

09h00 - dossier 12040 - PFD

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover, étendre et changer l'affectation d'un immeuble de bureaux sis boulevard Louis Schmidt n°103 en une école afin d'agrandir l'école adjacente existante au n°101, Boulevard Louis Schmidt 101 - 103.

REPORT

09h40 - dossier 11642 - ART 126

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'utilisation du commerce du rez de café en restaurant, percer des baies au 1^{er} étage (logement) ainsi que remplacer des menuiseries en façade, rue Gray 1.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en liséré de noyau commercial ;
2. que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) des blocs 532 et 534 approuvé par A.R. du 26 juillet 1983 ;
3. que l'immeuble se situe à l'angle de la rue Gray et de la Chaussée de Wavre (piétonnier) ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'un bâtiment comprenant deux logements aux étages et un commerce (café) au rez-de-chaussée ;
5. que la demande **initiale** vise à étendre le commerce du rez au 1^{er} étage (suppression d'un logement une chambre) et changer l'utilisation de café en restaurant, percer des baies et remplacer les portes et châssis ;
6. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement) ;
7. 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 ;
8. que la demande déroge à l'article 7 (dispositions générales) du PPAS des blocs 532 et 534 en ce que le PPAS prévoit que les activités commerciales soient limitées au rez ;
9. que la répartition prévue est la suivante :
 - au sous-sol : la chaufferie, les compteurs, les réserves et les sanitaires du restaurant
 - au rez-de-chaussée : restaurant
 - au 1^{er} étage : restaurant, fumoir et sanitaires
 - aux 2^e et 3^e étages : un logement (duplex) 3 chambres
10. que les sanitaires sont accessibles aux clients et au personnel de l'établissement ;
11. que le local donnant sur la chaussée de Wavre, destiné à faire de la vente à emporter de petite restauration (PU 10209), devient une extension du restaurant ;
12. que cette extension est séparée de la pièce principale du commerce par un hall commun distribuant le sous-sol et les étages ;
13. que l'accès du personnel se fait depuis la porte d'entrée de l'extension ;
14. que la hotte existante est conservée ;
15. qu'à l'étage, la baie existante qui sépare l'ancien séjour des sanitaires et de la chambre est élargie ; qu'il s'agit d'une nouvelle salle pour la brasserie ;
16. que la demande prévoit l'aménagement d'un fumoir dans la partie droite du 1^{er} étage, et un WC à l'arrière du fumoir ; que les baies de chaque côté de la cage d'escalier sont fermées ; que l'accès se fait face à l'escalier ;
17. que la cage d'escalier existante devient commune entre les utilisateurs du futur restaurant, et les occupants du duplex supérieur ; que cette situation n'est pas qualitative pour le logement supérieur ;

dossier 11642

18. que les nombreux passages dans la cage d'escalier risquent d'engendrer des nuisances sonores incompatibles avec le logement ; que de plus, cet aménagement va engendrer des problème de contrôle et de sécurité ;
19. que la suppression du logement du 1^{er} étage n'est pas souhaitable dans un quartier déjà très commerçant ; que la mixité entre les logements et les commerce est à conserver ;
20. que le 2^e étage et les combles ne sont pas concernés par la demande ;
21. qu'en façade avant, les quatre baies murées au 1^{er} étage sont réouvertes ; qu'une d'entre elles est située du côté de la rue Gray et les trois autres, chaussée de Wavre ;
22. que le projet prévoit aussi de changer les châssis existants au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage par des châssis en pvc brun ;
23. qu'il en va de même en ce qui concerne les portes d'entrée (commerce et logement) ; que la teinte exacte (claire ou foncée) de ces différents éléments n'est pas communiquée ;
24. que la teinte des châssis doit être identique pour l'ensemble de la façade ;
25. que les portes d'entrée en PVC ne sont pas autorisées ; qu'il s'agit d'un matériau non pérenne , non écologique et peu esthétique ;
26. que l'entrée de l'établissement se trouve à l'angle ; que les deux portes situées chaussée de Wavre sont destinées, pour la première en partant de l'angle, au logement et l'autre au personnel du restaurant comme précisé ci-dessus ;
27. que les caissons à volets en bois peints en bleu sont remplacés par des caissons en pvc blanc ; qu'ils sont posés au-dessus des deux baies situées de chaque côté de la porte d'entrée du restaurant ;
28. que dans les faits, des panneaux en bois (lambris) peint en bleu sont fixés autour de ces baies ; que leur modification ne semble pas prévue ; qu'il en va de même en ce qui concerne la tente solaire ;
29. que la corniche, également non concernée par la demande, est peinte en bleu foncé ;
30. qu'en ce qui concerne les enseignes, l'établissement est en zones générale et restreinte ; que le demandeur s'engage à rendre conforme à la réglementation du RRU l'enseigne au-dessus de la porte d'entrée ; que celle-ci aura un développement inférieur aux 2/3 de la largeur de la façade ;
31. qu'une note complémentaire a été introduite à ce sujet ;
32. que le demandeur s'engage à supprimer toutes les enseignes perpendiculaires ainsi qu'à respecter la réglementation en ce que l'enseigne placée à l'angle aura un développement inférieur aux 2/3 de la largeur de la façade (article 36 § 1 – 2° d (RRU Titre 6)) ;
33. que toutes les autres sont conformes à la réglementation en vigueur ;
34. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 16/08/2022, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
35. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
36. que la suppression d'un logement à cet endroit n'est pas acceptable ; qu'elle est contraire aux dispositions du PPAS ;
37. qu'en outre, l'extension du commerce entraine des risques de nuisances pour le logement du deuxième étage ;
38. qu'une première enquête publique qui s'est déroulée du 17/04 au 01/05/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11642

39. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 01/04/2023 ;
- 40. qu'en date du 16/05/2023, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 41. qu'en date du 7/09/2023, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du CoBAT ; que cette seconde version a été déclarée complète le 18/03/2024 ;**
42. que la demande vise à présent à changer l'utilisation du commerce du rez de café en restaurant, percer des baies au 1^{er} étage (logement) ainsi que remplacer des menuiseries en façade ;
43. 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 ;
44. que le logement du 1^{er} étage est maintenu ; que l'activité commerciale est limitée au rez et sous-sol ; que sa superficie n'est pas modifiée ;
45. que néanmoins l'activité passe de café à brasserie ;
46. que la répartition prévue est la suivante :
- au sous-sol : la chaufferie, les compteurs, les réserves et les sanitaires du restaurant
 - au rez-de-chaussée : restaurant
 - au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre ;
 - aux 2^e et 3^e étages : un logement (duplex) 3 chambres
47. que les sanitaires sont accessibles aux clients et au personnel de l'établissement ;
48. que le local donnant sur la chaussée de Wavre, est destiné à faire de la vente à emporter de petite restauration (PU 10209) en lien avec la brasserie ; que cette extension est séparée de la pièce principale du commerce par un hall commun distribuant le sous-sol et les étages ;
49. qu'un couloir de communication relie cet espace au reste de l'établissement ;
50. que ce couloir donne également accès au sous-sol ; que l'accès pour les logements n'est pas clair ; qu'il convient de garantir l'accès aux compteurs pour l'ensemble de l'immeuble en permanence ;
51. que la cage d'escalier vers les étages est présent réservée aux logements ;
52. que l'appartement du 1^{er} étage n'est pas modifié sauf en ce qui concerne l'ouverture des baies murées en façade, une côté rue Gray et 3 côté chaussée de Wavre ;
53. que des châssis identiques au reste de la façade sont placés dans les baies ; que les châssis sont en pvc brun avec imposte ; que le PVC est peu qualitatif vu les qualités de l'immeuble et de la place ;
54. qu'il convient de privilégier du bois ;
55. que les châssis du rez ne sont plus modifiés ;
56. qu'une partie des enseignes est supprimée afin de se conformer aux règlements en la matière ;
57. qu'une seconde enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
58. que cette lettre émane porte sur :
- des incohérences sur l'affectation du 1^{er} étage dans les formulaires, ainsi que sur les surfaces allouées au commerce (horeca) ;
 - la présence actuelle en grand nombre d'établissements horeca autour de la place Jourdan ;

dossier 11642

59. qu'il semble que les documents chargés pour l'enquête publique étaient ceux de la 1^{ère} version ; que cela peut être source de confusion pour les riverains ;
60. que la surface allouée au commerce n'est pas augmentée ; que l'activité de brasserie est compatible avec le quartier ;
61. que la demande modifiée est dispensée l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
62. que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve du respect du droit des tiers et qu'il conviendrait dès lors de s'assurer de l'accord écrit et formel du propriétaire avant tout démarrage de travaux ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir de remplacer les portes et châssis par du bois ;
2. de garantir l'accès aux compteurs pour l'ensemble de l'immeuble en permanence et de détailler l'accès des logements au sous-sol ;
3. de s'assurer de l'accord écrit et formel du propriétaire avant tout démarrage de travaux.

10h05 - dossier 11990**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à aménager une terrasse (2^{ème} étage) sur la toiture plate de l'annexe existante en façade arrière, Rue des Cultivateurs 43.**

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. qu'en situation de droit, le bien comporte trois unités de logement, réparties comme suit :
 - sous-sol et rez : duplex 2 chambres avec jardin ;
 - 1^{er} étage : appartement 1 chambre avec terrasse ;
 - 2^{ème} étage et combles : duplex 1 chambre ;
4. que la demande concerne uniquement le logement des niveaux supérieurs ; qu'elle vise à aménager une terrasse (2^{ème} étage) sur la toiture plate de l'annexe existante en façade arrière ;
5. que la terrasse est située en prolongation du niveau inférieur du logement et est accessible depuis la cuisine, ouverte sur le séjour ; qu'en ce sens elle améliore l'habitabilité du logement ;
6. qu'elle s'étend contre le mitoyen gauche, sur une largeur de 3,10m et une profondeur de 2,65m, soit une surface de 8 m² ; que du côté droit, la terrasse est située à environ 2,2m de l'axe mitoyen ;
7. que l'accès à cette terrasse se fait par la porte-fenêtre existante ;
8. qu'elle est délimitée par un garde-corps métallique ton noir de 1,10 m de hauteur, situé en recul de 0,6m du bord de toiture ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que la terrasse dépasse de plus de 3 m en profondeur et en hauteur l'immeuble voisin (n° 41) le moins profond et le moins haut ;
10. que la terrasse présente en outre des vues importantes vers les voisins et l'intérieur d'îlot ;
11. qu'afin de se conformer au titre I du RRU, il convient de porter le recul depuis le mitoyen droit à 3m ;
12. que l'accès depuis la porte fenêtre existante est ainsi maintenu et la superficie de la terrasse portée à environ 6m², ce qui est suffisant pour un logement de cette taille (1 chambre) ;
13. qu'en outre, il conviendrait de prévoir, sur le retour côté droit, un élément permettant de limiter la vue depuis la terrasse vers les parcelles voisines ;
14. que le revêtement de la terrasse n'est pas précisé ; qu'il semble prévu en bois, sur toute la toiture ; qu'il convient de le préciser ;
15. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de végétaliser la partie non accessible de la toiture ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur) : terrasse ;
 - article 6 (hauteur) : terrasse ;
17. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre émane de voisins et porte sur :
 - l'implantation de la terrasse, en hauteur et en débord des constructions voisines, créant des vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot ;
 - les nuisances visuelles et sonores qui en découlent ;

dossier 11990

18. 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 recul de 3m depuis le mitoyen droit ;
2. de prévoir, sur le retour côté droit, un élément permettant de limiter la vue depuis la terrasse vers les parcelles voisines ;
3. de préciser le revêtement de la terrasse et de végétaliser la partie non accessible de la toiture.

