonte sur une hauteur minimum de 2m afin de se conformer au règlement communal et de raccorder les descentes d'eau pluviale au réseau privé ;
2. de supprimer les grilles de ventilation en façade avant et de remettre la façade en état ;
3. de proposer une porte qualitative, en bois et en accord avec l'architecture de l'immeuble ;
4. d'indiquer clairement en plan que l'espace bureau penderie est lié à la chambre 1 ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

10h55 - dossier 11976**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les travaux non conformes au PU 10910 en ce qui concerne l'utilisation du commerce de tea-room en restaurant, la suppression de l'accès indépendant aux étages, la vitrine, une hotte en façade arrière et la pose d'une tente solaire, Rue des Tongres 58.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et en liseré de noyau commercial ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande est soumise 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 ;
5. le permis d'urbanisme 10910, notifié le 24/02/2020, tendant à changer l'utilisation d'un commerce de salon de coiffure à tea room, avec consommation sur place, et modifier la vitrine ;
6. le refus de permis d'urbanisme 11273, notifié le 12/04/2022, tendant à modifier le PU 10910 en ce qui concerne l'utilisation du commerce de tea room en salon de petite restauration, le placement d'une hotte en façade arrière et la modification de la vitrine en façade à rue ;
7. que la demande actuelle vise à régulariser les travaux non conformes au PU 10910 en ce qui concerne l'utilisation du commerce de tea-room en restaurant, la suppression de l'accès indépendant aux étages, la vitrine, une hotte en façade arrière et la pose d'une tente solaire ;
8. qu'il s'agit précisément d'une boulangerie - pâtisserie et tacos à consommer sur place ou à emporter ;
9. que le sous-sol comprend les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, 2 caves liées au commerce et 2 zones appelées caves communes (destinées au commerce et à l'occupant du logement aux étages 2 et 3)
10. que le 1er étage est utilisé comme espace accessoire au commerce ; qu'on y trouve un local de repos/vestiaire, un bureau, un local de stockage et un wc séparé dans lequel est installé la chaudière ;
11. que le logement en duplex aménagé aux 2^{ème} et 3^{ème} étages est inchangé ;
12. que sous combles, un nouveau local technique est créé afin d'y installer le moteur de la hotte et d'y connecter le conduit d'évacuation de 40 cm de diamètre (arrivée depuis la façade arrière et sortie au travers du versant arrière) ;
13. que la hauteur du conduit extérieur d'évacuation de la hotte (chapeau inclus) surplombant le versant arrière est d'environ 2,75 m ;
14. qu'en façade arrière, ce conduit est placé à côté de la cheminée existante ;
15. qu'il est prévu d'habiller l'ensemble (conduit d'évacuation et la cheminée existante) par des panneaux d'isolation Aquapanel (plaques de ciment) ; que ce bardage est revêtu d'un enduit ton gris et fermé par une plaque en zinc ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) titre I, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) en ce que le volume de l'habillage dépasse le bâtiment mitoyen le plus profond ;

dossier 11976

17. que le dépassement est minime et ne nuit pas aux parcelles voisines ; que l'habillage vise à diminuer les nuisances acoustiques ;
18. que les dérogations sont acceptables ;
19. que la surface du commerce est de 80 m² ; qu'il s'étend sur toute la profondeur du rez-de-chaussée et que la consommation sur place y est prévue ; que 11 tables et environs 32 places assises y sont installées ;
20. que la parcelle est entièrement bâtie ; que le commerce ne dispose pas d'espace extérieur privatif ;
21. que l'espace « clients » est entièrement ouvert ;
22. qu'un local « toilette » de 4,9 m² accessible aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'un petit local de rangement lié au commerce sont aménagés à l'arrière ; qu'un sas sépare le wc de l'espace principal ;
23. que la toiture plate à l'arrière comporte un lanterneau ;
24. que la cage d'escaliers existante est séparée du commerce par une porte menant aux étages et une autre à l'arrière menant au sous-sol ;
25. que l'escalier menant au sous-sol est maintenu ;
26. qu'un accès supplémentaire (trappe) est créé ; qu'il donne sur un escalier fixe dont l'inclinaison est de 70 degrés ;
27. que la demande ne prévoit pas d'entrées distinctes pour le commerce et le logement ;
28. qu'en situation de droit, les étages disposent d'une entrée séparée ; que cette entrée a été récemment supprimée alors que la précédente demande prévoyait son maintien ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 9 (rez-de-chaussée) et aux prescriptions du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, article 22 (rez-de-chaussée commerciaux) en ce que l'entrée distincte aux étages a été supprimée ;
30. que la façade mesure 6m de large ; que le permis n°10910 prévoit la restitution d'un accès distinct ;
31. qu'il s'agit d'un logement de belle dimension et bien situé ;
32. que les dérogations ne sont pas acceptables ; qu'il convient de restituer une entrée distincte aux étages ;
33. que la demande vise également à régulariser la transformation de la vitrine ;
34. que la vitrine est rehaussée de 0,20 m ; que sur la façade commerciale est appliqué un enduit de ton blanc cassé ; qu'un seuil en pierre bleue est prévu de part et d'autre de l'ouverture de la façade ;
35. qu'il est prévu d'ajouter un soubassement en pierre bleue sur 0,80m de hauteur ; que cela s'intègre au cadre bâti environnant ;
36. que la vitrine en aluminium laqué noir comprend deux entrées placées de chaque côté de la façade et une partie fixe au centre ; que les deux portes sont dotée d'un vitrage clair ;
37. que les portes n'incluent pas d'imposte contrairement à celles prévues dans le permis 10910 ;
38. que la porte de gauche pourra faire office de porte d'entrée distincte aux logements ; qu'elle doit se distinguer de l'entrée du commerce ; qu'il convient de prévoir système de privacité comme un vitrage sablé ;
39. qu'il convient également de dessiner les sonnettes et boîtes aux lettres ;

