

08h30 - dossier PU 11697 – ART 126

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une terrasse et un escalier d'accès au jardin au rez d'un immeuble à appartements, Rue Aviateur Thieffry 15.

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, il s'agit d'un immeuble de gabarit R + 3 (toiture plate) comportant quatre logements, répartis comme suit :
 - sous-sol (arrière) + rez-de-chaussée : un appartement duplex 2 chambres ;
 - du 1^{er} au 3^{ème} étage : un appartement 1 chambre par niveau ;
4. que la demande concerne le logement de type duplex du rez et sous-sol ;
5. que la demande **initiale** visait à construire une terrasse et un escalier d'accès au jardin au rez d'un immeuble à appartements ;
6. que le sous-sol, au niveau du jardin, comprend un local chaufferie, une buanderie, des sanitaires (sdd et wc) et deux chambres côté jardin ; que le rez-de-chaussée comprend une salle de bain, un bureau, un séjour/cuisine et un wc ;
7. que ce logement est accessible par le hall commun ; qu'actuellement, le jardin n'est accessible que par le sous-sol ;
8. qu' au niveau du rez, la baie côté jardin est agrandie afin de donner accès à une nouvelle terrasse ;
9. que la terrasse est en caillebotis acier galvanisé de ton naturel ; qu'elle mesure 4,10 m², 3,50m de large sur 1,25m de profondeur, et se situe le long du mitoyen droit ; que le mur mitoyen droit est situé 1,20m plus bas que le sol de la terrasse ;
10. que la demande ne prévoit pas de rehausse du mur mitoyen ; qu'à la place, la demande vise à placer un brise-vue en bois exotique de 1,90m de haut et formant un L ; qu'il est situé en retrait de 15cm de l'axe mitoyen ;
11. qu'une rehausse du mur mitoyen n'est pas envisageable vu la hauteur à rehausser et vu l'impact que cela engendrerait pour la parcelle mitoyenne ;
12. qu'un garde-corps en métal de ton anthracite est fixé sur le pourtour de la terrasse ;
13. qu'un escalier en forme de L est placé sur la gauche de la terrasse, au centre de la parcelle et qu'il respecte le code civil en matière de vues ; que sa structure est en métal anthracite ; que les marches sont en caillebotis acier ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 hauteur) concernant la terrasse et l'escalier qui dépassent les bâtiments voisins ;
15. que l'immeuble est déjà plus profond que les voisins ; que la terrasse et l'escalier sont situés au cœur de cet îlot assez étroit ; qu'ils offrent des vues importantes vers les parcelles voisines ;
16. que dès lors, la terrasse et l'escalier tel que proposés ne sont pas acceptables ;
17. qu'un escalier avec balcon d'accès plus compact et présentant des dérogations limitées est acceptable ; qu'il convient de se conformer au code civil sans rehausse ;
18. qu'à ces conditions les dérogations peuvent être acceptées ;
19. qu'aucune modification n'est apportée en façade avant ;

dossier PU 11697 – ART 126

20. qu'au niveau du rez-de-jardin, une terrasse en bois surélevée par rapport au niveau du jardin est existante de fait ; qu'elle est dispensée de permis d'urbanisme, si située à moins de 50cm du sol ;
21. qu'elle ne semble cependant pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues de part et d'autre ;
22. que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU :
 - titre I, article 4 (profondeur) : terrasse + escalier
 - titre I, article 6 (toiture-hauteur) : terrasse + escalier
23. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
- 24. qu'en sa séance du 04/04/2023, la commission de concertation a émis sur la demande un avis unanime sous réserve de réaliser un escalier avec balcon d'accès plus compact, conforme au code civil sans rehausse ; que les dérogations au RRU titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ont été acceptées ;**
- 25. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 29/09/2023 et complétés en date du 09/04/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;**
26. que l'objet de la demande **actuelle** est inchangé ;
27. que l'emprise du balcon est revue ; que l'accès se fait depuis la cuisine, dont la partie gauche du châssis est transformée en porte (suppression de l'allège) ;
28. que la plateforme d'accès a une largeur de 1,62m et une profondeur de 0,9m ; qu'elle est étendue sur le côté gauche, sur une largeur de 1,51m et une profondeur de 2,72m, afin de pouvoir y installer du mobilier ;
29. que l'implantation de l'escalier extérieur est revue ; que l'escalier est moins profond et s'étend sur une profondeur de 2,10m au-delà du balcon (soit 3m depuis l'annexe existante de la cuisine) et sur une largeur de 2,75m ;
30. que les aménagements dérogent au RRU, titre I, articles 4 et 6, étant 5,2m plus profonds que le mitoyen droit, et 7,4m plus profonds que le mitoyen gauche ;
31. que l'immeuble est déjà plus profond que les voisins ; que la terrasse et l'escalier sont situés au centre de la parcelle en limitant les vues vers les voisins ;
32. que le balcon et l'escalier sont conformes au code civil ;
33. que cela permet d'offrir un petit espace extérieur en connexion avec le séjour ; que vu les dimensions de ce balcon, l'occupation sera limitée ;
34. 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 ;
35. que la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifiée dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
36. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;

dossier PU 11697 – ART 126

37. que le projet concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
38. que la demande concernant le remplacement de menuiseries dans un local humide, sans que celui-ci ne soit modifié, l'exigence ventilation n'entre pas en application ; que cependant, il convient de placer une ouverture d'extraction mécanisée conforme dans ce local ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse et escalier ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : terrasse et escalier ;
40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 au 29 mai 2024 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et porte sur la perte d'intimité et de luminosité pour les parcelles voisines ;
41. que les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

AVIS FAVORABLE.

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

08h50 - dossier PU 12034**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover, isoler et modifier les baies et menuiseries d'une maison unifamiliale, Rue Sainte-Gertrude 14.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale 4 façades de gabarit R+1+toitures à versants, construite en recul d'environ 6,5m de l'alignement à rue ;
6. que la demande vise à rénover, isoler et modifier les baies et menuiseries d'une maison unifamiliale ;
7. que l'accès à la parcelle se fait depuis la rue par une grande porte en bois moulurée peinte en bleu, intégrée dans un mur construit le long du trottoir public ; que le bien comporte un sous-sol, un rez-de-chaussée, un étage et des combles ;
8. que le plan d'origine comprend des annexes, entre autres un atelier sur le côté droit et 3 annexes en partie arrière ; que seule l'annexe gauche, en prolongation de la cuisine, est encore existante en partie arrière ; qu'elle comporte une extension utilisée en abri de jardin ; que la demande vise à démolir cette extension ;
9. que la façade avant, visible depuis l'espace public, est enduite ; qu'elle comprend des éléments de décoration en pierre ; que ceux-ci ne sont pas détaillés dans les documents graphiques ;
10. que le rez-de-chaussée est plus haut que le niveau de cette rue et accessible par une série de marches d'escaliers en pierre ;
11. que la toiture à deux versants intègre trois lucarnes dont deux à l'avant et une à l'arrière ;
12. que la demande prévoit l'isolation des quatre façades par des panneaux en fibre de bois de 20 cm et qu'un enduit ton blanc recouvre ces panneaux ;
13. que la toiture est isolée par l'extérieur (méthode sarking) et la hauteur du faîte ainsi augmentée de 25 cm ;
14. que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), en ce que le bien est plus profond et plus haut que les constructions voisines ;
15. que les dérogations sont cependant limitées et que l'isolation améliore significativement les performances énergétiques du bien ; que celui-ci est en outre isolé des bâtis voisins, qui ne sont donc pas impactés ;
16. qu'en ce sens les dérogations sont acceptables ;
17. que l'isolation de la façade avant engendre cependant des modifications importantes dans la composition de façade et la suppression de certains éléments de décors ;
18. qu'il convient de ne pas isoler la façade avant par l'extérieur, et de fournir des détails des raccords avec les parties isolées (façades latérales, toiture et corniche) afin de s'assurer de la préservation de l'homogénéité et la qualité architecturale de la façade avant ;