10h35 - dossier 11961**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à installer une tente solaire rétractable avec structure fixe en porte-à-faux et un poteau de soutien, ainsi que des pare-vents amovibles, Place Jourdan 40.**

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 (ZICHEE), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;
2. que la demande est comprise dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) des blocs 532-534, approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 juillet 1983 ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de rapport de gabarit R+2+toiture à versants ;
4. que celui-ci comporte :
 - au sous-sol et rez : un commerce ;
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages : 1 duplex 2 chambres lié au commerce ;
5. que l'accès au logement s'effectue depuis le commerce ;
6. que le commerce est un café, établi sur l'angle avec la chaussée de Wavre ; que la place Jourdan, et la chaussée de Wavre, sur ce tronçon, sont des voiries communales ;
7. le permis d'urbanisme (11752) délivré sous réserves et notifié le 19 juin 2023, tendant à installer une terrasse de 132 m² en voirie, liée à cette établissement ;
8. le permis d'urbanisme (9460) à durée limitée (6 ans) notifié le 17 juin 2015, tendant à couvrir une partie du domaine public par une structure légère soutenant deux verrières ;
9. qu'en situation de fait, des structures ont été disposées sur la voirie et fixées sur la façade en-dessous du 1^{er} étage ; que la demande prévoit de les supprimer ;
10. que la demande vise à installer une tente solaire rétractable avec structure fixe en porte-à-faux et un poteau de soutien, ainsi que des pare-vents amovibles, en surplomb d'une partie de cette terrasse ;
11. que selon les plans, la surface de l'ensemble de la structure fait 65 m² ; qu'elle s'étend sur toute la largeur de la façade et dans son prolongement au niveau de l'angle, soit sur environ 10m côté place Jourdan (sur une profondeur d'environ 5m), et environ 12m côté chaussée de Wavre (sur une profondeur d'environ 3m) ;
12. que le projet (structure et pare-vents) est délimité par la jardinière côté chaussée de Wavre et par l'arbre planté dans la fosse côté Place Jourdan ; que ces éléments n'obstruent pas le passage vers les portes d'entrées immeubles voisins (n° 392 chaussée de Wavre et 41 Place Jourdan) ;
13. que l'installation de ce type de structure est en accord avec le cadre environnant ; que cette terrasse participe à l'animation du quartier commerçant de la place Jourdan ;
14. que le système proposé pour la tente solaire est ancré sur la façade (en-dessous du 1^{er} étage, sous le bandeau en pierre bleue inférieur) ;
15. qu'il repose également sur un poteau de dimensions 10cm x10cm installé sur la voie publique à l'angle de la place Jourdan et de la chaussée de Wavre, fixé à environ 3,55m depuis l'intersection entre la façade d'angle et celle côté Place Jourdan ; que sa hauteur correspond aux points d'ancrage les plus haut, côté Place Jourdan (environ 4,5m) ;

dossier 11961

16. qu'un rapport d'expertise en stabilité est joint à la demande ; que celui-ci est rédigé en néerlandais, alors que la demande est introduite en français ; qu'il convient de transmettre l'ensemble des éléments de la demande dans la même langue ;
17. que la terrasse et sa couverture ont des dimensions très importantes par rapport à la surface intérieure du commerce, de 35m² ; que cela est en partie lié à la situation de l'établissement sur l'angle et bordé par deux zones piétonnes ; que cet établissement ne possède pas de terrasse ou jardin en intérieur d'îlot ;
18. que cela augmente significativement la capacité de l'établissement ; qu'il convient de veiller à la mise à disposition de sanitaires en suffisance, accessibles et en bon état, comme signalé dans le permis d'urbanisme (11752) délivré sous réserves ; qu'il convient de transmettre les plans des étages liés au commerce à cette fin, et de prévoir les aménagements nécessaires ;
19. que les lignes de conduite concernant les terrasses de la place Jourdan approuvé en date du 06/12/2018 par le Collège des Bourgmestres et Echevins prévoient une longueur maximale de 4m pour les tentes solaires ; que la profondeur prévue est plus importante (environ 5m) du côté de la place Jourdan mais qu'elle s'accorde avec le cadre bâti et respecte les plantations de l'espace public ;
20. que le poteau prévu constitue une occupation de l'espace public ; que pour ce point le permis est donc un permis à durée limitée (6 ans) ;
21. que le poteau ne semble pas ancré dans le sol mais simplement déposé ;
22. qu'il convient de transmettre une note détaillée précisant la fonction du poteau et de démontrer qu'il ne s'agit pas d'un ancrage dans le sol, ainsi que les possibilités de démontage ;
23. qu'il convient également de détailler les possibilités de déménagement et d'intervention du SIAMU ;
24. que cet ensemble est réalisé en structure métallique avec tôle de finition alu laquée RAL 3005 (rouge vin) ; que cela semble s'accorder avec les châssis existants placés au rez ; que la teinte précisée au permis d'urbanisme (10142) délivré le 21/03/2018 était le blanc (RAL 9010) ;
25. qu'il convient de représenter précisément la situation de droit de la façade, en ce compris la position des chaufferettes ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme (9776) délivré le 14/12/2015 ;
26. que les vues 3D détaillent une structure de couleur sombre ; qu'il convient de modifier la teinte de la nouvelle structure et de choisir une teinte en accord avec le cadre environnant et conforme aux lignes de conduite concernant les terrasses de la place Jourdan ;
27. que la structure est couverte par une bâche rétractable imperméable et acoustique ; que cette bâche ouvrante est munie de rails et de diodes électroluminescentes (DEL ou LED en anglais) ;
28. que contrairement aux vues 3D, le module situé à l'angle est composé d'un tirant et non d'un module plein ;
29. que la hauteur sous la tente solaire est de 2,4m ; que cela déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 10 ; que cette dérogation n'est pas acceptable vu l'étendue de la structure ;
30. qu'il convient de s'y conformer et de prévoir une hauteur libre de 2,5m en tous points ;
31. que la teinte et la matérialité de la tente ne sont pas précisées ; qu'il convient de la représenter, et de se conformer, le cas échéant, au titre VI du RRU en ce qui concerne les enseignes et aux lignes de conduite sur les terrasses de la place Jourdan ;

dossier 11961

32. que des pare-vents sont prévus ; qu'il convient de préciser s'ils sont amovibles ou non ; que s'ils ne sont pas rangés en dehors des heures d'ouverture du commerce, ils s'apparentent à une structure fixe devant faire objet d'un permis d'urbanisme à durée limitée (6 ans) ; qu'il est précisé en séance que ces pare-vents sont sur roulettes et rangés ;
33. que leur emplacement n'est pas clairement précisé en plan ; que certains sont équipés de banquettes ; qu'ils semblent de hauteur variable (210 et 220 cm) et que certains semblent placés parallèlement à la façade, ce qui privatise davantage l'espace public, et n'est pas acceptable ;
34. qu'il convient de vérifier les documents graphiques, de préciser leur emplacement en veillant à ne pas fermer l'espace public et de vérifier l'alignement des banquettes (ou de justifier les différences de hauteur) ;
35. que le mobilier est rangé en dehors des heures d'ouverture du commerce afin de libérer intégralement la voirie ; qu'il convient de préciser où le mobilier est stocké ;
36. que les documents graphiques représentent une structure similaire au niveau du voisin n°41-42 de la place Jourdan ; que celle-ci n'est pas concernée par la demande et fait l'objet d'une autre demande ;
37. que la note explicative précise que le système présenté pourrait être étendu à d'autres commerces de la place Jourdan, créant une unité visuelle depuis l'espace public ; que cette unité pourrait améliorer grandement l'esthétique des terrasses et de leurs couvertures ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 10 (éléments en saillie sur la façade) : structure des auvents ;
39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre porte sur :
 - la présence d'établissement horeca en grand nombre autour de la place Jourdan, au préjudice d'autres types de commerces et de la qualité de vie des habitants ;
 - l'aspect positif que la structure projetée soit moins importante que les éléments présents actuellement ; le souhait que la terrasse ne s'étende pas au-delà de cette structure ;
 - le souhait de confirmation que le mobilier soit rangé à l'intérieur de l'établissement en dehors des heures d'ouverture et la demande du respect des horaires prévus ;
 - l'opposition au placement d'un poteau inamovible dans l'espace public ;
 - la demande de clarification sur certains points (auvent rétractable, précision des lignes rouges sur le plan) ;
40. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 11961

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir des sanitaires en suffisance pour l'établissement ;
2. de fournir une note en français détaillant la nécessité du poteau, le fait qu'il n'est pas ancré et les possibilités de démontage ;
3. de détailler les possibilités de déménagement et d'intervention du SIAMU ;
4. de modifier la teinte de la nouvelle structure et de choisir une teinte en accord avec le cadre environnant ;
5. de représenter la bâche rétractable en élévation, et de prévoir une hauteur libre de 2,5m en tous points afin de se conformer au titre I du RRU ;
6. de préciser l'emplacement des pare-vents en veillant à ne pas fermer l'espace public et de vérifier l'alignement des banquettes ;
7. de compléter le dossier (note de stabilité, plans des façades et des étages en situation de droit et projetée, etc.) ;