40. que la demande vise à régulariser la pose d'une tente solaire de teinte noire sur toute la largeur de la façade ; que la barre de charge (dispositif à l'extrémité de la tente) est légèrement plus clair (gris foncé) ;
41. que les matériaux et couleurs de cette tente solaire ne sont pas précisés en élévation ; qu'il convient de le faire ;
42. que la tente concerne le commerce ; qu'il convient dès lors de limiter sa largeur à la vitrine commerciale ;
43. que l'enseigne lumineuse perpendiculaire à la façade et l'enseigne rétroéclairée parallèle à la façade sont conformes aux règlements en vigueur telles que présentées ;
44. que la façade commerciale et la vitrine ne nuisent pas à l'esthétique de l'immeuble ;
45. que les horaires et jours d'ouverture envisagés sont du lundi au samedi de 9h à 22h ;
46. que ce tea-room avec petite restauration (tacos) participe au fonctionnement du noyau commercial ;
47. qu'il convient d'obtenir avant ouverture l'autorisation de la cellule Horeca de la commune d'Etterbeek ;
48. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 20/12/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
49. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
50. que 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 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.) ;
52. 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 ;
53. que selon la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB non résidentielle, 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 ;
54. qu'il convient de veiller à ce que l'extraction mécanisée (système C choisis) du commerce soit au moins équivalente à la capacité d'amenée d'air totale proposée soit 468 m³/h, à ce que l'unique dispositif d'extraction recensé dans la demande, qui a été associé à la hotte du commerce, réponde au flux d'air requis ci-dessus et à ce que ce dispositif toléré reste opérationnel dans les plages horaires prévues lors de l'occupation du commerce ;
55. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I :
 - article 4 (profondeur) : habillage hotte
 - article 6 (hauteur) : habillage hotte
 - article 9 (accès distinct) : suppression de l'accès distinct aux étages ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire :
 - article 22 (occupation des étages) : suppression de l'accès distinct aux étages ;
57. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2024 au 03/04/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ; ;

58. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 25/03/2024 ;
59. qu'étant donné qu'il s'agit d'une situation irrégulière qui perdure depuis plusieurs années, il convient de régulariser les travaux dans les six mois de la notification du permis d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de rétablir l'accès séparé au logement ;
2. de prévoir un vitrage sablé pour le porte de gauche afin d'augmenter la privacité du logement ainsi que de dessiner les sonnettes et boîtes aux lettres ;
3. de limiter la largeur de la tente solaire à la vitrine commerciale ;
4. d'obtenir avant ouverture l'autorisation de la cellule Horeca ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

11h25 - dossier 11683 – ART 126

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir en partie, reconstruire et rénover une ancienne imprimerie (activité productive) afin d'y aménager 18 logements et un parking de 18 places MODIFIÉ EN démolir en partie, reconstruire et rénover une ancienne imprimerie (activité productive) afin d'y aménager 16 logements et un parking de 16 places, Rue Commandant Ponthier 19.

Considérant :