dossier PU 12034

19. que des baies sont modifiées en façades arrière et latérales ; qu'une ouverture de 180 cm de largeur sur 180 cm de hauteur est créée dans la façade latérale côté gauche au rez ; qu'elle donne sur la cuisine et augmente la superficie éclairante de ce local ;
20. que l'ancienne porte de l'annexe, côté façade latérale, est condamnée et que les allèges en façade arrière sont démolies afin d'intégrer une portes coulissante ;
21. que des travaux intérieurs et structurels sont effectués ; que l'ensemble des espaces est réaménagé et le bien maintenu en maison unifamiliale ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), en ce que la chambre aménagée sous combles ne dispose pas d'une hauteur sous-plafond de 2,6m en tous points ; que la chambre est vaste et dispose d'une superficie de 16m² disposant de la hauteur minimale requise ; qu'en ce sens la dérogation est acceptable ;
23. que certaines divisions de châssis sont modifiées en façade avant au rez ; que cela déroge aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries extérieures) ;
24. que cela permet d'augmenter la superficie éclairante des locaux au rez ; que cette nouvelle division respecte l'architecture du bien ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
25. qu'il convient de représenter la totalité de la façade dans les élévations fournies en indiquant si un soubassement existe ;
26. que les tuiles rouges actuelles sont remplacées par des nouvelles de teinte identique ; que le versant avant comprend une fenêtre de toit et que le versant arrière en comprend deux ; que l'une des deux cheminées située à l'arrière est supprimée ;
27. que les lucarnes sont en bardage « asphalte » selon les plans ; qu'il convient de préciser ce matériau et la teinte de ce bardage, ainsi que de la partie supérieure (toiture) des lucarnes en privilégiant un matériau pérenne et esthétique ;
28. que les corniches moulurées, à l'avant et à l'arrière, sont en bois peint en blanc ; que les châssis des lucarnes sont en bois peint en blanc ; que tous les autres châssis sont en bois ton gris anthracite ; que le garde-corps du balcon est en fer forgé peint en noir ;
29. qu'en façade avant, les volets existants et placés de part et d'autre des fenêtres du rez sont en bois ton blanc ; que les châssis restent blancs également ;
30. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 26/02/2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
31. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
32. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
33. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
34. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
35. 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 ;
36. qu'il convient de faire usage d'aérateurs de type "invisivent" pour les amenées d'air lors des modifications des châssis, et de les intégrer dans le dessin des façades ;

dossier PU 12034

37. que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I :

- article 4 (profondeur) : isolation des façades et toiture
- article 6 (hauteur) : isolation des façades et toiture

38. que la demande déroge au RZAC :

- article 13 (hauteur sous plafond) : chambre sous combles ;
- article 21 (menuiseries) : modification du dessin des menuiseries extérieures en façade avant ;

39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 au 29 mai n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

40. qu'une citerne mazout est présente ; qu'il convient de la mettre hors service dans le respect des normes ;

41. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas isoler la façade avant par l'extérieur et de fournir des détails des raccords avec les parties isolées (façades latérales et toiture) ;
2. de préciser le matériau et la teinte du bardage ainsi que de la partie supérieure (toiture) des lucarnes en privilégiant un matériau pérenne et esthétique ;
3. d'intégrer le cas échéant les aérateurs dans le dessin des châssis, et de représenter la totalité de la façade avant dans les différentes situations (droit, fait, projetée)

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

Les dérogations au RZAC, articles 13 (hauteur sous plafond) et article 21 (menuiseries) sont acceptées.

09h10 - dossier PU 12048

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale dont la couverture de la cour, la construction d'une lucarne et la modification des châssis en façade avant, Rue Général Henry, 81.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) des blocs 539 et 591, approuvé par A.R. du 26 septembre 1969 ;
3. que l'immeuble est, en situation de droit, une maison unifamiliale, composée comme suit :
 - rez-de-chaussée : salon, cuisine, hall escalier et courette ;
 - entresol : wc ;
 - 1^{er} et 2^e étages : deux chambres par étage ;
 - 3^e étage : mansarde ;
4. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à cette maison unifamiliale dont la couverture de la cour, la construction d'une lucarne et la modification des châssis en façade avant ;
5. qu'aucun sous-sol n'est représenté en situation de droit, mais que dans les faits un étage en sous-sol divisé en 3 espaces existe ;
6. que la courette a été recouverte et transformée en salle d'eau ; que de ce fait la totalité de la parcelle est bâtie ; que cela déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, article 4 (profondeur) vu que la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ que la profondeur de la parcelle ;
7. que la cour était confinée entre les bâtis du coin de l'îlot, peu ensoleillée, insalubre et pas qualitative en tant qu'espace extérieur ; que de ce fait la dérogation est acceptable ;
8. que la cuisine au rez est supprimée pour donner place à un séjour plus spacieux ; que le mur porteur existant entre les deux pièces est abattu ; que l'ancienne baie ouvrant sur la cour est fermée ;
9. que la surface éclairante de ce séjour est de 1,92m² au lieu des 5,23m² requis, soit 3,31m² de moins ; qu'il s'agit d'une dérogation aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 ; que la seule fenêtre qui éclaire cette pièce est celle de la façade avant, qui est inchangée ; que la situation actuelle est néanmoins similaire à la situation de droit et qu'un espace de séjour avec cuisine est également présent au 1^{er} étage ; que la dérogation est donc acceptable ;
10. que le wc à l'entresol est conservé ;
11. qu'au 1^{er} étage la chambre du côté arrière de la parcelle est transformée en cuisine ; que la pièce en façade avant devient séjour ; que le mur entre le hall de l'escalier et le séjour est supprimé jusqu'à la première marche de l'escalier ;
12. qu'une baie a été percée à l'arrière ; que selon les plans remis, il s'agit du mitoyen ; que selon la note explicative cela date de l'époque de la construction de l'immeuble ;
13. que le plan cadastral fait état d'une forme de parcelle différente ; qu'il convient de clarifier ce point et de modifier les plans en conséquence ; que dans le cas où une servitude existe, il convient de la documenter ;
14. que le châssis donnant sur la cour depuis la cuisine n'a pas été construit conformément au permis délivré ; qu'il a 1,23m de largeur contre 1m en situation de droit ; qu'il en est de même pour le châssis de la salle de bain au deuxième étage ; qu'une partie de la surface du châssis au 1^{er} étage est couverte par le volume du wc à l'entresol ;

dossier PU 12048

15. que la surface totale de la pièce de vie au 1^{er} est de 29,92m² ; que la surface éclairante des 4 fenêtres totalise 5,55m² au lieu des 5,98m² réglementaires, soit 0,43m² de moins ; qu'il s'agit d'une dérogation aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que la dérogation est liée à l'existant, minime et donc acceptable ;
16. qu'au 2^e étage se trouve une chambre en façade avant et une salle de bain à l'arrière et au niveau des combles, une chambre en façade avant et un bureau attenant ;
17. qu'une lucarne a été construite en façade arrière sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ; que sa construction semble remonter à la même époque que la construction de la lucarne avant, construite selon permis de 1960 ; que la lucarne à l'arrière est clairement visible depuis au moins 1971 sur les orthophotoplans de BruGIS ;
18. qu'elle a 1,50m de largeur et dépasse le niveau de la corniche arrière de 1,40m ; que la face de la lucarne est dans le plan de façade arrière et répond à la même logique de vues que la baie du rez ;
19. qu'en façade avant, les menuiseries ont été modifiées sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ; que selon le plans des archives de 1975, les châssis en façade avant comportaient deux ouvrants sans imposte ;
20. qu'actuellement il s'agit au rez d'un double ouvrant supérieur avec une allège vitrée fixe et aux étages, de simples ouvrant avec allège vitrée fixe ;
21. que les allèges existantes sont très basses et que les allèges vitrées permettent d'augmenter la hauteur de « garde-corps » ;
22. que cette division de châssis est peu homogène et ne s'accorde pas au caractère architectural de la maison ; qu'il convient de revenir au dessin des châssis de droit (double ouvrant) en prévoyant éventuellement un garde-corps extérieur ;
23. que les châssis de la lucarne en façade avant ont également été modifiés ; qu'au lieu de deux châssis à deux ouvrants et un à un ouvrant (à droite), il existe deux à trois ouvrant et un à deux ouvrants (à droite) ; que la lucarne est peu visible depuis la rue ;
24. que les châssis sont en PVC ton blanc ;
25. que la porte d'entrée est en PVC également et a été remplacée sans permis d'urbanisme ; que les portes en PVC ne présentent pas les qualités esthétiques et de durabilité requises ; qu'il convient de prévoir une porte en bois en accord avec le caractère de l'immeuble ;
26. que la façade, y compris les encadrement de fenêtres a été peinte d'une teinte beige sur cimentage à faux joints sans permis d'urbanisme ; que la couleur est similaire à la couleur précédente ; que cela ne nuit pas à l'harmonie de la façade ;
27. que les seuils sont en pierre bleue ; que le soubassement est en cimentage façon pierre bleue, peint en gris clair ;
28. que la toiture est revêtue de tuiles en terre cuite ton rouge ; que la corniche ainsi que la lucarne sont en bois peint ton blanc ;
29. que la façade arrière jusqu'au niveau du 1^{er} étage est en cimentage ton gris clair naturel ; que la partie supérieure est revêtue d'un bardage en ardoises synthétiques ton brun/gris ; que la lucarne est en bois peint ton blanc ; que les châssis sont également en PVC ton blanc ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - titre 1, article 4 (profondeur) : dépasse les $\frac{3}{4}$ de profondeur du terrain ;
 - titre 2, article 10 (éclairage naturel) : séjour rez et 1^{er} étage ;
31. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 au 29 mai n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
32. que la demande est en accord avec le cadre bâti environnant et permet d'améliorer l'habitabilité de cette petite maison unifamiliale ;

dossier PU 12048

33. 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 clarifier le tracé de la parcelle cadastrale et de modifier les plans en conséquence ou de documenter la servitude si elle existe ;
2. de revenir au dessin des châssis de droit (double ouvrant) en prévoyant éventuellement un garde-corps extérieur ;
3. de prévoir une porte en bois en accord avec le caractère de l'immeuble.