11h00 - dossier 11768**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la modification de la façade d'un commerce existant (sandwicherie avec consommation sur place), Rue Père de Deken 70.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée), ainsi qu'en liséré de noyau commercial côté rue Père de Deken ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que le bien est situé sur un ensemble traversant composé de 2 parcelles cadastrales, rue Père de Deken 70 et avenue de l'Armée 125 ;
4. qu'à l'origine, le côté rue Père de Deken comportait un garage lié à la maison de l'avenue de l'Armée 125 ; qu'en situation de droit, il s'agit d'un bâtiment comportant 1 seul niveau, comprenant un commerce (sandwicherie/petite restauration) avec consommation sur place ;
5. que l'entrée du commerce est située rue Père de Deken ; que celui-ci s'étend également au niveau du sous-sol semi-enterré de la maison de l'avenue de l'Armée ;
6. que le commerce est lié à la maison via une porte donnant vers la cage d'escaliers ; que le reste de la maison est un logement unifamilial ; qu'une partie de la toiture du commerce est aménagée en terrasse, liée au rez (bel étage) de la maison ;
7. que le commerce existe depuis au moins trente ans ; que sa superficie est de 126 m² ; qu'il a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (3917) portant sur la couverture translucide de la cour et l'ouverture d'une baie en façade, délivré en 1987 ; que cette ancienne cour avait pour nouvelle fonction « jardin d'hiver » ;
8. qu'en situation de fait, les châssis (porte d'entrée et fenêtre, à l'origine en bois) ont été modifiés en aluminium peint en blanc ; que des divisions ont été ajoutées (1 imposte dans le châssis de l'ensemble avec porte et abaissement de l'allège, 3 divisions dans le châssis de gauche) ;
9. qu'un caisson à volet de mêmes matériau et teinte a été placé au-dessus de chaque baie ; que ces caissons ne présentent pas de saillie par rapport au nu de la façade ; que dans l'ensemble porte, le caisson a été placé en surimposition du châssis ;
10. qu'un coffre en acier ton blanc avec auvent a été installé sur la façade ; que celui-ci présente une profondeur d'environ 30cm ;
11. qu'une corniche en bois peint en blanc a été placée en bord de toiture ;
12. que l'enseigne a été supprimée et remplacée par un garde-corps en acier ton blanc ; que celui-ci a des dimensions d'environ 3,5m de largeur et 0,95m de hauteur ;
13. que le soubassement a été peint en noir ;
14. que des panneaux et tableaux ont été placés de part et d'autre des baies et entre celles-ci ;
15. qu'une sortie de hotte en aluminium ton blanc (conduit de cheminée avec chapeau) visible depuis l'espace public a été placée en partie avant ; qu'elle est supprimée ;
16. que la demande vise à régulariser la modification de la façade du commerce existant et à y apporter des modifications ;
17. que le dessin du châssis à gauche est modifié ; que celui de la porte d'entrée est inchangé ;

dossier 11768

18. que le nouveau châssis ne comporte plus de division ; qu'il comprend néanmoins une petite imposte d'environ 40cm de hauteur ; que celle-ci n'est pas alignée au châssis de droite ;
19. que les coffres à volets sont maintenus ; que la pose en surimposition du châssis, côté droit, n'est pas qualitative ;
20. qu'il convient de remplacer le châssis en prévoyant la modification du dessin, afin de le placer sous le coffre à volet et d'aligner l'imposte avec le châssis de gauche ; que la réalisation en aluminium est acceptable ;
21. que l'auvent est maintenu ; qu'il a une longueur d'environ 2,5m et présente une hauteur libre minimale de 2m côté trottoir, au lieu des 2,5m requis ; que le caisson est en saillie d'environ 30cm, au lieu des maximum 12cm requis ; que cela déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 10 (élément en saillie) ;
22. que cette hauteur est insuffisante et peut être source d'accidents ;
23. qu'il convient de modifier la situation projetée, afin de se conformer au RRU, titre I, article 10 en ce qui concerne la hauteur sous la tente ; ; qu'il convient de motiver dûment les dérogations restantes ;
24. que la corniche et le garde-corps sont maintenus ; que le garde-corps est aligné à la façade à rue et présente une hauteur supérieure aux deux façades voisines ; que cela déroge au RRU, titre I, article 5 (façade avant) ;
25. qu'il convient d'adapter la demande, de solliciter et motiver les dérogations concernées ou d'introduire une autre demande de permis au sujet du garde-corps et de retirer sa régularisation de la présente demande ;
26. que le soubassement est décapé afin de rendre la pierre bleue apparente ;
27. qu'aux extrémités gauche et droite, les panneaux et tableaux sont retirés afin de laisser apparente la brique peinte en blanc ;
28. qu'entre les 2 baies, le tableau noir utilisé comme écriteau ainsi que l'enseigne dibond sont maintenus ; que les dimensions de cet ensemble est de 89 cm de largeur sur 180 cm de hauteur et de 2 cm d'épaisseur ;
29. qu'ils sont conformes au titre VI du RRU ; que ces éléments devront être enlevés dès la fin de l'activité ; qu'il conviendra de retrouver la brique peinte en blanc à cet endroit ;
30. qu'en outre, la toiture en polyacrylate de l'ancien jardin d'hiver a été remplacée par une structure avec couverture en zinc à joints debout, ton gris moyen ; que le niveau haut semble légèrement surélevé par rapport à la situation de droit, et la pente modifiée ; que cette toiture comporte 6 fenêtres de toit de dimensions d'environ 0,8 x 1,4m ;
31. qu'un cabanon de 1,2m de profondeur, 0,6m de largeur et 2m de hauteur a été ajouté sur la toiture plate (terrasse) ; qu'il convient de détailler sa composition et son usage ;
32. que ces éléments (toiture et cabanon) dérogent aux prescriptions du RRU ; qu'ils sont soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme avec intervention obligatoire d'un architecte ; qu'il convient de les inclure dans la demande, de solliciter et motiver les dérogations concernées ou d'introduire une autre demande de permis au sujet de ces éléments et de retirer leur régularisation de la présente demande, y compris des plans projetés ;
33. que la toiture déroge au RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), s'étendant sur plus de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, et étant a priori plus profonde et plus haute de plus de 3m que le profil mitoyen le plus bas ;
34. que la sortie de hotte en façade avant est supprimée ; qu'une nouvelle sortie est prévue dans la toiture plate, en retrait de 0,5 de l'alignement de façade ; qu'elle reste visible depuis l'espace public ;

dossier 11768

35. que les spécifications de cette hotte ne sont pas transmises ; que seul les dispositifs à usage domestique et non visibles depuis l'espace publics sont dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
36. qu'il convient d'intégrer ces éléments dans la demande de permis d'urbanisme et d'introduire, le cas échéant une demande de permis d'environnement, ou de supprimer la hotte et l'espace de cuisson ;
37. que l'organisation du commerce a été modifiée ; que côté avenue de l'Armée, un stockage est prévu sur une partie de l'ancienne salle ; qu'il est accessible depuis la salle et depuis l'avenue de l'Armée ; que l'accès aux sanitaires ne se fait plus via la cage d'escaliers côté maison ;
38. que la salle a été étendue au niveau de l'ancien jardin d'hiver, et l'accès aux sanitaires modifié ; que le nombre de wc a été réduit de 3 à 1 wc ;
39. qu'une cuisine a été installée à l'emplacement des anciens sanitaires dames, avec un espace de cuisson dans son prolongement sous la terrasse du rez ;
40. que la présente demande ne porte pas sur l'installation d'une terrasse en voirie ; que ce type d'installation doit faire l'objet, d'une autorisation d'occupation de l'espace public à obtenir auprès du service des Taxes ;
41. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 13/03/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
42. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
43. 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 ;
44. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
45. 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.) ;
46. 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 ;
47. qu'il convient que le dispositif de ventilation – amenée d'air intégrée au châssis – soit de type "invisivent" conforme à l'exigence PEB ;
48. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur) : toiture en zinc ;
 - article 5 (façade avant) : garde-corps de la terrasse ;
 - article 6 (hauteur) : toiture en zinc ;
 - article 10 (éléments en saillie sur la façade) : auvent ;
49. qu'aucune de ses dérogations n'a été sollicitée ;
50. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ;

dossier 11768

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de remplacer le châssis de droite afin de le placer sous le coffre à volet et d'aligner l'imposte avec le châssis de gauche ;
2. de se conformer au RRU, titre I, en ce qui concerne la hauteur sous la tente solaire et de motiver dûment les dérogations restantes ;
3. d'intégrer dans la demande la modification du garde-corps en toiture, la hotte, le cabanon de la toiture plate et la nouvelle toiture en zinc, de solliciter et motiver les dérogations concernées

11h30 - dossier 11866

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir les combles afin d'y aménager un appartement 3 chambres et aménager une terrasse sur la toiture plate existante en façade arrière, Avenue Général Bernheim 69.

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. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit rez+3+toiture à deux versants ; qu'actuellement l'immeuble compte 8 unités de logement, réparties comme suit :
 - sous-sol : caves ;
 - rez-de-chaussée : deux appartements 1 chambre avec accès aux jardins ;
 - du 1^{er} étage au 3^{ème} étage : deux appartements 2 chambres par étage ;
 - combles : grenier (toiture à deux versants) ;
4. que la demande vise à agrandir les combles afin d'y aménager un appartement 3 chambres au 4^{ème} étage et aménager une terrasse sur la toiture plate existante en façade arrière ;
5. que la demande prévoit la construction de deux volumes en toiture ;
6. qu'en façade avant, le nouveau volume a une largeur de 7,05m, une hauteur d'environ 3,10m depuis la corniche (3,25m depuis le niveau plancher du 4^{ème} étage) et une profondeur de 0,8m à 4,35m ;
7. qu'en façade arrière, le nouveau volume a une largeur de 7,05m, une hauteur d'environ 3,35m depuis la corniche (3,25m depuis le niveau plancher du 4^{ème} étage) et une profondeur de 3,8m à 7,8m ;
8. qu'un recul de 2,16m à gauche et 2,25m à droite sont conservés depuis les axes mitoyens ;
9. que dans les limites du recul susmentionné, la toiture existante est conservée ; qu'elle est isolée depuis l'intérieur et que son profil n'est pas modifié ;
10. que les volumes dépassent de 15cm en profondeur le profil du voisin n°71, le plus haut et le plus profond, aussi bien à l'avant qu'à l'arrière ; qu'ils dépassent jusqu'à 4,3m à l'avant et jusqu'à 7,6m à l'arrière le mitoyen droit, le moins profond ;
11. qu'il dépasse donc l'alignement de 15 cm ;
12. que cela déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
13. que le volume proposé est fort imposant ; que la hauteur sous plafond dans les pièces de vie est de 2,85m ; qu'il est possible de s'inscrire dans les limites autorisées sans nuire à l'habitabilité des pièces ; que de ce fait la dérogation n'est pas acceptable ;
14. qu'il conviendrait de revoir la volumétrie des extensions en toiture afin de se conformer au titre I du RRU ;
15. qu'une terrasse est aménagée en façade arrière, sur la toiture plate existante ; que sa profondeur est de 2,5m et sa largeur est de 6,18m ; que la surface est délimitée par un garde-corps situé à 15cm du bord de toiture en partie arrière et 35cm sur les retour latéraux ;
16. que cette construction déroge également au RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
17. qu'aucun aménagement n'est prévu afin d'atténuer les vues plongeantes générées depuis cet espace vers les lots voisins et l'intérieur d'îlot ; que sa disposition en surplomb des parcelles voisines, et assez proche de l'angle de 2 rues, peut représenter des nuisances à l'égard du voisinage ;