1. que le bien est situé au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription générale 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'îlot) et de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques) ;
3. que la demande **initiale** vise à démolir en partie, reconstruire et rénover une ancienne imprimerie (activité productive) afin d'y aménager 18 logements et un parking de 18 places ;
4. que le projet est situé sur 2 parcelles faisant l'angle de la rue Commandant Ponthier (au n°19) et la rue Baron Dhanis (au n°56) ;
5. que le mitoyen de gauche rue Commandant Ponthier n°21 est une maison unifamiliale de gabarit R+1+combles ;
6. que le mitoyen de droite rue Baron Dhanis est un poste de distribution électrique de gabarit R+2 ; que, contre le mitoyen, une allée carrossable de 8,4m de large mène à l'intérieur d'îlot appartenant au poste de distribution (parking + jardin) ; que l'arrière de la parcelle Baron Dhanis 56 donne sur cet intérieur d'îlot ;
7. que l'ensemble du terrain concerné par la demande a une superficie d'environ 730m² ; que l'annexe 1 indique une surface de 701m² ; qu'il convient de le corriger ;
8. que la largeur à front de la rue Baron Dhanis est de 40,40m ; que la largeur à front de rue Commandant Ponthier est de 9,70m ; que la profondeur maximale du terrain est de 23,88m ;
9. qu'en situation de droit, le bien est une imprimerie (activité productive) ;
10. que le bâtiment de droite (rue Baron Dhanis n°56) de gabarit R+1+ toiture plate a été construit à partir de 1940 ; que le bâtiment de gauche à l'angle (rue Commandant Ponthier n°19) de gabarit R+2+combles a été construit à partir de 1955 ;
11. que des extensions arrières ont été autorisées et construites jusqu'en 1968 ;
12. qu'une rehausse à l'arrière du bâtiment de droite a été construite sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
13. qu'il est prévu de démolir le bâtiment de droite pour y reconstruire un bâtiment de gabarit R+3+combles ;
14. que d'après la note explicative, il n'est pas possible de garder l'immeuble existant car les volumes intérieurs ont des niveaux très différents à chaque étage et parfois au même étage ; que les hauteurs sous plafonds sont très différentes et parfois très élevées ; qu'en outre, les transformations intérieures (en structure mixte d'acier & béton) risquent de fragiliser la structure générale du bâtiment ;
15. que cependant, ces arguments ne sont pas détaillés ; que d'après la coupe, les étages semblent réguliers et similaires à ceux du bâtiment d'angle qui lui est conservé ;
16. que les photos intérieures montrent des locaux en hauteur sur structures acier ; que la démolition des structures en acier est justifiée ; qu'il paraît cependant envisageable de conserver l'enveloppe du bâtiment, certains plancher lourds et certaines structures en béton ;
17. que la démolition des bâtiments existants n'est actuellement pas suffisamment justifiée concernant l'enveloppe du bâtiment et les structures lourdes ;

dossier 11683 – ART 126

18. qu'il convient de détailler l'état sanitaire et structurel des bâtiments existants avec reportage photographique de l'intérieur et de l'extérieur du bâtiment et d'indiquer en quoi la rénovation des bâtiments n'est pas envisageable et que seule une démolition permet de réhabiliter la parcelle ;
19. que la demande vise à construire un nouveau bâtiment en front de rue, en place du bâtiment à démolir, de gabarit R+3 surmonté d'un étage sous combles avec une toiture à versant comportant des lucarnes ;
20. que l'arrière du nouveau bâtiment est composé de volumes de différentes profondeurs ;
21. que plusieurs balcons sont aménagés en façade arrière ; qu'ils ne paraissent pas tous conformes au code civil en matière de vues ;
22. que le sous-sol est construit sur l'ensemble de la parcelle ;
23. qu'au rez le volume projeté est moins profond que le volume existant et permet l'aménagement de jardins sur dalle ;
24. que la demande prévoit l'aménagement de 18 logements répartis comme suit :
 - sous-sol -2 : 1 local vélo ;
 - sous-sol -1 : garage avec 18 emplacements de stationnement et 18 caves privatives ;

Bâtiment de gauche (Rue Commandant Ponthier n°19) (7 logements):

- Rez-de-Chaussée : 1 appartement 1 chambre + 1 appartement 3 chambres
- 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre + 1 appartement 3 chambres
- 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre + 1 appartement 3 chambres
- 3^{ème} étage (combles) : 1 appartement 2 chambres avec bureau

Bâtiment de droite (Rue Baron Dhanis n°56) (11 logements) :

- au Rez-de-Chaussée : 1 appartement 2 chambres + 1 appartement 3 chambres
- 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre + 2 appartements 2 chambres
- 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre + 2 appartements 2 chambres
- 3^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre + 1 appartement 2 chambres
- 4^{ème} étage (combles) : 1 appartement 2 chambres avec bureau

25. que les appartements comportent de nombreuses dérogations en matière d'habitabilité ; qu'elles sont limitées mais que leur nombre impacte la qualité des logements proposés ; qu'il paraît dès lors nécessaire de revoir les aménagements ;
26. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : 4^{ème} étage du nouveau bâtiment, jardin sur dalle du sous-sol, volume et balcon arrière du nouveau bâtiment ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : 4^{ème} étage du nouveau bâtiment et volume arrière ;
 - Titre I, article 13 (surface perméable) ;
 - Titre II, article 3 (superficie minimale) : séjour 0.1, chambre1 1.2, chambre1.3, chambre1.4, chambre1 2.2, chambre 3.2 ;
 - Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) : rampe du parking ;
 - Titre II, article 6 (porte d'entrée) : passage libre < 0,95m ;
 - Titre II, article 10 (éclairage) : chambre1 1.2, séjour 1.3, chambre2 1.4, chambre1 2.2, séjour 2.3, chambre2 2.4 ;
 - Titre II, article 17 (local vélos) §1 3^o et 4^o ;
 - Titre IV, article 6 (porte d'entrée) : passage libre < 0,95m