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

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

09h30 - dossier PFD 12065**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover complètement la chapelle aux Jardins de la Chasse en changeant la chapelle en espace polyvalents pour y accueillir des asbl, démolir la sacristie, créer un espace foyer et aménager les abords, Rue Beckers 6.**

Considérant :

1. que le bien est situé en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
2. que la demande vise à rénover la chapelle afin d'y créer un espace polyvalent pour y accueillir des asbl, démolir la sacristie, créer un espace foyer et aménager les abords ;
3. que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architecturale de la région, construit en 1909 par l'entrepreneur Van Meerbeek dans un style néo-roman ;
4. qu'en situation de droit, le bâtiment est une chapelle désacralisée qui appartenait à l'ancien hôpital d'Etterbeek ; Que la chapelle est inoccupée depuis de nombreuses années, que toutefois le gros œuvre se trouve dans un bon état sanitaire ;
5. que la demande prévoit les interventions suivantes :
 - Démolition du volume annexe abritant l'ancienne sacristie
 - Création d'un nouveau volume annexe pour un foyer d'accueil
 - Aménagement d'un espace principal et de petits locaux de travail avec un système « boîte dans la boîte »
 - Création d'un noyau de circulations verticales
 - Aménagement du sous-sol
 - Création de nouvelles fenêtres en toiture
 - Isolation thermique par l'intérieur
 - Aménagement des abords ;
6. que le programme comprend :
 - Au sous-sol : les sanitaires, les locaux techniques et de rangement ainsi qu'une petite salle polyvalente
 - Au rez-de-chaussée : un hall d'accueil, un espace principal de 90m², un local de rangement/kitchenette
 - A l'étage : 5 locaux de travail de 12 à 15m² ainsi qu'une kitchenette ;
7. que l'utilisation projetée est compatible avec le quartier, qu'elle participera à la réactivation du site ;
8. que le bâtiment existant est en grande partie conservé, que seul le volume de l'ancienne sacristie est démolit ; que celui-ci est peu fonctionnel et en mauvais état sanitaire ; que sa démolition permet une meilleure lisibilité de la volumétrie principale de la chapelle ; que la démolition se justifie en vue de requalifier le bâtiment ;
9. qu'un nouveau volume est ajouté pour abriter l'entrée principale ainsi qu'un espace foyer, que ce nouveau volume est entièrement vitré et permet une bonne lecture des interventions contemporaines sur un bâtiment ancien ; qu'il est en léger retrait de manière à dégager l'arête d'angle de la chapelle ; que ceci offre une perception nette du volume d'origine de la chapelle depuis la rue Beckers ;
10. que le foyer servira de zone d'accueil et de rassemblement devant l'entrée de la grande salle ; que cette zone permettra de réguler les accès à l'espace principal tout en contenant les rassemblements de personnes à l'intérieur du bâtiment ; qu'il apporte donc une fonction nécessaire à l'utilisation du bâtiment ;
11. que cet espace permet de faire la connexion entre le niveau extérieur et le niveau surélevé du rez-de-chaussée ;
12. que le volume ajouté est conforme au titre I du règlement régional d'urbanisme ;

dossier PFD 12065

13. que les espaces intérieurs sont conçus selon un système de « boîte dans la boîte », que cela permet de répondre au besoin du programme de délimiter différents espaces tout en conservant des doubles hauteurs et une mise en valeur du volume d'origine de la chapelle ;
14. que ce système permet par ailleurs de contrôler l'acoustique, ainsi que de renforcer l'efficacité du chauffage et de la ventilation des espaces, ce qui contribue à rendre le bâtiment moins énergivore ;
15. que des circulations verticales escaliers et ascenseur sont créées afin de connecter tous les espaces ; que celles-ci prennent place dans le volume existant et les techniques sont reprises à l'intérieur du bâtiment existant ;
16. qu'en plus de la nouvelle entrée, deux accès extérieurs existants sont conservés, l'un au niveau de l'ancienne sacristie et l'autre au niveau de l'entrée, servant d'entrée de service ; qu'un escalier extérieur au niveau de l'ancienne sacristie permet un accès direct au sous-sol pouvant rendre ce niveau autonome selon les besoins ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - Article 5 du titre IV (rampe d'accès PMR)
 - Article 6§2 du titre IV (porte d'entrée adaptée PMR)
 - Article 10 du titre IV (portes intérieures adaptées PMR)
 - Article 13 du titre IV (WC PMR)
18. qu'en ce qui concerne l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les plans ont été soumis à l'analyse d'AccessAndGo qui a relevé des points de non-conformité au titre IV du règlement régional d'urbanisme :
 - la rampe d'entrée présente sur les plans doit être suivie d'un palier de repos de 150 cm de diamètre en dehors du débattement de la porte d'entrée
 - la porte d'entrée doit présenter au moins un battant offrant un libre passage de 95 cm
 - la porte de la toilette PMR doit être élargie pour avoir un libre passage de 85 cm au minimum
 - toutes les portes intérieures doivent présenter un libre passage de 85 cm
 - en cas de porte à double battant, au moins un battant doit offrir un libre passage de 85 cm.
19. que les escaliers doivent également se conformer aux exigences du titre IV du RRU afin d'être accessibles aux personnes handicapées de la vue ; que ces éléments ne sont pas communiqués sur plans ; qu'ils doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;
20. que le bâtiment est un équipement destiné à recevoir des activités organisées par des ASBL de type activités socioculturelles, des conférences ou des expositions ouvertes au public ; qu'il convient d'adapter les plans afin de se conformer au RRU en ce qui concerne l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
21. que les façades sont maintenues et restaurées, ce qui leur rendra leur valeur patrimoniale;
22. que les châssis d'origine sont en bois de teinte blanche avec des divisions en petit-bois suivant le cintrage des ouvrants ; que les nouveaux châssis sont en aluminium s'inspirant de ceux d'origine ;
23. que la niche avec la statue du Saint fait intégralement partie de la chapelle et de sa fonction d'origine, qu'il convient de la maintenir ;
24. que des nouvelles ouvertures sont réalisées dans le pan de la toiture, que celles-ci sont intégrées à l'architecture et respectent le bien ; qu'elles permettent un apport de lumière naturelle pour les espaces de l'étage, ce qui est qualitatif ;
25. que l'isolation par l'intérieur permet d'améliorer la performance énergétique du bâtiment tout en préservant les façades d'origine ;

dossier PFD 12065

26. que le projet prévoit l'installation d'une nouvelle pompe à chaleur ; qu'il a pu être vérifié que celle-ci n'est pas soumise à permis d'environnement ;
27. que la gestion des eaux de pluies prévoit une récupération des eaux pour les WC et l'entretien des abords ; que la toiture du nouveau volume est végétalisée ;
28. qu'au niveau des abords, une grande terrasse est aménagée pouvant accueillir une prolongation des activités se déroulant à l'intérieur ; que cette terrasse est perméable ;
29. que des plantes indigènes sont intégrées afin de favoriser la biodiversité locale ;
30. que des emplacements vélo sont prévus en extérieur le long de la façade latérale ; que le revêtement prévu sous ces emplacements vélos est perméable (dalles gazon) ;
31. qu'il convient d'envisager de prévoir un dispositif perméable plus durable au niveau des chemins plutôt qu'un chemin en nid d'abeille ;
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/05/2024 au 29/05/2024 a donné lieu à une réclamation ;
33. que la réclamation porte sur le regret de certains riverains que la chapelle ne conserve pas sa fonction d'origine et soulève l'opportunité de remettre en valeur le lieu de culte ;
34. que la chapelle est désacralisée depuis au moins 1992 et que le site est délaissé depuis des années ; que le projet s'inscrit dans une dynamique plus large en ce que la commune prévoit de faire du site son pôle administratif principal ; que l'utilisation projetée pour l'ancienne chapelle participe à la réactivation de ce site ;
35. que l'utilisation projetée comme maison des associations a pour but d'offrir de nouveaux services aux riverains ; que les travaux envisagés sont respectueux du patrimoine ; que la requalification du bâtiment contribue à en assurer la conservation ;
36. qu'en outre, l'église Saint Antoine se trouve à faible distance de l'ancienne chapelle et que le besoin d'un nouveau lieu de culte n'est pas identifié ;
37. que l'utilisation projetée correspond à l'affectation principale de la zone d'équipement du PRAS ; qu'elle s'inscrit dans le cadre urbain environnant ;
38. que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a été demandé en date du 10/04/2024 et n'a pas été réceptionné à ce jour ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **d'adapter les plans selon les remarques d'AccessAndGo afin de se conformer au titre IV du règlement régional d'urbanisme ;**
2. **de maintenir la niche avec la statuette du Saint dans la façade avant de la chapelle ;**
3. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