dossier 11866

18. que de ce fait, les dérogations concernant cette terrasse ne sont pas acceptables ;
19. qu'il conviendrait de revoir la volumétrie de l'extension en toiture afin de se conformer au titre I du RRU et le cas échéant, d'aménager les espaces extérieurs dans la profondeur du volume principal, afin de limiter les vues vers les parcelles voisines, ainsi que de verduriser les toitures non accessibles ;
20. que la demande prévoit également d'aménager un appartement 3 chambres au 4^{ème} étage ;
21. que la cage d'escaliers est conservée et partiellement couverte d'un plancher au 4^{ème} étage ;
22. que l'accès se fait directement sur le séjour, aménagé dans le nouveau volume en partie arrière, avec accès vers la terrasse ;
23. que le logement ne dispose pas d'un espace d'entrée séparé ; que l'accès vers la 1^{ère} chambre se fait directement depuis le séjour, et via un hall de nuit pour les 2 autres chambres ; que le hall de nuit dessert également un wc séparé ;
24. que 2 des 3 chambres sont prévues dans le nouveau volume en partie avant ; que les parties sous la toiture existante comprennent une chambre, deux salles de douches ainsi qu'un dressing et un espace de rangement attenant à la cuisine ;
25. que le reste des niveaux n'est pas modifié ;
26. que l'immeuble ne comporte pas de local d'entreposage de vélos et poussettes ; que cela déroge au RRU, titre II, article 17 (local vélos/poussettes) ; que la demande densifie la parcelle par l'ajout de 2 unités sur ce bien, qui ne dispose pas des espaces communs requis ;
27. qu'en ce sens, la dérogation n'est pas acceptable ;
28. que l'immeuble ne possède pas d'ascenseur ; que la création d'un appartement 3 chambres au 4^{ème} étage est peu confortable en termes d'accessibilité ; qu'il ne possède en outre pas de cave au sous-sol ;
29. que l'extension des unités existantes au 3^{ème} étage permettrait d'en améliorer l'habitabilité, sans augmenter le nombre de logements sur cette parcelle ; qu'il convient de revoir la demande dans ce sens ;
30. que les façades existantes sont conservées ;
31. qu'en façade avant le soubassement, les seuils et les linteaux sont en pierre bleue ; qu'en façade arrière il s'agit de linteaux en béton ;
32. que les façades sont en enduit / cimentage ton beige avec des détails en brique rouge sur les côtés ; que les mêmes matériaux sont repris en façade arrière ;
33. que les châssis existants sont en PVC ton blanc, aussi bien en façade avant qu'en façade arrière ;
34. que la nouvelle façade au niveau du 4^{ème} étage est en enduit sur isolant ton blanc, aussi bien à l'avant qu'à l'arrière ; que les angles sont arrondis afin d'harmoniser avec les éléments de la façade avant existante selon la note explicative ;
35. que l'extension est fort massive et construite à l'alignement ; qu'elle ne s'intègre pas la toiture ;
36. qu'il conviendrait de prévoir une construction s'apparentant à une lucarne et intégrée à la toiture ;
37. que la façade est visible depuis la rue ; qu'il convient de prévoir un revêtement de façade plus pérenne et s'intégrant à la toiture ;
38. que les nouveaux châssis au 4^{ème} étage sont prévus en bois ton blanc ;
39. qu'en façade avant, il s'agit de 2 ensembles de 2m de largeur et 2,3m de hauteur, avec garde-corps métallique anthracite ; que les divisions viennent à rappeler celles des étages inférieurs ; que les baies sont très grandes ;

dossier 11866

40. qu'en façade arrière, d'un grand ensemble de 5m de largeur et 2,5m de hauteur, divisé en 6 parties ;
41. que la corniche existante est en bois ton blanc ; que la toiture est en tuiles terre cuite ton rouge ;
42. que les nouvelles toitures plates sont verdurisées ;
43. que la nouvelle toiture plate à l'avant comporte une rangée de six panneaux solaires ; qu'ils sont légèrement inclinés et ont une hauteur maximale de 50cm ; qu'ils sont disposés harmonieusement et ne sont pas ou peu visibles depuis l'espace public ;
44. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 12/07/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
45. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
46. que, les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier tiendront compte des éventuelles modifications adaptées en cours chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB »);
47. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
48. qu'un Conseiller PEB a été désigné par le Demandeur/Déclarant pour le suivi de la procédure PEB, dont l'intervention est requise;
49. que la proposition PEB relative à la demande concernant 2 Unités PEB (1 UN et 1 URS) dont la nature des travaux tend à un système de type hybride nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
50. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I :
 - Titre I, article 4 (profondeur): annexes et terrasse ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : annexes et terrasse ;
51. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I :
 - Titre II, article 17 (local vélos) ;
52. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
 - une inquiétude par rapport aux nuisances des travaux sur les jardins du rez ;
 - une opposition à l'égard des appartements aménagés en sous-sol (hors demande) ;
53. que la création d'un logement 3 chambres au sommet de l'immeuble (4e étage), bien qu'en accord avec le plan communal de développement, est peu pratique pour une famille en absence d'un ascenseur ainsi que d'un local d'entreposage de vélos et poussettes ;
54. que l'extension proposée ne s'intègre pas à l'architecture du bien et présente d'importante dérogations au RRU ;
55. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 18/03/2024 ;

dossier 11866

AVIS DEFAVORABLE sur le demande telle que présentée.

12h00 - dossier 12047

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à remplacer la porte de garage (côté droit) en façade d'un immeuble, Rue Beckers 82.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande vise à remplacer la porte de garage (côté droit) en façade d'un immeuble ;
4. qu'il s'agit d'un immeuble mixte (parkings au rez-de-chaussée et logements aux étages) ;
5. que la porte existante avec lamelles en pvc blanc et cadre en aluminium est en mauvais état selon les éléments de la demande ; qu'elle est remplacée par une porte sectionnelle avec 4 panneaux horizontaux ; qu'il s'agit de panneaux métalliques avec isolant entre les deux faces ;
6. que la couleur envisagée est blanche (RAL 9016) ;
7. que cette porte est motorisée et s'ouvre verticalement ; que le moteur est placé à l'intérieur du garage ;
8. que le projet ne prévoit pas de remplacer la porte de garage de gauche ;
9. qu'afin de conserver une unité, il convient de remplacer les deux portes de garages à l'identique ; que lors du changement de la porte de garage située à gauche, il conviendra d'y veiller ;
10. que cette modification s'intègre dans le cadre environnant ;

AVIS FAVORABLE.

13h30 – dossier 12014

8 Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées (châssis, aménagements intérieurs, annexe au rez et terrasse au 1^{er}), construire une annexe sur deux niveaux et réaménager les trois logements existants, Rue du Reigersvliet 36.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble R+2 avec toiture plate aménagé comme suit :
 - au sous-sol : locaux communs dénommés « cave » et « charbon » ;
 - au rez : un logement (studio) et un bureau séparé ;
 - au 1^{er} étage : un logement une chambre avec terrasse extérieure à l'arrière ;
 - au 2^{ème} étage : un logement une chambre ;
4. qu'en situation de fait, des modifications ont été apportées au bien sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme :
 - une annexe a été construite au rez, surmontée d'une terrasse couverte au 1^{er} étage ;
 - une structure couverte a été construite dans la cour ;
 - les aménagements intérieurs des logements ont été modifiés ;
 - la porte d'entrée et les divisions des châssis ont été modifiés en façade avant ;
 - des volets ont été installés sur les châssis du rez en façade avant ;
5. que la demande vise à régulariser les modifications apportées (châssis, aménagements intérieurs, annexe au rez et terrasse au 1^{er}), construire une annexe sur deux niveaux et réaménager les trois logements existants ;
6. qu'au rez, l'annexe est maintenue ; qu'au 1^{er} étage, la terrasse également mais que sa couverture est supprimée ;
7. que l'annexe est présente depuis au moins 1996, selon la photo aérienne disponible sur le site cartographique « Bruciel » ;
8. qu'elle est bâtie sur une profondeur de 2,08m depuis le nu de la façade autorisée ; qu'elle est alignée au mitoyen droit, et moins profonde que le mitoyen gauche, et s'étend sur toute la largeur de la parcelle, soit 6,5m ;
9. qu'elle permet d'étendre le logement du rez et d'améliorer son habitabilité ;
10. qu'au 1^{er} étage, la terrasse s'étend sur une largeur de 4,43m, contre le mitoyen gauche, et sur toute la profondeur de la toiture ;
11. que côté droit, une zone de recul de 2,07m est prévue, afin de se conformer au code civil ; qu'un bac à plantes est posé côté mitoyen gauche ; qu'il permet un recul de 60 cm depuis l'axe mitoyen ;
12. que la terrasse déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 et 6, étant plus profonde et plus haute que les mitoyens ; qu'en outre, elle déroge au Code Civil contre le mitoyen gauche, sur une profondeur de 0,58m ;
13. qu'un brise-vue est prévu sur une hauteur de 1m par-dessus le mur mitoyen gauche ; que cet aménagement n'est pas conforme au Code Civil en ce que les rehausses doivent être en maçonnerie pleine ;
14. que la terrasse présente en outre des vues directes vers les parcelles voisines et l'intérieur d'îlot ;
15. qu'afin de se conformer au RRU et au Code Civil sans rehausse mitoyenne, il convient de prévoir un recul de la terrasse de 0,6m depuis le bord de toiture ; que cela permet en outre de limiter les vues vers le jardin du logement du rez et l'intérieur d'îlot ;

dossier 12014

16. qu'afin de limiter les vues vers le mitoyen gauche, il pourrait convenir de déplacer le bac à plantes sur le côté droit de la terrasse, ou de prévoir un autre dispositif pare-vue ;
17. que la terrasse ainsi modifiée présente une surface d'environ 6m², ce qui est suffisant pour l'appartement 1 chambre qu'elle dessert ;
18. qu'au 1^{er} étage, la demande vise à régulariser la fermeture du volume de la terrasse initiale afin d'y installer des sanitaires pour le logement, et d'étendre cette configuration au 2^{ème} étage ;
19. que ce nouveau volume déroge au RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) au deuxième étage, étant jusqu'à 5,3m plus profond que le mitoyen droit, le moins profond ;
20. que ce volume nécessite en outre la rehausse du mur mitoyen droit sur une profondeur d'environ 30cm et une hauteur d'environ 3m, et sur une profondeur d'environ 3,75m et une hauteur d'environ 2m au 2^{ème} étage ;
21. que la rehausse est importante ; qu'elle impacte cependant principalement le 2^{ème} étage de l'immeuble voisin ; que celui-ci est plus bas que ses 2 voisins et comporte un mur aveugle en façade arrière à ce niveau ; qu'une extension est prévue au 2^{ème} étage, en retrait de 2,24m depuis l'axe mitoyen (PU 11759) ;
22. qu'au 1^{er} étage, la rehausse ne semble pas porter préjudices aux parcelles voisines, mais qu'il convient de ne pas l'étendre au 2^{ème} étage ;
23. qu'il convient de vérifier le profil mitoyen du voisin de droite, et de préciser le cas échéant la rehausse en plan, en maçonnerie pleine de minimum 28cm, construite à l'axe ;
24. que le projet prévoit de revoir les aménagements des logements ; que l'aménagement en situation de fait ne correspond pas à la situation de droit ; que cela semble dater de la construction ;
25. qu'au sous-sol, le projet prévoit 2 caves privatives et un local vélos côté rue, les compteurs dans la partie centrale et 2 caves privatives en partie arrière ;
26. que les compteurs gaz doivent être situés dans un local séparé et ventilé directement vers l'extérieur ; que le local vélos présente un accès en chicane et est difficilement accessible ;
27. qu'il pourrait convenir de revoir l'organisation du sous-sol, afin de prévoir un local compteurs côté rue et un local vélos aisément accessible ;
28. qu'au rez, le bureau est maintenu ; qu'il s'agit d'un local d'une surface de 6,5m² ; qu'il ne comporte aucun sanitaire ni rangement ; que ce local ne dispose pas de sanitaire ; qu'il ne peut constituer une unité indépendante et doit être explicitement lié à un des logements ; qu'il convient de l'indiquer en plan ;
29. que le logement est étendu en façade arrière ; que la pièce à rue est aménagée en chambre, l'entrée et les sanitaires sont situés en partie centrale, et le séjour avec cuisine ouverte en façade arrière ;
30. que l'aménagement déroge au RRU, titre II, article 3 (superficie), en ce que la chambre présente une superficie de 11,7m² au lieu des 14m² requis ;
31. qu'en outre, elle se situe à rue et ne dispose pas de l'intimité requise pour ce type d'espace ;
32. qu'il convient de revoir l'aménagement de ce logement afin de se conformer au RRU et d'offrir l'intimité requise à l'espace de nuit, quitte à aménager le logement en studio ;
33. que le logement dispose d'une hauteur sous plafond de 2,30m à 2,36m, ce qui est inférieur aux 2,50m requis ; que cela déroge au RRU, titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) ;
34. que la hauteur est existante en situation de droit ; que l'annexe s'aligne à ce niveau ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;