dossier 11683 – ART 126

- Titre IV, article 7 (parking) : 1 seule place PMR
 - Titre IV, article 9 (couloirs) : <1,50m de large
 - Titre IV, article 10 (portes intérieures) : <50cm dans le prolongement de la poignée
 - Titre IV, article 11 (ascenseur) : dimensions de la cabine et aire de retournement
 - Titre IV, article 12 (escaliers) : à préciser
 - Titre VIII, article 3 (pente) : pente >4% sur les 5 premiers mètres
27. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 a donné lieu à 5 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
28. que ces lettres portent sur :
- le fait qu'une réhabilitation de ce chancre est bien accueillie
 - le gabarit du nouveau bâtiment qui peut bloquer la vue dégagée dont profite le bâtiment y faisant face, rue Dhanis, notamment aux étages les plus bas (+photos à l'appui);
 - l'ampleur des dérogations en matière de volume et l'impact sur les parcelles voisines ;
 - le fait que les logements neufs ne sont pas conformes au RRU en matière de surface ;
 - le risque d'augmenter le bruit dans cet îlot paisible mais sujet à réverbérations ;
 - les terrasses et vues en surplomb sur l'intérieur d'îlot ainsi que le fait que les volumes arrière sont fortement vitrés ;
 - la densité de logements proposées ;
 - des questions relatives à la pollution du sol ;
 - un souhait de disposer d'une étude d'ensoleillement afin de mesurer l'impact du nouveau volume en la matière ;
 - le caractère sommaire de la note explicative et du reportage photographique notamment en ce qui concerne les impacts sur les parcelles voisines ;
 - l'absence de motivation pour les nombreuses dérogations demandées et le fait qu'elles sont liées à une densité trop importante ;
29. que la demande n'est pas acceptable en l'état ; qu'il convient de motiver et argumenter clairement la nécessité de démolir le bâtiment existant ;
30. qu'il convient en outre de limiter l'ampleur des dérogations et l'impact sur l'intérieur d'îlot des aménagements projetés;
31. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, du 06/02/23 ; que les réserves mentionnent notamment la mise en conformité des paliers du bâtiment de gauche ; qu'il convient d'adapter la demande à cet avis ;
- 32. qu'en sa séance du 19/09/2023, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande telle que présentée ;**
- 33. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 12/12/2023, en application de l'article 126 du Cobat ;**
34. que la demande **actuelle** vise à démolir en partie, reconstruire et rénover une ancienne imprimerie (activité productive) afin d'y aménager 16 logements et un parking de 16 places ;
35. que d'après l'étude de démolition, les fondations actuelles sont insuffisantes pour supporter les charges du nouveau bâtiment à construire ; que la superstructure actuelle n'est disposée qu'à supporter les charges limitées au nombre de niveaux actuel ; que la superstructure ne coïncide pas avec les plans du nouveau bâtiment ; qu'en façade, la structure ne permet pas de composer les baies comme projetées ;
36. que la démolition partielle de l'immeuble apparaît dès lors justifiée ;
37. que la demande vise à construire un nouveau bâtiment à front de rue, en place du bâtiment à démolir, de gabarit R+2 surmonté d'un étage sous combles avec une toiture à versant comportant des lucarnes ;

dossier 11683 – ART 126

38. que la démolition et reconstruction du bâtiment de droite implique la démolition du mur mitoyen existant ; que le nouveau mur mitoyen mesure 12,86m de haut, soit une rehausse de 7,2m par rapport au mur existant ;
39. que le bâtiment est rehaussé de 2 niveaux par rapport au bâtiment existant ; que le nouveau bâtiment vient s'aligner à la hauteur du bâtiment de gauche ;
40. que la face extérieure du nouveau mur mitoyen est implantée sur la limite mitoyenne ; que le mur est composé de 19cm de terre cuite, 16cm d'isolant, 2cm de vide et 9cm de brique comme revêtement ;
41. que cela n'est pas conforme aux règlements en la matière qui prévoit que le mitoyen soit rehaussé en maçonnerie pleine sur 28 cm d'épaisseur, à l'axe ; qu'il convient de réaliser le mitoyen dans les règles quitte à le doubler d'un second mur ;
42. que sur les plans des étages, l'épaisseur des murs de clôture de la parcelle n'est pas indiquée ; qu'il convient de le faire ;
43. que l'arrière du nouveau bâtiment est composé de volumes de différentes profondeurs ;
44. que plusieurs balcons, de 2m de profondeur, sont superposés en façade arrière ; que ceux-ci sont positionnés dans un renforcement sur 1m de profondeur ;
45. que plusieurs balcons dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) en ce que la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
46. qu'étant donné qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle, les balcons dépassant de la façade arrière paraissent offrir des vues importantes sur les parcelles voisines ;
47. qu'il convient de positionner les balcons entièrement en renforcement de façon à ne pas dépasser la façade arrière ; qu'il convient ainsi de se conformer au RRU et de limiter les vues sur les façades arrières des bâtiments voisins ;
48. que l'immeuble neuf comporte des bow window d'une profondeur de 60cm en façade avant ; que certaines de ces avancées abritent des balcons et terrasses ;
49. que les oriels et balcons du nouveau bâtiment qui surplombent la rue dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 10 §2 (éléments en saillie) en ce que la largeur totale des oriels et balcons(12,64m) dépasse les $\frac{2}{3}$ de la façade(18,4m) ; que le dépassement de 0,38m est minime ;
50. que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient de se conformer ;
51. qu'en toiture, il est prévu de construire plusieurs lucarnes en façade avant:
 - une côté Ponthier (2.90m de large) ;
 - trois côté Dhanis de l'immeuble existant (2.90m + 2.90m + 4.20 de large)
 - deux côté Dhanis dans l'immeuble neuf (5.10m et 3.90m) dans la largeur des bow window ;
52. que des lucarnes sont également prévues en façade arrière : deux côté Dhanis de l'immeuble existant (4.40m et 4.10m de large) ;
53. que la cage d'escalier et l'ascenseur du bâtiment de gauche sont réhaussés jusqu'aux combles (3ème étage) dans un nouveau volume de 16,56m² et 2,80m de hauteur au niveau de l'angle arrière ;
54. que le sous-sol existant de différentes profondeurs est en partie démoli et reconstruit jusqu'à 20,6m de profondeur laissant une bande non construite de pleine terre de 3,25m de profondeur à l'arrière ;
55. qu'au rez le volume projeté est moins profond que le volume existant ; que les jardins à l'arrière sont en parti aménagés sur la dalle du sous-sol surmontée d'une épaisseur de 60cm de terre arable ;
56. que d'après les coupes, les terrasses arrières au niveau des jardins sont construites sur la dalle du sous-sol et sont, de ce fait, imperméables ; qu'il convient de le préciser sur le plan du rez ;