COMMUNE : ABSTENTION

10h00 - dossier PU 11890

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à scinder un commerce existant en un restaurant en façade avant et une salle de sport en intérieur d'îlot, agrandir, isoler et installer des équipements techniques en toiture, avenue d'Auderghem 68.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est située dans le périmètre soumis du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot)
4. que la demande 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. 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 ;
6. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de 29 logements, un bureau et un rez commercial de location de voiture avec parking lié au rez et sous-sol en intérieur d'îlot ;
7. que l'arrière bâtiment est affectée au commerce depuis sa construction suivant le permis de 1949 ;
8. que la demande **initiale** vise à scinder un commerce existant en un restaurant en façade avant et une salle de sport en intérieur d'îlot, agrandir, isoler et installer des équipements techniques en toiture ;
9. que ces deux espaces commerciaux restent liés ;
10. que les étages du bâtiment avant sont inchangés ; que le permis concerne seulement le rez-de-chaussée du bâtiment avant et l'arrière bâtiment; que l'accès aux étages est distinct et non impacté ;

BATIMENT AVANT

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

dossier PU 11890

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

dossier PU 11890

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

BATIMENT D'INTERIEUR D'ILOT

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

dossier PU 11890

51. que les dérogations pour l'isolation sont acceptables ;
52. que la nouvelle toiture comporte des panneaux photovoltaïques sur un revêtement en PVC blanc ;
53. que ce revêtement déroge aux prescriptions du RZAC, article 17 (matériaux de toiture) en ce qu'il doit être en harmonie avec les toitures voisines ; que la dérogation n'a pas été sollicitée ; qu'il convient de le faire ;
54. qu'en toiture du bâtiment en intérieur d'îlot, il est prévu d'installer une verrière de 4m sur 1,40m, un lanterneau d'accès, 13 unités extérieures de ventilation, 4 prises et rejets d'air HVAC et 1 conduit de cheminée chaudière ;
55. que ces éléments sont en dérogation au RZAC, article 11 (locaux techniques) en ce que l'étage technique doit être intégré au volume de la toiture ; que cette dérogation n'a pas été sollicitée ;
56. qu'en outre les verrières et les équipements techniques peuvent nuire au caractère paysager de l'intérieur d'îlot et être une importante source de nuisances pour les riverains ; ou de solliciter la dérogation ;
57. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 29/08/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
58. 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 ;
59. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
60. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
61. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
62. que la que la demande déroge au :
 - RRU Titre I, article 4 (profondeur) : isolation toiture ;
 - RRU Titre I, article 6 (hauteur) : isolation toiture ;
 - RZAC article 11 (locaux techniques) : installations techniques en toiture
 - RZAC article 15 (matériaux de façade) : mur rideau en vitrine ;
 - RZAC article 17 (matériaux de toiture) : nouveau revêtement de toiture ;
 - RZAC article 21 (menuiseries) : nouvelle vitrine en aluminium ;
63. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024 a donné lieu à 49 lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles concernent :
 - le fait que l'îlot est composé de jardins résidentiels, de logements familiaux et de bureaux ce qui n'est pas en adéquation avec le programme prévu et les nuisances liées ;
 - le risque de réduction de la qualité de vie et dévaluation des maisons du quartier à cause des nuisances et d'impact sur la faune ;
 - les heures/jours d'ouverture très étendus et tardifs (7/7, 7-23h), comparé aux autres salles de sport existantes ;
 - le grand nombre de restaurants et de salles de sport à proximité : 6 restaurants et 3 salles de sport existants à 1,5km à la ronde ;

dossier PU 11890

- une opposition à l'ouverture d'un nouvel établissement Horeca
 - l'inquiétude vis-à-vis d'une utilisation potentielle comme bar sportif et salle de sport/dancing ;
 - l'inquiétude sur la structure légère du bâtiment et de la verrière qui pourraient être difficiles à isoler acoustiquement ;
 - l'inquiétudes vis-à-vis des nuisances sonores liées à la salle de sport et au type de musique utilisé et liées au restaurant combiné aux horaires d'ouverture étendus ;
 - un risque d'ouverture des fenêtrages en saison chaude ce qui amplifiera les nuisances sonores ;
 - une demande de garantie sur l'insonorisation ;
 - le risque de Nuisances olfactives : évacuation cuisine à éloigner des bâtiments voisins ;
 - le risque de nuisances visuelles avec d'une part la lumière en heure tardive en intérieur d'îlot et d'autre part la vue sur les installations techniques et suggestion de les placer à l'intérieur du bâtiment plutôt qu'en toiture ;
 - une inquiétude vis-à-vis de la gestion des poubelles ;
 - la fréquentation et sécurité nocturne, le risque de groupes malfaisants ;
 - la suppression du parking en intérieur d'îlot ce qui enlève des places utilisées et le changement d'utilisation trop différent vis-à-vis des nuisances ;
 - un risque d'augmentation de la circulation déjà très dense (voitures, vélos, trottinettes) , débordement des stationnements vélos/trottinette sur le trottoir et augmentation des camions de livraison lié au restaurant ;
 - un manque de communication à propos de l'enquête publique, il n'y avait pas assez d'affiches et l'enquête publique n'était pas assez étendue ;
 - la mention d'un permis octroyé pour des commerces et bureaux ;
 - une constatation de plans illisibles et manque de précision, salle de sport non mentionnée et pas aménagée en plan ;
 - les incohérences de l'étude acoustique : l'étude est divisée en deux et les seuils pourraient être dépassés ;
 - le manque d'une étude d'incidence
 - le manque de précision concernant la servitude et accès rue du Cornet
 - une demande d'aménager des toitures vertes (RRU T1 art.13), de prévoir un revêtement de la toiture en harmonie avec le voisinage (RZAC art.17) et de respecter l'article 11 du RZAC
 - il est suggéré de prévoir un parking et de favoriser la création de pleine terre
 - une interrogation sur la durée des travaux
 - le constat que des travaux liés à la demande ont commencé
 - des nuisances existantes ont été constatées : de la musique extérieure, des discussions bruyantes, des odeurs de cuisine, de la lumière allumée tardivement en intérieur d'îlot, des utilisations ponctuelles du bâtiment en intérieur d'îlot comme dancing et une rave illégale le 18/11/2023 ce qui a révélé les faiblesses acoustiques du bâtiment actuel
64. que l'affichage légal a été réalisé par des agents assermentés avant démarrage de l'enquête ; qu'il a par ailleurs été renforcé le jour du démarrage de l'enquête dans les rues adjacentes ;
65. que la demande ne vise pas à aménager un commerce mais bien à scinder un commerce existant ; qu'elle ne nécessite dès lors pas d'évaluation des incidences ;
66. que des surfaces et des légendes sont manquantes en plan et que des surfaces indiquées en plan sont erronées ; qu'il convient de corriger cela ;
67. que les escaliers dans la zone d'accueil n'existent pas en situation de droit ; qu'il convient de représenter en plan la situation de droit et la situation existante séparément car elles ne sont pas identiques ;
68. que d'après les plans destinés au SIAMU reçu le 29/08/2023 lors du premier dépôt, le rez de la salle de sport est cloisonné en différentes salles et le sous-sol comporte les vestiaires et des équipements sanitaires spécialisés ; qu'il convient de détailler cela de la même façon que sur les plans du SIAMU du premier dépôt s'il s'agit de l'aménagement prévu, afin de renseigner l'utilisation et la capacité d'accueil du bâtiment ;

dossier PU 11890

69. qu'il est spécifié dans la note explicative que les heures d'ouverture sont de 7h à 23h, 7/7 jours ; qu'il convient de spécifier les horaires des différents espaces ;
70. qu'il convient de décrire le type de cuissons effectuées dans le restaurant ;
71. qu'il convient de détailler les activités de la salle de sport et les possibles nuisances liées ;
72. qu'il convient de décrire l'activité du café et si il est lié ou indépendant du restaurant ; qu'il en est de même du « social space » ;
73. que la demande comporte de nombreuses imprécisions qu'il convient de lever afin de statuer pleinement sur celle-ci ;
74. que de nombreux éléments en intérieur d'ilot peuvent nuire à la quiétude de celui-ci (hotte, ventilation, verrières) ; qu'il convient de détailler les mesures prises et de motiver l'emplacement des différents éléments ;
75. qu'il convient, vu la surface des toitures, de prévoir la récupération des eaux de pluie ;
76. que m'étude acoustique doit porter sur l'ensemble du projet ; qu'il convient de veiller à prendre en compte le cumul des installations et activités ;
77. qu'il convient avant ouverture du restaurant et du café d'obtenir l'accord de la cellule horeca de la commune d'Etterbeek ;
78. qu'il convient de détailler les aspects mobilité du dossier, au regard de la densité d'occupation et en ce qui concerne les livraisons et locaux vélos ;
79. que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, a été demandé en date du 18/01/2024 ;
- 80. qu'en sa séance du 13/03/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 81. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 29/03/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;**
- 82. que l'objet de la demande actuelle est inchangé ;**
83. que dans l'ensemble la demande est peu modifiée ; que les aménagements ont cependant été précisés ;
84. qu'une partie des travaux d'aménagement ont été réalisés ; que le demande concerne donc en partie une régularisation ;