dossier 12014

35. qu'au 1^{er} étage, le séjour s'étend en façade avant et communique avec la cuisine, en partie centrale ; que la chambre se situe en façade arrière, ainsi que le wc et la salle de douche, accessibles depuis la chambre ;
36. que la situation de droit comportait un séjour traversant avec accès à la terrasse, ce qui est plus qualitatif ; que l'organisation initiale n'est cependant plus conforme à la réglementation actuelle, et semble avoir été modifiée dès la construction ;
37. que l'organisation actuelle ne semble pas améliorer significativement l'habitabilité du logement, malgré l'ajout d'une annexe ;
38. qu'il pourrait convenir de revoir l'organisation de ce logement, afin de prévoir un séjour traversant et donnant accès à l'espace extérieur, et de ne pas prévoir l'accès à l'unique wc du logement depuis la chambre ;
39. qu'au 2^{ème} étage, l'organisation du logement est identique au 1^{er} étage ;
40. que la demande déroge au RRU, titre II, article 10, en ce que la superficie nette éclairante de la chambre est de 1,8m² au lieu des 2,8m² requis ;
41. qu'il convient de revoir l'organisation de ce logement, afin de se conformer au RRU, de prévoir un séjour traversant et de ne pas prévoir l'accès à l'unique wc du logement depuis la chambre ;
42. que la demande prévoit l'ajout d'une fenêtre de toit en partie supérieure de la cage d'escaliers commune, de dimensions d'environ 1,1m x 1,5m ;
43. que la façade avant ne correspond pas à la situation de droit ;
44. que la porte d'entrée et les divisions des châssis ont été modifiées au rez, et des caissons à volets ajoutés ;
45. que les caissons à volets sont posés en applique du châssis et ne sont pas esthétiquement qualitatifs ; qu'il convient de les supprimer ;
46. que la porte d'entrée, en PVC mouluré, ne s'accorde pas avec l'architecture du bien ; que le pvc ne présente pas les qualités de durabilité et esthétiques requises ; qu'il convient de revenir au dessin de la situation de droit et de réaliser la nouvelle porte en bois ;
47. que les nouveaux châssis sont en PVC blanc ; que la division en 2 parties du châssis de droite présente des proportions similaires aux châssis des étages et est acceptable ; qu'il convient de revenir à la situation de droit pour le châssis de gauche ;
48. qu'aux étages, la répartition des baies semble avoir été modifiée dès la construction ; que les 2 châssis avec trumeau central ont été remplacés par un grand ensemble, divisé en 3 parties égales ; que cette division s'accorde avec le bâti ;
49. que la façade en brique de parement ton foncé et le soubassement en pierre bleue sont maintenus ; que les encadrements en béton sont couverts d'un enduit ton blanc ; que la corniche en bois prévue à l'origine a été remplacée par un couvre-mur en béton ;
50. qu'en façade arrière, les baies sont modifiées ; que les châssis semblent prévus en PVC de plusieurs teintes (blanc à gris clair) ;
51. qu'au rez, la façade est en brique peinte en blanc ; que le revêtement de l'annexe aux étages est en enduit ton blanc ; que la façade existante est peinte en ton clair, blanc à gris clair ; que les seuils existants sont en pierre bleue, et les nouveaux seuils en alu ;
52. qu'il convient de prévoir un revêtement unique, des seuils et une teinte de châssis identiques pour les étages ;
53. qu'il convient d'isoler les parois de l'annexe, conformément à la réglementation PEB en vigueur ;

dossier 12014

54. que la planche de rive et les descentes d'eau pluviale sont en PVC ton gris foncé ;
55. qu'un bandeau en bois est posé sur cette façade entre le rez et le 1^{er} étage ;
56. que la terrasse est en bois composite et délimitée par un garde-corps métallique ; que sa teinte n'est pas précisée ; qu'il convient de le faire ;
57. que les nouvelles toitures plates sont revêtues d'une membrane d'étanchéité ; que le nouveau couvre-mur, côté droit, est en terre cuite, similaire à l'existant ;
58. qu'il convient de verduriser les parties de toiture non accessibles afin d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle et de réduire le phénomène d'îlot de chaleur ; que si ce n'est pas techniquement possible, il convient de le démontrer ;
59. qu'une citerne semble présente de droit ; qu'il convient de l'indiquer en plan ;
60. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 8 février 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
61. 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 ;
62. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
63. 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 ;
64. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
65. que la proposition PEB relative à la demande concernant 2 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
66. que certains châssis du rez-de-chaussée n'étant pas remplacés, il est cependant conseillé de répondre aux exigences ventilation en ce qui concerne l'extraction d'air des locaux humides aménagés ;
67. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur) : terrasse 1^{er}, nouvelle annexe ;
 - article 6 (hauteur) : terrasse 1^{er}, nouvelle annexe ;
68. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 3 (superficie) : chambre rez ;
 - article 4 (hauteur sous plafond) : appartement rez, y compris annexe ;
 - article 10 (éclairage naturel) : chambre 2^{ème} ;
69. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024 a donné lieu à **2** lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
 - la situation projetée du n°38 selon le PU11759, non représentée dans la demande et la demande d'une coordination entre auteurs de projets ;
 - la création d'un vis-à-vis important au niveau de la terrasse du 1^{er} étage vers le mitoyen droit, et l'opposition à cette réalisation ;
 - le manque d'intégration de la façade projetée dans l'intérieur d'îlot ;
 - la création d'un espace « cuvette » entre 2 murs au 2^{ème} étage chez le voisin n°38 ;
70. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 11/04/2024 ;

dossier 12014

71. que celui-ci stipule entre autres que l'escalier desservant le sous-sol doit être séparé du rez-de-chaussée via une porte de communication EI30 à fermeture automatique ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir un recul de la terrasse de 0,6m depuis le bord de toiture, et de prévoir un dispositif pare-vue côté droit ;
2. de ne pas étendre l'annexe au 2ème étage ;
3. de vérifier le profil mitoyen du voisin de droite, et de préciser le cas échéant la rehausse en plan, en maçonnerie pleine de minimum 28cm, construite à l'axe ;
4. de revoir l'organisation du sous-sol, afin de prévoir un local compteurs côté rue et un local vélos aisément accessible ;
5. de ne pas considérer le bureau comme une unité indépendante et de le lier explicitement à un des logements ; de l'indiquer en plan ;
6. de revoir l'aménagement du rez afin de se conformer au RRU et d'offrir l'intimité requise à l'espace de nuit ;
7. de revoir l'aménagement des étages afin de se conformer au RRU, de prévoir un séjour traversant, et de ne pas prévoir l'accès à l'unique wc du logement depuis la chambre ;
8. de supprimer les caissons à volets en façade à rue au rez, et de revenir à la situation de droit en ce qui concerne le dessin de la porte d'entrée et du châssis de gauche ;
9. de prévoir un revêtement de façade unique, des seuils et une teinte de châssis identiques pour les étages en façade arrière ;
10. d'isoler les parois de l'annexe, conformément à la réglementation PEB en vigueur ;
11. de verduriser les parties de toiture non accessibles ou de démontrer que ce n'est pas techniquement possible ;
12. de préciser certains éléments dans les documents graphiques (matérialité de la rehausse mitoyenne, couleur du garde-corps de la terrasse,...) ;
13. d'indiquer la citerne en plan ;
14. 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 4 (hauteur sous plafond), sont acceptées.

14h00 - dossier 11981**9 Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à placer une installation technique pour l'équipement dans le jardin, Rue Champ du Roi 122 - 126.**

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 à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble mixte comprenant :
 - au 2^{ème} sous-sol : 6 emplacements de parking
 - au sous-sol : caves et 5 emplacements de parking
 - au rez-de-chaussée et 1^{er} étage (partiel) : un équipement
 - au 1^{er} étage : 1 studio et 1 appartement 2 chambres
 - au 2^{ème} étage : 1 studio, 1 appartement 1 chambre et 1 appartement 2 chambres ;
 - au 3^{ème} étage : 1 studio et 1 appartement 3 chambres ;
4. qu'en situation de fait, la terrasse de l'appartement 3 chambres au 3^{ème} étage et certaines divisions de châssis (notamment l'entrée de l'équipement) ne respectent pas le PU octroyé (9531) ; que ces éléments ne font pas partie de la présente demande ;
5. que la demande vise à placer une installation technique pour l'équipement dans le jardin ; qu'il s'agit d'une clinique vétérinaire ;
6. que le jardin est uniquement à destination de l'équipement ; que l'installation technique concerne le placement de 3 groupes de climatisation ;
7. que ceux-ci ne sont pas visibles depuis l'espace public ; qu'ils sont implantés à une distance de 5 m du nu de la façade arrière (côté rue Louis Titz) ;
8. qu'ils sont placés perpendiculairement au mur mitoyen avec le voisin rue Louis Titz 11 ; que selon les éléments de la demande, la hauteur de ce mur est de minimum 3,40 m ;
9. que l'ensemble est placé au sol sur une couche de béton de 30 cm d'épaisseur, sur une profondeur de 2,6m et une largeur de 1,3m, et emballé d'un caisson acoustique d'une hauteur d'environ 1m ;
10. qu'il convient de préciser la matérialité du caisson acoustique ;
11. qu'une étude acoustique est annexée à la demande ;
12. qu'il est prévu que les groupes fonctionnent du lundi au vendredi entre 8h30 et 18h ainsi que le samedi matin ;
13. que la demande déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, en ce que l'installation dépasse le profil bâti voisin de la rue Louis Titz 11 ;
14. que les dimensions sont réduites, et l'installation peu visible depuis les bâtiments voisins ; qu'elle permet le bon fonctionnement de l'équipement ; qu'en ce sens la dérogation est acceptable ;
15. que la demande déroge à l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce que plus de la moitié de la zone de cours et jardins est imperméabilisée ;
16. que la zone de pleine terre prévue initialement au PU 9531 semble déjà avoir été réduite, par la construction d'un dispositif de type cour anglaise contre le bâtiment, côté rue Louis Titz, ainsi que par le placement d'une installation (non détaillée) contre la terrasse et dans la prolongation du jardin du voisin rue Louis Hap 223 ;

dossier 11981

17. qu'il convient de préciser ces éléments, et de détailler l'ampleur de la dérogation à l'article 13 ;
18. que si elle est limitée, la dérogation pourrait être accordée ;
19. qu'il convient en outre de vérifier la concordance de l'ensemble des documents graphiques (notamment concernant l'implantation des groupes, représentée à un emplacement plus proche de la façade sur une coupe) et de les adapter ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur) : unités d'air conditionné ;
 - article 6 (hauteur) : unités d'air conditionné ;
 - article 13 (maintien d'une surface perméable) : jardin rez ;
21. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024 a donné lieu à **1** lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre émane de voisins et porte sur :
 - les nuisances sonores et éventuellement olfactives vers les voisins et le niveau très gênant des 71dB prévus ;
 - des incohérences sur l'emplacement prévu de l'équipement ;
 - la demande de précision sur les émissions sonores, de jour et de nuit (périodicité et durée) ;
22. que l'installation devra respecter les normes en matière de bruits de voisinage ;
23. qu'il peut convenir d'obtenir une autorisation en matière d'environnement avant son exploitation ;
24. que les permis d'urbanisme sont délivrés sous respect du droit des tiers ; qu'ils ne modifient pas les propriétés ou les droits sur un immeuble ;
25. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 28/03/2024 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de préciser la matérialité du caisson acoustique ;**
2. **de détailler les autres équipements techniques présents dans la zone de cours et jardin ainsi que les surfaces perméables et imperméables, et de vérifier la concordance des éléments graphiques ;**
3. **de se conformer aux impositions environnementales, notamment en termes de bruit, et, le cas échéant, d'obtenir un permis d'environnement pour l'exploitation de l'installation ;**
4. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur), 6 (hauteur) et 13 (surface perméable) sont acceptées.