57. qu'il est prévu de planter 4 arbres, un par jardin, dont 1 sorbier des oiseleurs, 1 cognassier, 1 cerisier, et 1 pommier ;
58. que la demande prévoit l'installation d'une citerne pour l'eau de pluie de 20.000 litres ; que la citerne sera raccordée aux lave-linge, aux WC, au jardin, à la remise ;
59. que la demande prévoit l'aménagement de 16 logements répartis comme suit :
- sous-sol : garage avec 16 emplacements de stationnement, 16 caves privatives et 1 local vélo ;
- Bâtiment de gauche (Rue Commandant Ponthier n°19) (7 logements):
- Rez-de-Chaussée : 1 appartement 1 chambre + 1 appartement 2 chambres
 - 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre + 1 appartement 3 chambres
 - 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre + 1 appartement 3 chambres
 - 3^{ème} étage (combles) : 1 appartement 2 chambres
- Bâtiment de droite (Rue Baron Dhanis n°56) (9 logements) :
- au Rez-de-Chaussée : 2 appartement 2 chambres + 2 locaux vélos
 - 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre + 2 appartements 2 chambres
 - 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre + 2 appartements 2 chambres
 - 3^{ème} étage (combles) : 1 appartement 3 chambres
60. qu'il est prévu de construire deux ascenseurs et deux cages d'escaliers distribuant les étages des deux bâtiments jusqu'au 3^{ème} étage ; que tous les appartements sont accessibles par un ascenseur ;
61. qu'il est prévu d'aménager le sous-sol avec 16 emplacements de parking, 16 caves, un local vélo/poussettes de 10m², 2 locaux pour compteurs, une remise, un local poubelle ;
62. que l'un des emplacements de parking est situé devant un autre emplacement enclavé bloquant ainsi l'accès à celui-ci ; ces 2 emplacements étant interdépendants doivent être lié au même logement ou appartenir au même lot indivisible ;
63. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre VIII, article 6 en ce que le parking comporte moins d'un emplacement par logements, deux emplacements étant liés ;
64. que seuls 9 des 16 logements sont situés dans l'immeuble neuf ; que la dérogation est minime et dès lors acceptable ;
65. qu'avant exploitation, il convient d'obtenir un permis d'environnement de classe 2 auprès de l'autorité communale ;
66. que parmi les 16 emplacements de parking, un est réservé aux PMR ;
67. que les rangements vélos sont situés sous les rampes de parking ; qu'ils sont peu accessibles ; que cependant, 2 locaux vélos supplémentaires sont aménagés au rez ; que ces deux locaux vélos de 22,14m² et 16,37m² ont un accès direct depuis la rue ; que ces locaux sont équipés de dispositifs sur plusieurs niveaux ;
68. qu'il convient de privilégier un système simple permettant la manipulation et l'accroche des vélos ;
69. qu'au rez, les deux sas d'entrée accueillent des boîtes aux lettres et sonnettes ;
70. que suite aux adaptations volumétriques et l'ajout de locaux communs, l'aménagement des logements a été revu ;
71. qu'au rez, dans le bâtiment de gauche, il est prévu d'aménager un appartement 1 chambre (0.1) et un appartement de 2 chambres (0.2) ;
72. que l'appartement 0.2 profite d'un jardin de 52m² dont une terrasse imperméable de 15m² et d'une cour végétalisée de 5,8m² accessible depuis l'espace de séjour et depuis la chambre 2 ; que la cour existante de 12m² est fermée en partie ;