BATIMENT AVANT

85. que le local vélos en façade avant a été agrandi et s'étend plus profondément au sein du bâtiment, comptabilisant une surface de 63,7m² ; qu'il faut compter environ 2m²/vélo soit 31 places ; que la configuration en prévoit 44 ;
86. qu'à rue, le local vélo se différencie par un doublage opaque amovible placé derrière la vitrine (finition en enduit de teinte beige marais) ; que cet espace pourra accueillir un affichage relatif aux activités de la salle de sport ;
87. que l'espace café de 30m² ne dispose plus d'aucune place assise ; que cet espace est un comptoir de vente sans cuisine, lié à la salle de sport ;
88. que l'espace réservé au personnel a été détaillé ; que les cloisonnements existants sont supprimés ; et que le nouvel aménagement comprend : des vestiaires, une salle de repos , un local technique, un local poubelle, un local de stockage ;
89. qu'au rez-de-chaussée du bâtiment avant, le « social space » de 300m² à gauche en partie arrière a été identifié comme un espace d'accueil, d'attente et de détente accessible uniquement aux membres de la salle de sport ; que l'espace comprend également une salle de réunion de 33m², un local staff de 26,6m², un local technique de 21,4m² et un espace de stock de 6,3m² ;

dossier PU 11890

90. que les 2 unités extérieures de ventilation prévues en toiture sont transformées en 6 unités enfermées dans un capotage acoustique en aluminium gris d'une hauteur de 2m sur 8,3m de long et 2,2m de large ;
91. que ce cabanon technique est placé en fond de parcelle le plus loin possible des habitations selon la note explicative;
92. que la gaine de rejet de la hotte de la cuisine du restaurant est déplacée le long de la façade arrière du bâtiment avant et jusqu'en toiture de celui-ci, la dépassant de 2,5m de hauteur ; que la hotte est habillée par un capotage métallique de la teinte des briques existantes (rouges) ;
93. que ces éléments sont en dérogation au RZAC, article 11 (locaux techniques) en ce que l'étage technique doit être intégré au volume de la toiture ; qu'une partie des éléments les plus visibles sont rassemblés dans un capotage ; que l'ajout d'un étage serait structurellement et visuellement plus impactant;
94. que ces éléments dérogent également aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'ils dépassent en profondeur et hauteur les bâtis voisins ;
95. qu'il convient de démontrer en quoi ces éléments techniques ne peuvent être intégrés au volume construit ;
96. que le matériau proposé paraît peu esthétique au sein de l'îlot ; qu'il convient de proposer quelque chose de plus esthétique et en accord avec le cadre bâti environnant ; que moyennant cela, les dérogations sont acceptables ;
97. que la toiture plate existante du bâtiment avant est composée de panneaux sandwich en bois ; qu'il est prévu de végétaliser la toiture avec des bacs plantés de sedum avec du gravier drainant sur le pourtour de la toiture ;
98. que l'augmentation du volume de toiture déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ; que l'augmentation du volume est minime ; que la toiture verte améliore la performance énergétique et acoustique du bâtiment, la régulation des eaux de pluie ainsi que l'esthétique de l'intérieur d'îlot ;
99. que les dérogations sont acceptables ;

BATIMENT D'INTERIEUR D'ILOT

100. qu'au sein du bâtiment avant, une rampe menant au bâtiment arrière a été remplacée par un escalier de 5,12m de large ; que cet escalier est constitué de 3 vastes paliers chacun séparé de 3 marches ; que le dernier palier est à 1,65m du niveau de la rue ;
101. que la salle de sport est située 2,13m plus haut soit à 3,78m du niveau de la rue ; qu'elle est accessible par des escaliers à régulariser, ainsi qu'un ascenseur à réaliser ;
102. que depuis ce palier, des escaliers donnent également vers le sous-sol, extension de la salle de sport ; qu'au sous-sol sont aménagés des douches, vestiaires et des espaces de type wellness ; que ces aménagements ne sont pas détaillés ; qu'il convient de le faire ;
103. qu'un deuxième escalier, à régulariser, situé au centre de la salle mène au sous-sol ;
104. que la salle de sport au rez comporte un espace central ouvert de 1068,2m² ainsi que 127,2m² d'espace communs, 5 salles de 18m² de « testing » et de « consult », 4 salles de sport de groupe allant de 21m² à 112m² et 111m² de stock et locaux techniques ; que des activités de kinés et de consultation accessoires à la salle de sport sont prévues ;
105. que d'après la coupe, il est prévu d'installer un plafond acoustique dans les salles de sport de groupe ; qu'il n'apparaît pas clairement en quoi le placement de ce plafond est suffisant ;

dossier PU 11890

106. qu'en situation de droit, un accès composé d'une porte de garage et d'une porte simple existe entre la salle de sport au rez et la cour d'une maison unifamiliale sise rue du Cornet n°86 ; que cet accès était une issue de secours pour l'ancien parking ; qu'il existe une servitude de passage pour les véhicules automobiles et les piétons établie par acte notarié et ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;
107. que ce deuxième accès sera non seulement utilisé en sortie de secours du commerce existant mais aussi éventuellement, en tant qu'entrée/sortie occasionnelle de piétons (personnel principalement) ; que l'accès sera libre de tout dépôt conformément à l'acte notarié précité ;
108. qu'il convient de clarifier l'éventuel accès piéton et de limiter celui-ci au personnel afin de ne pas impacter cette partie de l'îlot par des va et vient ;
109. que la toiture existante du bâtiment en intérieur d'îlot est composée de panneaux sandwich en acier et de panneau translucide en PVC pour les pans de toiture ainsi que de PVC blanc pour les toitures plates ; que la couverture de toiture surplombe une structure métallique ;
110. qu'il est prévu d'isoler l'ensemble de la toiture du bâtiment en intérieur d'îlot avec un complexe de 16cm de laine de roche et 4,2cm dans les nervures d'un bac acier ;
111. que la structure de la toiture semble avoir été renforcée (ajout de colonne et de poutre par rapport à la situation de droit) ; qu'il convient de préciser clairement les modifications structurelles qui sont à régulariser dans l'ensemble du projet ;
112. que l'augmentation du volume de toiture déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ; que l'augmentation du volume est minime ; que l'isolation améliore la performance énergétique et acoustique du bâtiment ;
113. que les dérogations pour l'isolation sont acceptables ;
114. que la nouvelle toiture comporte des panneaux photovoltaïques sur un revêtement en PVC blanc ;
115. que ce revêtement déroge aux prescriptions du RZAC, article 17 (matériaux de toiture) en ce qu'il doit être en harmonie avec les toitures voisines ; que le revêtement correspond cependant au bâtiment de type industriel existant ; que la teinte blanche vise à éviter l'absorption de la chaleur et la surchauffe du volume ; que la dérogation est acceptable ;
116. qu'en toiture du bâtiment en intérieur d'îlot, une sortie de fumées, une prise d'air et une sortie de ventilation hausse et basse de la chaufferie sont ajoutées ; que ces éléments ne sont pas détaillés ni dessinés en coupe ; qu'il convient de le faire et d'en préciser les matériaux ;
117. que d'autres éléments non légendés apparaissent en toiture ; qu'il convient de les détailler ;
118. que les 11 unités extérieures de ventilation prévues en toiture sont transformées en 7 unités enfermées dans un capotage acoustique en aluminium gris d'une hauteur de 2m sur 10,2m de long et 2,2m de large ; que les 2 unités supplémentaires en partie droite de la toiture sont également enfermées dans un capotage de même type (3,46m de long sur 2,2m de large) ;
119. que ces éléments sont en dérogation au RZAC, article 11 (locaux techniques) en ce que l'étage technique doit être intégré au volume de la toiture ; qu'une partie des éléments les plus visibles sont rassemblés dans un capotage ;
120. que ces éléments dérogent également aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'ils dépassent en profondeur et hauteur les bâtis voisins ;
121. qu'il convient de démontrer en quoi ces éléments techniques ne peuvent être intégrés au volume construit vu les dimensions de celui-ci;