14h25 - dossier 12030

10 Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à diviser une maison unifamiliale en deux appartements duplex deux chambres, modifier la toiture, la lucarne avant et la façade arrière, construire une rehausse et une terrasse au 2^{ème} étage arrière, Place Saint-Antoine 21.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée);
2. que le bien se situe en zone de protection l'Eglise Saint-Antoine de Padoue, qui est classée ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+combles avec demi-sous-sol et sous-sol ;
6. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées :
 - ajout d'un escalier extérieur (quelques marches) depuis la cour vers le jardin et couverture de la cour par une structure légère ;
 - ajout d'un escalier vers les combles supérieurs ;
 - modifications en façade à rue ;
 - modification dans l'organisation de certains locaux ;
7. le permis d'urbanisme (11755), notifié le 24/04/2023, tendant à régulariser, en application de l'article 330§3 du Cobat, la construction d'une lucarne, le changement des châssis et la suppression de la grille devant la fenêtre du sous-sol en façade à rue ;
8. que la demande vise à diviser la maison en deux appartements duplex deux chambres, modifier la toiture, la lucarne avant et la façade arrière, construire une rehausse et une terrasse au 2^{ème} étage arrière ;
9. que la toiture est isolée par l'extérieur (méthode sarking) ; que le faîte est ainsi rehaussé d'environ 20cm ; que le gabarit de l'immeuble reste inférieur à ceux des voisins ;
10. qu'une fenêtre de toit est intégrée dans chaque versant ; qu'en façade avant, elle se situe dans l'axe de la lucarne ;
11. qu'en façade avant, la lucarne est modifiée et agrandie d'environ 20cm de largeur et 40cm de hauteur ; que ses dimensions sont d'environ 2,5m de largeur et 1,65m de hauteur ;
12. qu'elle reste axée avec les ouvertures de la travée de droite de la façade ; que les proportions sont peu modifiées ; qu'en ce sens elle s'intègre avec le bâti existant ;
13. que la façade arrière est rehaussée d'environ 1,7m, afin d'améliorer l'habitabilité des locaux du 2^{ème} étage (combles inférieurs) ;
14. que les baies de la façade arrière sont modifiées ; que la façade et la toiture de l'annexe existante (du sous-sol au 1^{er} étage) sont isolées ; que cette isolation ne dépasse pas les gabarits voisins ;
15. qu'une terrasse est créée sur la toiture de l'annexe existante du 1^{er} étage ; qu'elle s'étend sur toute la largeur de la façade, et sur une profondeur d'environ 2,6m, soit sur une surface de 12,3m² ;
16. qu'elle est en recul d'environ 0,7m du nu de la façade, afin d'observer un recul vers le duplex inférieur ; qu'un bac à plantes est aménagé entre la rive de toiture et le garde-corps de la terrasse ;

dossier 12030

17. que la parcelle est très proche de l'angle avec la rue Nothomb ; que cela induit des vues importantes vers l'intérieur d'îlot et les parcelles proches de l'angle ;
18. qu'en outre, la terrasse est accessible depuis une chambre, ce qui n'améliore pas significativement l'habitabilité du logement qu'elle dessert ;
19. qu'en ce sens, il convient de ne pas prévoir de terrasse à ce niveau ;
20. qu'au 1^{er} étage, le wc en façade arrière est démoli et le balcon étendu sur toute la largeur de la parcelle, sur une surface totale de 3,5m² ;
21. que l'extension du balcon se fait du côté gauche, opposé à l'angle avec la rue Nothomb ; que le balcon est accessible depuis un espace de séjour, ce qui améliore l'habitabilité de ce logement ; qu'il ne nécessite aucune rehausse mitoyenne ;
22. qu'au rez, l'escalier donnant accès du rez vers le jardin est supprimé ;
23. qu'à l'arrière du sous-sol, la structure au-dessus de la cour est démontée ;
24. que la demande vise à régulariser l'aménagement de la cour et de l'escalier extérieur menant vers le jardin ;
25. que la cour s'étend sur toute la largeur de la façade et une profondeur d'environ 0,7m, sur une surface totale de 3,5m² ; que l'escalier est aménagé sur une profondeur d'environ 1,1m et une largeur totale de 0,8m ; qu'il comprend 5 marches ; que l'ensemble est entouré d'un muret bas ;
26. que des travaux structurels sont prévus à l'intérieur de cet immeuble, et son organisation revue en 2 logements ;
27. que les aménagements prévus sont les suivants :
 - au 2^{ème} sous-sol : une cave privative et deux locaux communs (compteurs et entretien) ;
 - au 1^{er} sous-sol (partie avant) ; une cave privative et deux locaux (poubelles et vélos/poussettes) ;
 - au 1^{er} sous-sol (partie arrière – duplex inférieur) : un hall de nuit, une chambre, une salle de bain, une buanderie et un débarras ;
 - au rez (duplex inférieur) : un hall d'entrée, le séjour avec cuisine, une chambre et un wc séparé ;
 - au 1^{er} étage (duplex supérieur) : un hall, un wc séparé, le séjour avec cuisine et une buanderie pour le duplex supérieur ;
 - dans les combles (duplex supérieur) : un hall de nuit, deux chambres et une salle de bain et un grenier (combles supérieurs) accessible via une trappe ;
28. qu'au sous-sol, le local poubelle prévu n'est pas nécessaire pour un immeuble de cette taille, étant donné qu'il n'y a pas de concierge ; qu'il convient de déplacer la cave privative à cet endroit et d'agrandir le local vélos, afin d'en faciliter l'accès ;
29. que le niveau arrière du sous-sol est baissé, afin d'isoler la dalle de sol et d'augmenter la hauteur sous plafond à 2,5m ;
30. que les niveaux du duplex inférieur sont reliés par un nouvel escalier, intégré dans la partie centrale à droite ;
31. qu'au rez, la chambre disposée en façade à rue ne dispose pas de l'intimité requise pour ce type d'espace ; qu'en outre, elle supprime la qualité traversante du séjour à ce niveau ;
32. que le séjour du duplex inférieur ne dispose pas d'accès direct à un espace extérieur ; que sa surface (30,9m²) est assez réduite pour un logement 2 chambres ;
33. qu'il convient de supprimer la chambre en façade avant au rez, et de maintenir ou remplacer l'escalier existant contre le mitoyen gauche ;

dossier 12030

34. que le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grandes dimensions sur le territoire communal ; que la demande ne correspond pas à ce principe
35. qu'il convient dès lors de revoir l'organisation des logements afin de prévoir un logement de minimum 3 chambres sur le bien, et de privilégier son accès au jardin ;
36. que la façade est relativement étroite (5,50m)
37. que la configuration du bien semble difficilement s'adapter à une division en maintenant un logement de grandes dimensions, et qu'il pourrait convenir de maintenir un logement unifamilial sur ce bien, d'une superficie hors sol de 204 m² ;
38. qu'en façade avant, les châssis actuels sont remplacés par des nouveaux châssis en bois peint en blanc ; que ceux-ci conservent les moulures des châssis d'origine, et retrouvent les divisions de la situation de droit initiale ;
39. que les divisions du châssis de la lucarne, en 3 parties, suivent l'alignement des châssis des niveaux inférieurs ; que le bardage de la nouvelle lucarne est en bois peint en blanc ;
40. qu'au demi-sous-sol, le châssis est prévu sans division ; qu'il convient de retrouver les divisions initiales en 3 parties avec imposte, afin de s'accorder harmonieusement avec la composition de façade ;
41. que la porte d'entrée et la corniche en bois moulurées, les gardes corps, le revêtement de façade en brique rouge orange, le soubassement et les éléments de décoration en pierre bleue sont maintenus ;
42. qu'une descente d'eau pluviale est présente sur le côté gauche de la façade ; qu'elle est en zinc selon les plans et qu'un dauphin en fonte est présent en partie basse ;
43. qu'il convient de représenter le dauphin dans les documents graphiques, sur une hauteur de minimum 2m afin de se conformer à l'article 91 du Règlement Général sur les Bâtisses, et de prévoir une liaison appropriée depuis la corniche ;
44. que le revêtement de toiture est maintenu en terre cuite rouge-brun ; que le revêtement en toiture de la lucarne n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire ;
45. qu'en façade arrière, les murs sont revêtus d'un enduit de teinte blanc cassé sur un isolant de 14cm ; qu'un bardage en panneaux type Trespa ton blanc cassé est appliquée sur la rehausse de façade au 2^{ème} étage ; que la rive de toiture est en aluminium noir ;
46. qu'il convient de préciser le type d'isolant appliqué en façade arrière ;
47. que les garde-corps sont en acier peint en noir ;
48. que l'ensemble des châssis de la façade arrière sont en pvc blanc ;
49. que la cour au sous-sol et l'espace central du jardin sont couverts de pierre bleue ; que le revêtement est à joints ouverts au niveau du jardin ; que des plantations sont prévues en bordure du jardin, sur une surface d'environ 8 m² ;
50. que le revêtement du balcon au 1^{er} étage n'est pas précisé ; qu'il convient de le détailler dans les documents graphiques ;
51. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de verduriser les toitures plates (annexe du 1^{er} étage) ;
52. que la citerne existante en situation de droit est conservée (3m³) ; que les wc y sont raccordés ;
53. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt du dossier de demande de permis d'urbanisme, le 23 février 2024 ;

dossier 12030

54. que la demande étant 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 ;
55. 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 ;
56. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
57. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos, etc.);
58. que la proposition PEB relative à la demande concernant 3 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (2URL + 1URS) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
59. qu'il est prévu que tous les châssis de la façade à rue seront remplacés, engendrant l'exigence de ventilation par l'installation d'aérateurs de type "invisivent" (si le système de type "C" est choisi) ; que concernant le plein cintre du châssis du premier étage, il conviendra d'observer un retrait de 2 cm lors de l'installation du châssis, afin de permettre le fonctionnement de l'aérateur - si faux cintrage possible ; que s'il s'avère que ce plein cintre se situe sur toute l'épaisseur de la maçonnerie, il conviendra de s'orienter vers une autre technique de ventilation non visible depuis l'espace public ;
60. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
61. que les modifications en façade avant sont minimales ; qu'elles n'ont pas d'impact sur les perspectives sur et depuis le bien classé ; que ce sens l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) n'a pas été sollicité ;
62. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 28/03/2024 ;

dossier 12030

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée ;