73. que l'extension déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) en ce que la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que la cour est enclavée ; que cette extension n'a pas d'impact sur les bâtiments mitoyens ; que la dérogation est acceptable ;
74. qu'au rez, dans le nouveau bâtiment de droite, il est prévu d'aménager 2 appartements de 2 chambres (0.3 et 0.4) ;
75. que le séjour et les chambres de l'appartement 0.3 donne accès à un jardin de 34m² dont une terrasse imperméable de 10m² ;
76. que l'appartement 0.3 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne l'espace chambre avec dressing ouvert qui bénéficie de 3,26m² d'éclairage naturel au lieu des 3,8m² requis pour une surface de 19m² ; que la différence est minime ; que le dressing est éloigné de la fenêtre ; que la dérogation est acceptable ;
77. que le séjour de l'appartement 0.4 donne accès à un jardin de 68m² dont une terrasse imperméable de 10m² ;
78. que l'ensemble des logements au rez sont au même niveau que la rue ;
79. que les fenêtres de la façade avant à ce niveau réduisent l'intimité et le confort des usagers des logements ; que les chambres se trouvent en façade avant ;
80. qu'il conviendrait de démontrer en quoi ces pièces sont qualitatives ;
81. qu'il convient d'utiliser un système de privatisation prévu architecturalement, avec par exemple une partie du vitrage translucide, pour toutes les pièces de vie donnant sur la rue ;
82. qu'au 1^{er} étage, dans le bâtiment de gauche, il est prévu d'aménager 1 appartement de 1 chambre (1.1) et 1 appartement de 3 chambres (1.2) ;
83. que l'appartement 1.1 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne l'espace chambre avec dressing ouvert qui bénéficie de 3,84m² d'éclairage naturel au lieu des 3,95m² requis pour une surface de 19,75m² ; que la différence est minime ; que le dressing est éloigné de la fenêtre ; que la dérogation est acceptable ;
84. que le séjour de l'appartement 1.2 donne accès à un balcon arrière de 3m de largeur sur 2m de profondeur ;
85. qu'au 1^{er} étage dans le nouveau bâtiment de droite, il est prévu d'aménager 1 appartement 1 chambre(1.3) et 2 appartements de 2 chambres(1.4 et 1.5) ;
86. que l'appartement 1.3 donne exclusivement sur la rue ; qu'il est prévu de construire un balcon dans la prolongation du séjour sur 5,8m de largeur et surplombant la rue sur une profondeur de 0,6m ;
87. que l'appartement 1.4 donne exclusivement sur l'intérieur d'îlot ; qu'il est prévu de construire un balcon arrière dans la prolongation du séjour de 3,2m de largeur sur 2m de profondeur ;
88. que l'appartement 1.5 est traversant ; que le séjour donne accès à un balcon arrière de 3,2m de largeur sur 2m de profondeur ;
89. qu'au 2^{ème} étage, dans le bâtiment de gauche, il est prévu d'aménager 1 appartement 1 chambre (2.1) et 1 appartement de 3 chambres (2.2) ;
90. que l'appartement 2.1 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne l'espace chambre avec dressing ouvert qui bénéficie de 3,84m² d'éclairage naturel au lieu des 3,96m² requis pour une surface de 19,8m² ; que la différence est minime ; que le dressing est éloigné de la fenêtre ; que la dérogation est acceptable ;
91. que le séjour de l'appartement 2.2 donne accès à un balcon arrière de 3m de largeur sur 2m de profondeur ;

92. qu'au 2^{ème} étage dans le bâtiment de droite, il est prévu d'aménager 1 appartement 1 chambre(2.3) et 2 appartements de 2 chambres(2.4 et 2.5) ;
93. que l'appartement 2.3 donne exclusivement sur la rue ; qu'il est prévu de construire un balcon dans la prolongation du séjour, surplombant la rue sur une profondeur de 0,6m et sur une largeur de 4,83m ;
94. que l'appartement 2.4 donne exclusivement sur l'intérieur d'îlot ; qu'il est prévu de construire un balcon arrière dans la prolongation du séjour de 2m de profondeur sur 3,2m de largeur ;
95. que l'appartement 1.5 est traversant ; que le séjour donne accès à un balcon arrière de 3,2m de largeur sur 2m de profondeur ;
96. qu'au 3^{ème} étage, dans le bâtiment de gauche, il est prévu d'aménager 1 appartement 2 chambres (3.1) sous combles ;
97. qu'à l'arrière, il est prévu d'aménager une terrasse de 3m de profondeur et 3m de largeur sur la toiture plate du 2^{ème} étage ; qu'il est prévu de construire une extension de 4,13m de large au niveau du séjour et donnant accès à cette terrasse ;
98. qu'au 3^{ème} étage dans le bâtiment de droite, il est prévu d'aménager 1 appartement 3 chambres(3.2) sous combles ;
99. que les appartements mono-orientés ne sont pas acceptables dans un immeuble neuf vu le peu de qualité qu'ils présentent ;
100. qu'il est prévu d'aménager une terrasse dans le prolongement du séjour de 3,01m de profondeur et 5,86m de largeur ainsi qu'une terrasse liée à la chambre arrière sur 1m de profondeur et 3,83m de large ;
101. qu'il est prévu de végétaliser le reste de la toiture plate sur l'arrière du 2^{ème} étage qui n'est pas rendue accessible soit 158m² de toiture verte ; que les toitures vertes sont indiquées en plans mais ne sont pas représentées en coupe ; qu'il convient de le faire ;
102. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre IV , article 6 (porte d'entrée) en ce que le sas suivant la porte d'entrée de l'immeuble ne dispose pas d'une aire de 1,50m de largeur et de longueur ;
103. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre IV , article 10 (portes intérieures) en ce que la porte d'entrée du logement 1.4 dispose de 35cm de prolongement du mur du côté de la poignée au lieu des 50cm requis ;
104. que ces dérogations ne sont pas acceptables et peuvent être résolues ;
105. qu'il convient d'étendre le sas d'entrée de l'immeuble neuf ; qu'il convient de déplacer la porte du logement 1.4 de la même façon qu'à l'étage supérieur ;
106. que sur l'ensemble des niveaux du bâtiment de droite, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre IV, article 11 (ascenseurs) en ce que selon l'aménagement proposé, au 3^{ème} étage, le bouton de l'ascenseur ne peut pas être placé à minimum 50cm de l'angle rentrant du mur ;
107. qu'il s'agit d'un immeuble neuf ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;
108. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre IV, articles 6 (porte d'entrée), 9 (couloirs) et 10 (portes intérieures) en ce que la circulation des espaces communs au sous-sol n'est pas conforme (manque les aires de retournement, la porte de la remise et de l'ensemble des caves privées sont trop étroites, un couloir est trop étroit) ;
109. qu'il convient d'améliorer la conformité de la demande en la matière ;
110. qu'il convient de se conformer aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre IV, articles 12 (escaliers) notamment en ce que la hauteur des marches ne dépasse pas 18cm de hauteur ; qu'il n'est pas possible de le vérifier en coupe ;