122. que le matériau proposé paraît peu esthétique au sein de l'îlot ; qu'il convient de proposer quelque chose de plus esthétique et en accord avec le cadre bâti environnant ; que moyennant cela, les dérogations sont acceptables ;
123. que la fenêtre de toiture prévue côté rue du Cornet est remplacé par deux fenêtres plus réduites (1,5m sur 0,8m chacune) ; qu'une de ces baies est ouvrantes ; qu'il n'apparaît pas clairement en quoi ces baies sont utiles ; qu'elles peuvent être source de nuisances acoustiques et visuelles pour les maisons de la rue du Cornet ; qu'il convient de ne pas en prévoir ;
124. qu'un rapport acoustique est joint à la demande modifiée ; qu'à son analyse il apparaît que certains éléments sont manquants ou imprécis ; que cela concerne :
 - les sources de bruit : il convient de prendre en compte l'activité sportive comme source de bruit, même de manière très globale et de préciser quels sont les aménagements intérieurs pour limiter la production de bruits (ex : revêtement pour le bruit d'impact des ballons, etc.) ;
 - les limites de bruit à l'intérieur des bâtiments : l'article 4 de l'arrêté bruit de voisinage, référencé dans l'arrêté bruit et vibrations des installations classées, pose des limites à respecter à l'intérieur des bâtiments voisins en termes d'émergence. Pour les bâtiments qui ont un mur mitoyen avec un des murs des bâtiments du projet, préciser le risque de dépassement (notamment via les transmissions solidiennes) et quelles sont les mesures prises pour éviter toute émergence trop importante.
 - la hauteur des points de réception : fournir une carte de bruit à une hauteur de 4 m en complément à celle donnée à 8 m pour avoir une estimation des niveaux au 1er étage des bâtiments (de plus, 4 m = hauteur habituelle pour les cartes de bruit)
 - les résultats : on observe des dépassements des seuils de la législation sur base de la carte de bruit dans certains jardins voisins au projet ; il convient d'indiquer quelles sont les mesures complémentaires à prendre pour éviter ces dépassements ;
125. qu'il convient en outre d'apporter une solution claire et démontrée pour éviter toutes nuisances ;
126. que la récupération des eaux de pluie a été écartée en raison de la position des descentes d'eau qui changerait l'espace intérieur, du fait que la pollution des sols nécessite des cuves spéciales et du faible potentiel des eaux réutilisées ; qu'au vu de la surface de toiture, il convient toujours de prévoir la récupération des eaux de pluie et leur utilisation ;
127. qu'une note de mobilité est fournie ; qu'il y est estimé un flux de 464 visiteurs par jour, dont 374 simultanés au pic de fréquentation, ainsi que 58 voitures et 43 vélos simultanés ;
128. que pour pallier à l'augmentation des usagers et au besoin en stationnement une convention a été signée avec BePark afin de fournir 80 emplacements de parking réservés aux clients de la salle de sport, Avenue des Nerviens n°85 soit à 450 m de l'entrée de la salle ;
129. que par ailleurs il est indiqué que la clientèle est surtout locale ;
130. que quatre livraisons sont prévues chaque matin par fourgons de 13m³ à partir de 7h soit par la servitude de la rue du Cornet, soit à l'entrée du commerce ;
131. qu'il est indiqué qu'une demande pour affecter une zone de livraison en voirie devant le commerce est en cours auprès du service mobilité de la commune d'Etterbeek ; que si cela concerne l'avenue d'Auderghem, cela relève de la compétence de Bruxelles Mobilité car il s'agit d'une voirie régionale ;
132. qu'il convient de ne pas prévoir de livraison du côté de la rue du Cornet qui est plus calme que l'avenue d'Auderghem afin de ne pas impacter l'îlot ;
133. qu'il convient de veiller à ce que les livraisons aient lieu dans les heures autorisées et en aucun cas avant 7h00 ;

134. qu'il est précisé que le restaurant proposera des cuissons de tous types (cuisson à l'eau, cuisson à la vapeur (douce), cuisson au four, cuisson sautée) à l'exception de friture ; que les horaires d'ouverture du restaurant sont de 9h à 23h, 7 jours sur 7
135. que les horaires d'ouverture de la salle de sport sont de 7h à 23h, 7 jours sur 7 ;
136. que ces horaires sont conformes aux règles en la matière en ce qui concerne les commerces de service ; que cela ne relève pas de l'urbanisme ;
137. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 29/08/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
138. que la demande est soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
139. 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 ;
140. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
141. 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.) ;
142. que la proposition PEB relative à la demande concernant 2 Unité PEB, chacune en non-résidentiel, 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 ;
143. que la proposition PEB est constituée de deux unités bien distinctes, dont les occupations sont différentes ;
144. que l'une des deux activités bénéficie d'une servitude de passage sans sortir du contexte bâti ; qu'une système de ventilation de type double-flux a été choisi pour chacune des parties du projet ; qu'il convient d'installer un sas de transition énergétique au point haut de la servitude de passage entre les deux zones d'activités ;
145. que le local vélo ne comportant pas d'accès vers l'intérieur du complexe, celui-ci sera considéré comme espace adjacent non chauffé compris dans l'enveloppe thermique de l'unité avant ; que celui-ci répondra cependant à l'exigence ventilation ;
146. que la demande déroge au :
 - RRU Titre I, article 4 (profondeur) : isolation toiture, toiture végétalisée, cabanons et hotte ;
 - RRU Titre I, article 6 (hauteur) : isolation toiture, toiture végétalisée, cabanons et hotte ;
 - RZAC article 11 (locaux techniques) : installations techniques en toiture
 - RZAC article 15 (matériaux de façade) : mur rideau en vitrine ;
 - RZAC article 17 (matériaux de toiture) : nouveau revêtement de toiture ;
 - RZAC article 21 (menuiseries) : nouvelle vitrine en aluminium ;
147. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/05/2024 au 30/05/2024 a donné lieu à 160 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
148. qu'étant donné que les documents n'étaient pas disponibles en ligne au démarrage de l'enquête, celle-ci a été prolongée d'un jour ;
149. qu'une réunion publique informelle a été organisée par la commune le 14 mai afin de permettre aux demandeurs de présenter leur projet modifié aux riverains ;
150. que les lettres concernent les éléments suivants :

Acoustique :

 - proposition d'imposer une limite de 33dB dans le permis pour limiter les nuisances sonores ;

- le risque de nuisances sonores liées à l'ampleur et la surface du projet, aux nombreux équipements diversifiés, à la musique utilisée dans le cadre du sport, aux nombreuses allées et venues des clients, aux ventilations, aérations, aux discussions des usagers du restaurant, en sortant de celui-ci ;
- un Expert acoustique consulté par un riverain annonce un dépassement significatif des 33dB, et des réserves quant à l'émission d'un maximum de 90dB
- rapport acoustique incohérent, l'utilisation (cours de sport) n'a pas été prise en compte dans le rapport notamment les cris des coachs avec micro et la musique, le rapport n'a pas été écrit par un expert indépendant
- manque une étude des sons de basse fréquence relative à la musique diffusée dans ce type de salles de sport ; Bruits de basse difficile à atténuer à travers murs et sols ; manque d'isolation par rapport aux mitoyens ;
- le matériel audio qui n'est pas intégré à l'analyse
- le fait que seule une cloison acoustique est rajoutée
- les nuisances existantes dans d'autres salles Animo à Ixelles et Uccle ;
- le fait que des soirées événementielles festives ont été organisées dans les salles existantes ;
- la crainte d'un manque d'écoute des responsables des sites Animo envers les riverains
- le fait que le quartier est reconnu pour le calme, la tranquillité et l'aspect familial, personnes âgées, personnes avec des problèmes de santé et jeunes enfants y habitant : activités nocturnes non compatibles et source de stress
- nuisances sonores pour les habitants travaillant depuis chez eux la journée, notamment pour les réunions vidéos et les cabinets médicaux, ainsi que pour une école mitoyenne dont les cours (en journées et en soirées) sont actuellement importunés par le bruit des travaux
- proposer le placement de sondes extérieures pour mesurer les dB en temps réel et accessible en ligne, mesure en cas de dépassement
- pas de garantie de l'efficacité de l'isolation acoustique ;
- le hangar en structure légère n'a pas été conçu pour cette utilisation ;
- la configuration de certains immeubles alentours qui crée de l'écho ;
- l'incohérence avec l'effort employé par la commune, la ville de Bruxelles et Bruxelles Environnement pour réduire les nuisances sonores au parc du cinquantenaire
- l'augmentation de la circulation de voitures et des bruits liés ;
- les risques d'incivilités nocturnes ;
- les heures d'ouvertures prévues sont trop étendues pour un quartier résidentiel (7j/7, 7 à 23h) et les nuisances seraient intenses et continues ;
- le dépassement de 65dB dangereux pour la santé, ici est prévu en bruit constant de 90dB
- aucune simulation n'a été effectuée pour mesurer le bruit dans les habitations
- nettoyage des lieux et livraisons hors des heures d'ouvertures, ce qui étend la plage horaire des nuisances
- nuisances sonores qui fragilisent l'écosystème notamment les oiseaux
- crainte que les fenêtres de la salle soient ouvertes en saison chaude et accentuent le bruit émis
- stratégie d'empêcher les bruits extérieurs de rentrer plutôt que de bloquer les bruits intérieurs vers l'extérieur : privilégier le confort acoustique des clients plutôt que des riverains en intérieur d'îlot