14h55 - dossier 12023**11 Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rehausser l'annexe et une partie de la toiture, isoler et rénover une maison unifamiliale, Rue Champ du Roi 121.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+combles avec garage ;
3. qu'en situation de fait, des modifications ont été apportées au bien :
 - couverture de la cour au sous-sol ;
 - création d'une terrasse dans la prolongation du jardin au rez ;
 - modification de la division des châssis et de la porte d'entrée ;
 - modification du dessin de la porte de garage (entre 2010 et 2017) ;
 - ajout d'un œil de bœuf dans le brisis de la toiture en façade avant ;
4. que la demande vise à rehausser l'annexe et une partie de la toiture, isoler et rénover la maison, ainsi que régulariser les modifications en façade à rue ;
5. que la toiture est isolée par l'extérieur (méthode sarking) de 23cm de laine de bois, et ainsi rehaussée de cette épaisseur ;
6. que la toiture existante du bien étant déjà plus haute que les mitoyens, cela déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que le faîte de la nouvelle toiture est 41cm plus haut que le mitoyen droit (n°119), et 77cm plus haut que le mitoyen gauche (n°123) ;
7. que l'isolation permet d'améliorer les performances énergétiques du bien ; que la situation d'origine est peu changée ; qu'en ce sens les dérogations sont acceptables ;
8. qu'en façade arrière, le projet prévoit la rehausse de la façade et la modification de la pente de la toiture, contre le mitoyen droit (n°119), afin d'aménager une chambre sous combles ;
9. que cela déroge également aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
10. que cela modifie la forme de la toiture, impacte les constructions voisines et induit une rehausse importante du mitoyen droit ; qu'en outre, une rehausse de cette ampleur n'est pas nécessaire pour l'aménagement d'une chambre conforme aux prescriptions du RRU ;
11. qu'il convient de maintenir la forme de toiture existante à cet endroit et d'y prévoir l'intégration d'une lucarne conforme au RRU ;
12. que les façades et toitures plates sont isolées en façade arrière ; que le niveau de la toiture de l'annexe est rehaussé d'environ 0,3m, côté droit ;
13. que la demande vise également à rehausser la façade arrière de l'annexe, côté gauche, afin d'aménager une salle de douche de plain-pied avec la chambre, au 1^{er} étage ; que la rehausse est de 0,91m par rapport à la situation de droit ;
14. que les façades sont isolées, épaisseur de 16cm, et couvertes d'un enduit ;
15. que les rehausses en toiture dépassent les profils mitoyens sur une hauteur d'environ 1m à 7m côté gauche, et de 2,5m à 8,5m, côté droit ; qu'en profondeur, les annexes isolées dépassent les profils mitoyens de 1,4m à 5,7m ;
16. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que les dérogations sont importantes ;

dossier 12023

17. que le volume existant en situation de droit est déjà plus profond et plus haut que les mitoyens ; que l'isolation augmentent les performances énergétiques et l'habitabilité du bien ;
18. que les dérogations sont acceptables en ce qui concerne l'isolation, mais qu'il convient de réduire et limiter au maximum la rehausse de l'annexe côté gauche ;
19. qu'il convient de réaliser les rehausses mitoyennes en maçonnerie pleine de minimum 28cm d'épaisseur, construite à l'axe ;
20. que la demande prévoit l'isolation du mur mitoyen côté droit, au 1^{er} étage, sur une épaisseur de 16cm ; que le revêtement est prévu en enduit sur isolant ; qu'un accord écrit et un plan contresigné par le propriétaire sont joints à la demande ;
21. qu'il conviendra d'acter une servitude de débord avant le commencement des travaux ;
22. qu'au sous-sol, la véranda et le wc sont supprimés ; que le niveau est prolongé sous le balcon, soit sur une profondeur de 2,10 m par rapport à la situation de droit ; que le balcon est prolongé d'environ 1m en profondeur, s'alignant à l'implantation de l'ancienne véranda ;
23. que ce niveau est 3,5m à 4,2m plus profond que les mitoyens droit et gauche au sous-sol, et 1,2m à 4,2m au rez ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
24. que le volume du sous-sol couvre l'ancienne cour et rejoint la citerne enterrée ; qu'il impacte peu les constructions voisines ; qu'en ce sens les dérogations sont acceptables ;
25. que la nouvelle terrasse induit la rehausse du mitoyen droit sur une hauteur d'environ 0,6m et une profondeur d'1m ; que la demande prévoit l'installation d'un pare-vue en bois ; que cela n'est pas conforme au code civil ;
26. que l'élargissement de la terrasse permet cependant d'améliorer l'habitabilité du bien et d'offrir un espace extérieur plus généreux en lien direct avec le séjour ;
27. qu'il convient d'obtenir un accord formel du voisin de droite, ou de prévoir une rehausse en maçonnerie pleine de minimum 28cm ;
28. que des travaux structurels et le réaménagement des espaces intérieurs sont prévus ;
29. que les corps de cheminées au sein des pièces arrières et sous combles ainsi que les cheminées en toiture (à droite côté versant avant et à gauche côté versant arrière) sont démolis ;
30. que la demande prévoit l'organisation suivante du logement :
 - au sous-sol : caves, chaufferie côté rue, bureau en partie arrière avec accès au jardin ;
 - au rez : pièces de vie, avec wc sur le palier ;
 - au 1^{er} étage : bureau côté rue (profession libérale), chambre, dressing et salle de douche en partie arrière ;
 - sous combles : chambre, dressing et salle de douche ; combles supérieurs non aménagés ;
31. que dans l'ensemble, les modifications améliorent l'habitabilité du bien ; qu'elles sont conformes au RRU ;
32. que le bureau au 1^{er} étage (profession libérale) n'est pas séparé du logement ; qu'il s'agit d'une pièce accessoire à la résidence principale et qu'il ne peut en être dissocié ;
33. que le sous-sol ne peut être aménagé en local habitable ;
34. qu'au 1^{er} étage, il peut convenir de revoir l'accès à la salle de bain, en limitant au maximum la rehausse du volume existant ;
35. qu'il convient de préciser l'accès au grenier dans les documents graphiques ;

dossier 12023

36. que la demande vise à régulariser les divisions des menuiseries extérieures (châssis et porte d'entrée) et la création d'un œil de bœuf en façade à rue ; que ces modifications sont historiques et s'accordent avec l'architecture du bien ;
37. que la demande prévoit de remplacer à l'identique le châssis de l'œil de bœuf ; qu'il convient d'en préciser le matériau et la teinte ;
38. que les châssis de la travée de droite, au rez et 1er étage, sont prévus à 3 divisions (au lieu de 2) avec traverse inférieure et imposte ; que le châssis de la lucarne est maintenu avec 2 divisions, traverse inférieure et imposte ; que les parties inférieures, pleines en situation de droit, sont vitrées ; que le changement a été réalisé entre 2010 et 2017 ;
39. que le châssis de la travée de gauche, au 1er étage, est prévu à 2 divisions (au lieu de 1) avec imposte ;
40. que la porte d'entrée est en bois mouluré et peinte en blanc ; que son dessin diffère de la situation de droit et qu'elle comprend une imposte vitrée ; que le châssis fixe au-dessus de la porte est plus haut qu'en situation de droit ; que cela semble dater de la construction ;
41. que la demande vise à régulariser le remplacement de la porte de garage ; qu'il convient d'en préciser la matérialité et la teinte (blanc selon les photos) ; que la division en trois vantaux et le vitrage en partie supérieure sont maintenus ; que la nouvelle porte comporte également des moulures en relief moulures ; que la modification peut être acceptée si l'ensemble est réalisé en bois ;
42. que le reste de la façade est inchangé ; que les menuiseries sont en bois peint en blanc ; que les garde-corps sont en fer forgé ton noir ;
43. que le revêtement principal de la façade, en brique de terre cuite ton blanc-crème ; que les marches d'escalier, le soubassement, les seuils, les bandeaux et la console sont en pierre bleue ; que la corniche est moulurée en bois peint en blanc ;
44. que le brisis est revêtu d'ardoises ton gris foncé ; que le versant avant est en tuiles plates ton rouge foncé ; que la fenêtre de toit est supprimée ;
45. qu'en façade arrière, les baies sont modifiées et des châssis et seuil en aluminium naturel y sont intégrés ; qu'une descente d'eau de pluie en zinc pré-patiné est fixée sur cette façade ;
46. que le matériau des couvre-murs n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire ;
47. que le revêtement de la toiture et de la façade arrière en retrait est en tuiles plates ton rouge foncé ; qu'un chéneau est intégré en partie basse de la toiture ; qu'une fenêtre de toit est intégrée dans le versant, au-dessus de la cage d'escaliers ;
48. que les toitures plates sont végétalisées ;
49. que le revêtement de la terrasse au rez est en bois composite ; que le garde-corps est en acier laqué ton rouge foncé ;
50. qu'une partie du jardin à l'arrière est aménagée en terrasse carrelée, sur une surface de 9 m² ; que la partie en pleine terre restante est d'environ 36 m² ; qu'il convient de privilégier une terrasse perméable en maintenant les joints ouverts ;
51. que la citerne existante est maintenue ; qu'il convient de préciser son volume et de prévoir au minimum le raccordement des wc et robinets d'entretien ;
52. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 15/02/2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
53. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;

dossier 12023

54. 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 ;
55. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
56. que la demande ne mentionne aucun remplacement des châssis en façade à rue, alors que ceux-ci semblent avoir été remplacés entre 2010 et 2017, et donc soumis à exigences PEB (valeurs U et ventilation) ;
57. que la proposition PEB relative à la demande concerne 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 ;
58. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur) : toiture (isolation et rehausse), terrasse, escalier et isolation de façade ;
 - article 6 (hauteur) : toiture (isolation et rehausse), terrasse, escalier et isolation de façade ;
59. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
60. 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 ne pas rehausser la façade arrière et de privilégier l'aménagement d'une lucarne conforme au RRU ;
2. de réduire et limiter au maximum la rehausse de l'annexe côté gauche, et de revoir l'accès à la salle de bains en conséquence
3. d'acter une servitude de débord et, le cas échéant, une servitude de jour avec le voisin de droite (n°119) avant le commencement des travaux ;
4. de réaliser les rehausses mitoyennes en maçonnerie pleine de minimum 28cm d'épaisseur ;
5. de préciser certains éléments dans les documents graphiques (accès au grenier, matérialité et teinte de l'œil de bœuf et la porte de garage en façade à rue, matérialité des couvre-murs, volume et éléments raccordés à la citerne, perméabilité de la terrasse,...) ;