revêtements

111. que les façades à rue du bâtiment d'angle en brique jaune sont conservées ; que la toiture en tuiles rouges/brunes est conservée ; que des tuiles similaires sont utilisées pour couvrir la toiture à versant du nouveau bâtiment ;
112. que pour le bâtiment d'angle, il est prévu de remplacer les châssis en bois peint en blanc par des châssis en aluminium de ton gris moyen ; qu'il est prévu d'installer des garde-corps en inox, composé d'une lisse horizontale, aux fenêtres des 1^{er} et 2^{ème} étages ;
113. qu'au rez, les larges baies sont modifiées, suivant l'aménagement des logements et des locaux communs, au profit de baies de même proportions que celles des étages supérieurs ;
114. que la porte d'entrée et la porte d'accès au local vélo sont composées d'un battant complètement vitrée ; que la porte et le châssis du local vélo(avec allège vitrée) comporte un vitrage translucide ;
115. que l'ensemble des châssis sont constitués d'un simple ouvrant à l'exception de 2 châssis au rez (l'un dans le local vélo, l'autre dans la chambre d'un logement) qui comporte des allèges vitrées ;
116. que l'allège vitrée du châssis de la chambre au rez est également translucide ;
117. que les lucarnes avant du bâtiment d'angle sont revêtues de briques de parement ton gris clair ;
118. qu'en ce qui concerne l'immeuble neuf, le revêtement de la façade avant est prévu en briques de parement de ton gris clair avec un soubassement en pierre bleue ciselée sur toute la hauteur du rez-de-chaussée;
119. que le revêtement des oriels et des lucarnes est prévu en briques de parement de ton rouge foncé ;
120. que les châssis du nouveau bâtiment sont prévus en aluminium de ton gris moyen ;
121. qu'il est prévu d'installer des garde-corps en verre devant certains châssis et balcons ; qu'il est prévu d'installer une balustrade inox devant un châssis au 2^{ème} étage ;
122. que la porte d'entrée est composée d'un battant complètement vitrée ; que la porte du local vélo comporte une imposte vitrée ; que certains châssis aux étages comporte une allège vitrée ;
123. que la porte de garage est en aluminium de ton gris moyen avec des divisions horizontales ;
124. que pour l'ensemble des bâtiments en situation existante, aucune DEP (descente d'eaux pluviales) n'est visible en façade avant ;
125. qu'il est prévu d'installer 3 DEP en zinc visibles en façade avant du bâtiment d'angle existant ; que selon les plans, les DEP sont intégrées dans l'épaisseur de la façade existantes ;
126. qu'il est prévu d'installer 4 DEP, à priori en zinc, visibles en façade avant du nouveau bâtiment de droite ; qu'il convient de les légèder ; que selon les plans, les DEP sont intégrées dans l'épaisseur de la façade ; qu'elles ne sont pas toujours reprises sur les plans du 1^{er} et 2^{ème} étage ; qu'il convient de veiller à leur représentation ;
127. qu'il convient de veiller à se conformer aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, article 10 (éléments en saillie)§3 et §4 , ainsi que du règlement communal sur la bâtisse (dauphin en fonte de 2.00m) en ce qui concerne les DEP ;
128. que la matérialité des garde-corps et la division des châssis manque de cohérence, parfois dans le même alignement ; qu'il convient d'harmoniser la composition des façades ;
129. que les dessin des portes et châssis ne figure pas le sens d'ouverture ni l'épaisseur des cadres ouvrants ou fixes ; qu'aucune poignée ou aucun élément d'ouverture ne sont dessinés sur les portes ; qu'il convient de préciser ces éléments ;
130. qu'il convient également de préciser la référence des briques, les teintes prévues de celles-ci n'étant pas assez détaillées ;