Déchets :

- l'augmentation des poubelles et du coup de la présence de rats
- nuisances olfactives du local poubelle

Mobilité :

- une crainte vis-à-vis de l'afflux de clients et de l'utilisation des places de parking du quartier après 18h et le dimanche (heure à laquelle le stationnement est gratuit dans le quartier) ;
- l'absence de plan de mobilité adéquat : le parking gratuit mis à disposition des clients est trop loin (500m), ils seront davantage attirés par les places dans la rue qui sont gratuites à partir de 18h et le dimanche ;
- le fait que la convention de parking est résiliable à tout moment ; Imposer la mise en place d'une contrainte pour l'usage du parking pour les clients

- l'absence de la création de parking en sous-sol
- le fait que le local vélo ne contient pas de place pour vélo cargo ;
- le fait que le Square Wieser est calculé comme zone de stationnement pour la clientèle : constat actuel de vols dans les garage et portails endommagés, personnes urinant dans les jardins ;
- avec un grand nombre de dépôt de trottinettes et vélos partagés, les trottoirs ne sont plus praticable pour les PMR, malvoyants et poussettes, suggestion de créer une zone de stationnement de véhicule partagés pour éviter l'encombrement

Volume :

- le grand nombre de dérogations
- l'aspect non esthétique des élément technique en toiture et des caissons visibles depuis les habitations, possibilité de mettre les installations à l'intérieur ou de créer des patios
- les buses de ventilation pourraient être déplacées à côté des pompes à chaleur

Activité :

- la présence de suffisamment d'activités, dont des salles de sport, aux alentours ; l'abondance des salles de fitness dans les environs, certaines fermées le weekend et après 17h, proposition d'imposer ces heures d'ouverture réduites
- dégradation de la qualité résidentielle de la qualité résidentielle de l'îlot ; Cohabitation impossible entre fonction logement et fonction loisir
- cela va entraîner l'implantation de projets du même type au sein du quartier ainsi que des logements de type kots, studios et colocations
- trop de restaurants dans le quartier
- baisse de la valeur immobilière des biens affectés par les nuisances
- crainte que l'espace de servitude vers rue du Cornet soit utilisé comme espace de rencontre
- proposer le placement d'une alarme liée à la sortie de secours rue du cornet

Environnement :

- opportunité de verduriser l'intérieur d'îlot pas assez développée, toiture verte trop réduite, absence de surface de pleine terre et de citerne pour stocker des eaux de pluie ; Projet à l'encontre de la dé-densification des intérieurs d'îlot
- le hangar en intérieur d'îlot était une erreur historique qu'il convient de ne pas amplifier ou perpétuer, son utilisation autorisée était du stationnement ou du stockage ce qui est très passif aux niveau des nuisances à l'inverse du projet proposé
- augmentation de la pollution atmosphérique avec l'augmentation du trafic
- augmentation de la pollution lumineuse

Demande de permis :

- lacunes dans les informations fournies malgré la demande de clarification après le l'avis défavorable ;
- manque de précision dans les plans, notamment du sous-sol et le « social space », manque d'information sur l'utilisation du bien ;
- extension du commerce au sous-sol n'est pas demandé, interrogation sur les surface de plancher supplémentaire de commerce (sous-sol) ;
- espace de la laverie non précisé en plan ;
- buses de ventilation pour la cabine haute tension partiellement représentées
- évitement du rapport d'incidence, raccourcis de procédure ;
- avancement dans les travaux(soumis à permis) avant la décision pour mettre sur le fait accompli ;
- construction de colonnes non déclarée comme à régulariser ainsi que la modifications des murs en partie avant et de fenêtres de toiture, alors que cela est soumis à permis ;
- constat d'une mauvaise exécution de ces colonnes ;
- incohérences entre les informations de la réunion d'information(14/05/2024) et les documents présentés à l'enquête publique, il est fait mention dans la note de l'utilisation de vélo rythmé, il avait été annoncé pendant la réunion qu'il n'y aurait pas d'activité avec musique amplifiée, idem pour l'entrée rue du cornet qui est notée comme

éventuellement utilisée par les piétons alors qu'il devait s'agir seulement d'une sortie de secours

- erreur du nombre de places de parking supprimé dans l'annexe 1

Chantier :

- manque d'affichage
- travaux à heure tardive ; Les Nuisances sonores liées aux travaux en cours
- la modification du permis d'environnement existant
- les informations manquantes et trompeuses du permis d'environnement

Soutien au projet :

- pas d'offre similaire aux alentours
- amélioration de la santé physique des usagers , cours qualitatifs, installations propres, alimentation saine
- accès plus aisé aux activités sportives pour les résidents, apport d'une nouvelle clientèle pour les autres commerces du quartier, cela va attirer de nouvelles entreprises dans le quartier
- plus-value et modernisation du quartier
- cohérence avec la fréquentation de sportifs au parc du cinquantenaire, sentiment d'insécurité pour pratiquer la course dehors à la tombée de la nuit : la salle de sport pourrait remplacer cette pratique en hiver
- favorise la rencontre entre habitants de la commune ou personnes y travaillant
- bonne gestion des salles Animo déjà existantes
- amélioration de l'entretien de la rue actuellement peu attractive
- dynamisation du quartier, la commune manque d'attraction pour les jeunes travailleurs et d'endroit pour se réunir
- services variées proposés

151. que la demande ne vise pas à aménager un nouveau commerce mais bien à scinder un commerce existant ; qu'elle ne nécessite dès lors pas d'évaluation des incidences ;

152. qu'elle n'est pas soumise au paiement de charges d'urbanisme ;

153. qu'il n'appartient pas dans une demande de permis d'urbanisme de juger de l'opportunité d'implanter un commerce de ce type à cet endroit ;

154. qu'il convient de se conformer en tout temps aux normes en matière de bruits de voisinage ; que Bruxelles Environnement est compétent pour vérifier le respect de ces normes ;

155. qu'il convient avant ouverture du restaurant d'obtenir l'autorisation d'ouverture auprès de la cellule horeca de la commune d'Etterbeek ;

156. qu'au vu de l'étendue des remarques émises, il n'apparaît pas possible d'émettre un avis favorable sur la demande actuelle ;

157. qu'il conviendrait d'apporter à la demande les modifications et précisions suivantes :

- o d'intégrer les éléments techniques repris dans les cabanons au volume construit vu les dimensions de celui-ci ou de démontrer que ce n'est pas possible et de proposer quelque chose de plus esthétique et en accord avec le cadre bâti environnant en ce qui concerne les cabanons techniques et le capotage de la hotte ;
- o de fournir un plan du sous-sol détaillant les aménagements ;
- o de préciser les modifications structurelles qui sont à régulariser ;
- o de clarifier l'usage de l'accès par la rue du Cornet et de limiter celui-ci au personnel ;
- o de détailler et préciser les éléments techniques en toiture de la chaufferie et d'en préciser les matériaux (visibles en coupe) ;
- o de légendier tous les éléments prévus en toiture ;
- o de ne pas placer de fenêtres de toit dans la salle de sport groupe côté Cornet ;
- o de récupérer les eaux pluviales et de l'indiquer en plan ;
- o de revoir l'étude acoustique en précisant les points suivants :
 - les sources de bruit : il convient de prendre en compte l'activité sportive comme source de bruit, même de manière très globale et de préciser quels

sont les aménagements intérieurs pour limiter la production de bruits (ex : revêtement pour le bruit d'impact des ballons, etc.) ;

- les limites de bruit à l'intérieur des bâtiments : l'article 4 de l'arrêté bruit de voisinage, référencé dans l'arrêté bruit et vibrations des installations classées, pose des limites à respecter à l'intérieur des bâtiments voisins en termes d'émergence. Pour les bâtiments qui ont un mur mitoyen avec un des murs des bâtiments du projet, préciser le risque de dépassement (notamment via les transmissions solidiennes) et quelles sont les mesures prises pour éviter toute émergence trop importante.
- la hauteur des points de réception : fournir une carte de bruit à une hauteur de 4 m en complément à celle donnée à 8 m pour avoir une estimation des niveaux au 1er étage des bâtiments (de plus, 4 m = hauteur habituelle pour les cartes de bruit)
- les résultats : on observe des dépassements des seuils de la législation sur base de la carte de bruit dans certains jardins voisins au projet ; il convient d'indiquer quelles sont les mesures complémentaires à prendre pour éviter ces dépassements ;
 - d'apporter une solution claire et démontrée pour éviter toutes nuisances ;
 - de ne pas prévoir de livraisons du côté de la rue du Cornet et de veiller à ce que les livraisons aient lieu dans les heures autorisées et en aucun cas avant 7h00 ;

158. que certaines précisions dites oralement sont apportées en séance et lors de la réunion publique par les demandeurs ; qu'il convient de modifier le dossier de demande de permis en ce sens ;