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

15h20 - dossier 11974

12 Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'affectation d'un bureau en logement (studio) au rez d'un immeuble composé de 5 entités, modifier les façades, revoir les aménagements intérieurs, régulariser la construction d'une annexe au rez, d'un volume en toiture ainsi que d'une terrasse au 1^{er} étage en façade arrière, Rue Charles Legrelle 24.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que l'immeuble est de gabarit R+4+toiture à versants et comporte, en situation de droit:
 - au sous-sol : caves et locaux techniques ;
 - au rez : un bureau ;
 - du 1^{er} au 4^{ème} étage : un appartement une chambre par niveau ;
 - sous combles : un studio
4. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été réalisés :
 - recouvrement de la partie basse de l'oriel (bow-window) prévue en pierre bleue par un capot en PVC de teinte marron en façade avant ;
 - modification des divisions des châssis en façade avant ;
 - modification du calepinage du revêtement de façade aux étages en façade avant ;
 - couverture d'une partie de la cour par la construction d'une annexe au rez ;
 - suppression du balcon au 1^{er} étage et création d'une terrasse en toiture de l'annexe ;
 - ajout d'un volume en toiture pour la machinerie de l'ascenseur en façade arrière ;
 - utilisation du rez en logement ;
5. que la demande vise à changer l'affectation du bureau en logement (studio) au rez, modifier les façades, revoir les aménagements intérieurs et régulariser la construction d'une annexe au rez, d'un volume en toiture ainsi que d'une terrasse au 1^{er} en façade arrière ;
6. qu'en toiture, la demande vise à régulariser la construction d'un volume pour la machinerie d'ascenseur ; que celui-ci est jusqu'à environ 2,5m plus haut et plus profond que le volume autorisé, et d'environ 5m à 10,9m que les gabarits mitoyens ;
7. que cela déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
8. que la parcelle est située à proximité de l'angle de 2 rues ; que cela est impactant pour les parcelles voisines ; que la modification semble avoir été effectuée entre 1977 et 1987 selon les vues aériennes (source : Brugis), et en tous les cas avant 1996 ; qu'il est très probable que cette modification ait fait suite à l'exécution du permis de 1977 ;
9. que la construction de ce volume n'a pas fait l'objet de plaintes des voisins ; qu'il conviendrait de compléter la note explicative et d'y détailler les éventuelles possibilités techniques de réduire ce volume ; que si ce volume est techniquement indispensable, les dérogations pourraient être acceptées ;
10. qu'au rez, la demande vise à régulariser la construction d'une annexe sur une largeur de 3m et une profondeur de 2m dans la cour, ainsi que l'aménagement d'une terrasse sur cette annexe au 1^{er} étage ;
11. qu'initialement, un balcon était prévu au 1^{er} étage, sur une profondeur d'environ 1m et une largeur de 1,7m ;

dossier 11974

12. que le nouveau volume déroge au RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur), en ce que la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ainsi que les gabarits voisins ;
13. qu'une rehausse du mur mitoyen gauche est en outre prévue, sur une profondeur d'environ 1m ;
14. qu'au 1^{er}, un brise-vue de 190 cm de hauteur est placé sur la partie droite de la terrasse, afin de limiter les vues sur l'espace extérieur du rez ;
15. que la demande vise à régulariser et revoir l'aménagement d'un studio au rez ;
16. que le demandeur a transmis une copie d'acte de base et de bail enregistré de 1980, détaillant le rez-de-chaussée comme logement ; qu'il s'agit cependant d'un changement de destination, soumis à permis ;
17. que le changement de destination est compatible avec la zone où se situe le bien, dans un quartier à prédominance résidentielle ; que le rez est utilisé comme logement depuis de nombreuses années et n'a pas fait l'objet de plaintes ;
18. que l'organisation du logement en situation projetée prévoit l'espace nuit côté rue et le séjour ainsi que la cuisine, aménagée dans le nouveau volume, en partie arrière ;
19. que la demande prévoit de réduire la baie au rez, afin d'offrir plus d'intimité au studio ; que les dimensions de la baie sont de 245 cm de largeur et de 115 cm de hauteur ;
20. que la demande déroge au RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que le studio dispose d'une superficie nette éclairante de 6,8m² au lieu des 7,6m² requis ; qu'en outre, le logement ne dispose pas de l'intimité requise en ce qui concerne l'aménagement d'un coin nuit au rez en façade avant, au niveau du trottoir ;
21. que le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que l'ajout d'une petite unité de logement ne répond pas à ce principe ; qu'en outre, le logement ne dispose pas des qualités d'habitabilité et d'intimité suffisantes ;
22. que la densité de logements est importante dans ce petit immeuble ;
23. qu'il convient de revoir l'aménagement du logement et de prévoir l'extension du logement existant du 1^{er} étage, afin de créer un duplex conforme au titre II du RRU ;
24. qu'afin de se conformer au titre I du RRU et de ne pas impacter les constructions voisines, il convient également de ne pas prévoir d'annexe au rez et de terrasse au 1^{er} étage ;
25. que l'organisation pour ce logement des pièces de vie au rez et des chambres à l'étage permettra en outre à ces espaces de disposer de l'intimité requise ;
26. que la demande prévoit d'isoler la façade arrière, sur une épaisseur d'environ 15cm ; que cela déroge au RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur), à partir du 3^{ème} étage ;
27. que l'isolation permet d'améliorer significativement les qualités énergétiques du bien ; que les dérogations sont minimales, et en ce sens acceptables ;
28. que la demande prévoit également des modifications intérieures au sous-sol et aux étages ;
29. que le sous-sol comprend une cave par logement, un local pour vélos/poussettes de 11 m², un local compteurs et un local poussettes ;
30. qu'au 1^{er} étage, la demande prévoit la réorganisation de la salle de bains ; que celle-ci comporte l'unique wc du logement et reste accessible depuis la chambre ; que la cuisine est maintenue en partie arrière afin de disposer de l'espace extérieur ;
31. que du 2^{ème} au 4^{ème} étage, la demande prévoit la modification de l'organisation intérieure des logements, afin d'ouvrir la cuisine sur le séjour en façade à rue, et de prévoir la salle de bains, accessible depuis le hall, en partie arrière ;

dossier 11974

32. qu'en toiture, la demande prévoit la réorganisation des espaces de salle de bains et de cuisine, et que la cuisine est intégrée au séjour ;
33. que ces aménagements sont conformes au titre II du RRU et améliorent l'habitabilité du bien ;
34. que la demande prévoit la modification des baies et menuiseries extérieures en façade avant ;
35. que le revêtement existant de la façade au niveau du rez est en pierre bleue bouchardée et les étages en pierre de teinte beige ;
36. qu'au rez, une allège en pierre bleue de 130 cm de hauteur est placée sous la baie ; qu'elle est en une seule pièce ; que le matériau et la teinte du seuil de fenêtre au rez ne sont pas précisés ;
37. qu'il convient de revoir le dessin de la baie, d'aligner le cas échéant les nouveaux éléments aux divisions existantes, de prévoir la même finition de la pierre bleue (bouchardée) et de prévoir le seuil en pierre bleue ; que la proportion de la baie n'est pas en accord avec la façade ; qu'il convient d'augmenter sa hauteur ;
38. qu'aux étages, les capots des oriels sont supprimés ; qu'un enduit beige est prévu ; qu'il convient de vérifier si la pierre bleue d'origine a été couverte, et le cas échéant, de la maintenir ;
39. que les baies de l'oriel sont réduites à une hauteur de 160 cm ; qu'une allège de 60 cm de hauteur est ajoutée à chaque niveau ; que son revêtement est prévu en pierre de teinte beige ;
40. que l'immeuble est de style moderniste après-guerre ; que l'architecte, JM Danlée, est repris à l'inventaire ;
41. que les nouveaux châssis en façade avant sont en pvc structuré noir ; qu'aux étages, ils sont à six divisions : 3 ouvrants ainsi qu'une grande partie fixe à rue (avec dessin alterné à chaque étage), ainsi que une partie fixe dans chaque retour de façade ; que des garde-corps composés de trois lisses en aluminium laqué noir sont placés devant les ouvrants ;
42. qu'il semble difficile de retrouver un parement similaire au parement existant pour l'allège ; qu'il convient de maintenir les châssis toute hauteur,
43. qu'il convient de maintenir les garde-corps et l'habillage du bow-window ;
44. que la porte d'entrée est inchangée ;
45. que le linteau au-dessus de la porte d'entrée et de la baie au rez est peint en blanc ; qu'il convient d'accorder la teinte avec celle de la façade en pierre beige ;
46. que la descente d'eau fixée à droite le long de la façade n'est pas décrite ; qu'il convient de le faire et de prévoir une descente en zinc avec dauphin en fonte sur une hauteur de 2m, afin de se conformer à l'article 91 du Règlement Général sur les Bâtisses ;
47. que le revêtement de la toiture est en tuiles tempête teinte rouge naturel ;
48. qu'en façade arrière, une troisième fenêtre de toit est dessinée en plan ; qu'il s'agit d'un exutoire de fumée donnant sur la zone de dégagement commune ; qu'il convient de le représenter dans le dessin de la façade arrière ;
49. qu'une corniche est fixée le long de la façade de l'annexe, et connectée à une descente d'eau pluviale ;
50. que les divisions des châssis sont modifiées en façade arrière ; que les châssis sont en pvc structuré noir et les seuils de même teinte ;
51. que les garde-corps placés devant les ouvrants sont en aluminium laqué noir et font 120 cm de hauteur ;

dossier 11974

52. que la façade arrière et la façade de l'annexe sont isolées et revêtues d'un enduit de finition ton beige ;
53. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 19 décembre 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
54. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
55. que, 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 ») ;
56. 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.) ;
57. que la proposition PEB relative à la demande concernant 7 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride nécessitant le concours d'un Conseiller PEB (4 URL et 3 URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
58. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur) : volume de la machinerie ascenseur en toiture, annexe au rez, terrasse au 1^{er} et isolation de la façade arrière ;
 - article 6 (hauteur) : volume de la machinerie ascenseur en toiture, annexe au rez, terrasse au 1^{er} et isolation de la façade arrière ;
59. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 10 (éclairage) : séjour studio au rez ;
60. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre émane de voisins et portent sur :
 - la demande de précisions sur les éventuelles nuisances de chantier et des travaux projetés sur les parcelles voisines ;
 - la demande de précisions sur les irrégularités existantes ;
61. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 23/04/2024 ;

dossier 11974

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de réduire si possible le volume de la machinerie d'ascenseur en toiture ou d'en détailler les contraintes techniques dans une note ;
2. de ne pas prévoir d'annexe au rez et de terrasse au 1er étage et de supprimer le pare-vue placé ;
3. de revoir l'aménagement du logement du rez en prévoyant l'extension du logement existant du 1^{er} étage, afin de créer un duplex conforme au titre II du RRU ;
4. de revoir le dessin de la baie au rez en façade avant (augmenter également sa hauteur), et de prévoir un calepinage et une finition de revêtement de façade similaires au revêtement existant le cas échéant (pierre bleue bouchardée) ;
5. de prévoir pour les étages en façade avant des châssis toute hauteur dans l'esprit des existants ;
6. de maintenir l'habillage existant du bow-window et des garde-corps vitrés ;
7. d'accorder la teinte du linteau du rez avec celle de la façade en pierre beige ;
8. de prévoir une descente en zinc avec dauphin en fonte sur une hauteur de 2m ;
9. de représenter l'exutoire dans le dessin de la façade arrière ;
10. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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