131. que les menuiseries proposées semblent peu qualitatives et sont peu détaillées ; qu'il convient de prévoir des menuiseries en accord avec le cadre bâti environnant ;
132. que les façades arrières seront revêtues de briques de parement de ton gris clair du rez jusqu'au 2^{ème} étage ; que le 3^{ème} étage arrière du nouveau bâtiment et les nouvelles lucarnes de bâtiment rénové seront revêtus d'un bardage horizontal en mélèze ;
133. que les châssis arrière sont en aluminium de ton gris moyen ;
134. qu'il est prévu d'installer des garde-corps en verre devant certains châssis et balcons ainsi que des garde-corps composé de 2 lisses horizontales en inox devant d'autre châssis ;
135. que le pignon de droite visible depuis l'espace public est revêtu de briques de parement de ton gris clair ;

PEB

136. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 19 octobre 2022, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
137. que la demande est soumise 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 ;
138. 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 ;
139. 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.);
140. que le projet concernant 8 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Lourde – (URL), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ; que le projet concernant également 10 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Nouvelle construction – (UN), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
141. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : terrasses, fermeture d'une partie de la cour ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : fermeture d'une partie de la cour ;
 - Titre II, article 10 (éclairage) : chambres des logements 0.3.1.1 et 2.1 ;
 - Titre IV, article 6 (porte d'entrée) : aire de retournement du sas d'entrée
 - Titre IV, article 9 (couloirs) : sous-sol
 - Titre IV, article 10 (portes intérieures) : <50cm dans le prolongement de la poignée (logement 1.4) , porte de la remise
 - Titre IV, article 11 (ascenseur) : position du bouton d'appel au 3^{ème} étage
 - Titre IV, article 12 (escaliers) : à préciser
 - Titre VIII, article 6 : manque un emplacement pour un logement
142. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2024 au 03/04/2024 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
143. que ces lettres portent sur :
 - le fait qu'une réhabilitation de ce chancre est bien accueillie
 - le fait de ne plus construire le 4^{ème} étage est bien accueilli
 - l'ampleur des dérogations en matière de volume et l'impact sur les parcelles voisines ;
 - le risque d'augmenter le bruit dans cet îlot paisible mais sujet à réverbérations ;
 - les terrasses et vues en surplomb sur l'intérieur d'îlot ainsi que le fait que les volumes arrières sont fortement vitrés ;

- la densité de logements proposées pas assez revue à la baisse ;
 - le caractère sommaire de la note explicative et du reportage photographique notamment en ce qui concerne les impacts sur les parcelles voisines ;
 - l'absence de motivation pour les nombreuses dérogations demandées et le fait qu'elles sont liées à une densité trop importante ;
 - destruction du patrimoine industriel urbain
 - que la démolition est justifiée par l'impossibilité de la structure existante à porter le nombre de logements projetés, au lieu de proposer moins de logement ;
 - vues en surplomb sur les façades arrière à l'angle depuis les terrasses
 - l'impact environnemental d'une démolition et les questions de durabilité que cela pose, manque de justification de la démolition du point de vue énergétique ;
 - maximalisation du nbr de logement au dépend des nuisances
 - demande de prendre en compte les enjeux du prochain RRU prévu
 - absence de façade arrière dans les documents chargés en ligne pour l'enquête publique (élévation présente dans le dossier)
 - manque de données techniques justifiant la démolition et document rédigé par un ingénieur stabilité non signé par son auteur
 - volumétrie toujours en dérogation
 - manque de capacité du local des ordures ménagères
 - manque d'un local exclusivement pour les poussettes
 - corrections à faire sur le respect des normes d'accessibilité PRM
144. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 28/03/24 ;

dossier 11683 – ART 126

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de réaliser le mitoyen dans les règles, en maçonnerie pleine sur 28 cm d'épaisseur, à l'axe, quitte à le doubler d'un second mur ;
2. d'améliorer la conformité de la demande au titre IV du RRU, sur tous les points ;
3. de démontrer la qualité des pièces de vie à rue et de prévoir un dispositif architectural permettant une certaine privatisation ;
4. de limiter les éléments en saillie (balcons et oriels) aux 2/3 de la nouvelle façade ;
5. de positionner les balcons entièrement en renforcement de façon à ne pas dépasser la façade arrière et de limiter les vues vers les parcelles voisines ;
6. de détailler les éléments de façade (sens d'ouverture des menuiseries, épaisseur des ouvrants, éléments d'ouverture des portes, référence des briques, descente d'eaux pluviales...) ;
7. de ne pas aménager de logements mono-orientés dans l'immeuble neuf ;
8. de revoir la composition et l'harmonie de la façade et de préciser les nuances des couleurs ;
9. de prévoir des menuiseries qualitatives en accord avec le cadre bâti ;
10. de prévoir des locaux vélos dans lesquels les vélos sont faciles à ranger et à sécuriser ;
11. d'indiquer l'épaisseur des murs de clôture de la parcelle sur les plans de tous les niveaux ;
12. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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