159. que moyennant les adaptations demandées, ces commerces s'intègrent dans le cadre bâti environnant ;

160. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 15/04/2024 ;

AVIS DEFAVORABLE

14h00 - dossier PU 11968

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à diviser une maison unifamiliale en deux logements, modifier la porte d'entrée et régulariser la construction d'une annexe au rez et d'une rehausse en façade arrière, Avenue Jules Malou 12.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est comprise dans le plan particulier d'affectation du sol des bloc 537 délimité par la chaussée de Wavre, la rue Peter Benoît, l'avenue Jules Malou et la rue Philippe Bauca, approuvé par A.R. du 2 avril 1974 ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture à versants ;
5. que cette maison a été construite selon un permis d'urbanisme délivré en 1905 ; qu'un second permis d'urbanisme a été délivré en 1940, concernant l'ajout d'un volume à l'arrière de l'annexe du rez-de-chaussée ;
6. qu'en situation de fait, des modifications ont été apportées au bien, notamment :
 - une annexe a été construite au rez, contre le mitoyen droit ;
 - la façade arrière a été rehaussée contre le mitoyen droit ;
 - les menuiseries extérieures ont été modifiées et remplacées par des châssis en PVC blanc en façade à rue ;
7. que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en deux logements, modifier la porte d'entrée et régulariser la construction d'une annexe au rez et d'une rehausse en façade arrière ;
8. qu'au rez, la demande vise à régulariser la construction de l'annexe entre l'annexe existante en situation de droit et le mitoyen droit ; qu'elle s'étend sur une largeur de 2,45m, une profondeur de 4,54 m et une hauteur de 3,14 m ; que selon la demande, elle s'aligne en profondeur avec le mitoyen droit ;
9. que le plan d'implantation présente des incohérences en ce qui concerne la profondeur des constructions voisines ; qu'il convient de documenter ces points et de détailler les profils des bâtiments voisins et murs mitoyens en situation de droit afin de vérifier la conformité de l'annexe au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
10. qu'une éventuelle dérogation aux prescriptions du RRU en matière de profondeur est acceptable ;
11. que cette annexe permet d'agrandir la superficie du séjour au rez ; qu'une porte-fenêtre est intégrée dans l'ouverture donnant accès à l'espace extérieur et un lanterneau en toiture ;
12. qu'elle ne semble pas avoir nécessité de rehausse de murs mitoyens et n'a pas fait l'objet de plaintes ;
13. qu'au 2^{ème} étage, la demande prévoit l'isolation de la petite annexe existante côté gauche (14cm d'épaisseur) et la réalisation d'un accès vers la toiture de l'annexe des niveaux inférieurs ;
14. que l'annexe est plus profonde que les constructions des parcelles voisines ; que l'ajout d'isolant déroge donc aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
15. que les dérogations sont minimales ; que l'isolation apporte de meilleures qualités thermiques au logement ; qu'en ce sens, elles dérogations sont acceptables ;

dossier PU 11968

16. qu'à ce niveau, une terrasse de 8,4 m² est créée sur la toiture de l'annexe existante ;
17. qu'elle est plus profonde que les constructions des parcelles voisines ; qu'elle déroge donc aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
18. qu'un recul de 18 à 71cm depuis le mitoyen gauche est réalisé par le placement d'un bac à plantes ; qu'un écran d'une hauteur de 1,9m et d'une profondeur de 3,6m est placé sur l'axe mitoyen ;
19. que cet aménagement n'est pas conforme au Code Civil en ce qui concerne la nature du mitoyen ; que la demande précise que le voisin a donné son accord et qu'un accord formel est en cours d'obtention ;
20. que les dérogations sont importantes ; que la terrasse est accessible depuis le palier de l'entresol entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage et ne profite donc pas directement à un espace de vie ; que la parcelle est en outre peu profonde et située à proximité d'un angle, ce qui multiplie les vues vers l'intérieur d'îlot et les parcelles voisines ;
21. qu'en ce sens, les dérogations ne sont pas acceptables ; qu'il convient de ne pas prévoir de terrasse à ce niveau ;
22. que sous combles et en façade arrière, la demande prévoit la régularisation de la rehausse de façade, réalisée entre 2009 et 2012 contre le mitoyen droit, sur une hauteur d'environ 1m et une largeur d'environ 3,6m ; qu'elle est conforme au titre I du RRU ;
23. que la demande prévoit la régularisation et la réalisation de travaux de stabilité, notamment le percement de certaines baies et d'une trémie d'escalier entre le rez et le 1^{er} étage et la suppression des corps de cheminée ;
24. que les espaces intérieurs sont revus ; que la demande prévoit la division du bien en 2 unités de logements, selon l'organisation suivante :
 - au sous-sol : un local compteurs, un local poubelles, 2 espaces vélos et 2 caves privatives ;
 - au rez et 1^{er} étage : un duplex avec séjour et wc au niveau inférieur, 2 chambres et salle de bains au niveau supérieur, disposant de l'accès au jardin au rez ;
 - au 2^{ème} étage et sous combles : un duplex avec séjour au niveau inférieur, 2 chambres et salle de bains au niveau supérieur ;
25. que les relevés de compteurs transmis ne permettent pas de valider l'existence de 2 logements pour ce bien en situation de droit ;
26. que les espaces pour vélos ne sont pas fermés et ne peuvent être sécurisés ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 17 (local vélos) ;
27. qu'il convient de revoir les aménagements pour s'y conformer ;
28. qu'au rez, l'entreposage de 2 vélos est prévu dans le hall ; que cela présente des risques de sécurité et entrave l'évacuation en cas d'incendie ; que la largeur du hall n'est pas suffisante pour cela (1.33m) ; qu'il convient de maintenir le hall dégagé et d'y supprimer l'entreposage de vélos ;
29. que les deux niveaux du duplex inférieur sont reliés par un nouvel escalier placé au centre de ce logement ;
30. que l'escalier menant aux étages est privatisé dès le 1^{er} étage et destiné au second logement à partir de ce niveau ;
31. que comme signalé plus haut, il convient de ne pas prévoir de terrasse sur les toitures des annexes ; qu'en ce sens, le logement des niveaux supérieurs ne disposera pas d'un espace extérieur ; que cela n'est pas acceptable pour un nouveau logement de cette taille (2 chambres) ;
32. qu'en outre, le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grandes dimensions (minimum 3 chambres) sur le territoire communal ; que la demande ne correspond pas à ce principe ;

dossier PU 11968

33. qu'en façade avant, la demande prévoit le remplacement des châssis par des châssis en bois respectant le dessin d'origine ;
34. que la porte d'entrée est remplacée par une porte en bois moulurée ; que son dessin reproduit la situation de fait ; que celle-ci comprend de nombreuses divisions et ne s'intègre pas dans l'architecture du bien ; qu'il convient de revenir au dessin d'origine ;
35. qu'en façade arrière, certaines baies sont modifiées et 2 lanterneaux intégrés dans les toitures plates des annexes ; que les châssis sont en PVC blanc ; que le revêtement de façade est en enduit de teinte blanche ; que l'enduit appliqué sur l'intégralité des façades côté arrière déroge au plan particulier d'affectation du sol (bloc 537) - article 3.G ;
36. que la réalisation en enduit semble historique ; que de nombreuses façades arrières sont réalisées en enduit sur cet îlot ; que le projet prévoit de repeindre l'ensemble de la façade arrière, afin de la rendre homogène ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
37. que les corniches sont en bois, mais de teinte différentes ; qu'il convient d'homogénéiser les traitements de façades et de prévoir une teinte unique ; que ces corniches sont reliées par des descentes d'eau pluviale fixées le long des façades ;
38. que le matériau des toitures plates n'est pas précisé ;
39. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de végétaliser les toitures plates lorsque c'est possible ;
40. que les versants de la toiture sont en tuiles rouges ; que le versant avant comporte deux fenêtres de toit et celui arrière, une seule ;
41. que la citerne existante est maintenue ; que selon le formulaire de demande, elle a une capacité de 1,5m³ ; qu'il convient de préciser l'usage de l'eau de pluie et de prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
42. qu'au rez, l'espace entre les 2 annexes est carrelé sur une superficie d'environ 5m² ; que le revêtement du reste de la parcelle (soit environ 30m²) n'est pas précisé ; qu'il convient d'y maintenir un jardin ;
43. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 13/12/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
44. 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 ;
45. 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 ;
46. 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.) ;
47. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
48. que la proposition PEB relative à la demande concernant 3 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 ;
49. que la rehausse de la façade arrière ayant été réalisée entre 2009 et 2012, celle-ci dépendra aux exigences requises par la réglementation PEB à cette période ; que les exigences sur les valeurs U et ventilation sont d'application ; que par conséquent des travaux de mise à jour PEB y seront effectués;

dossier PU 11968

50. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I :
- article 4 (profondeur) : isolant de l'annexe à l'entresol (entre +1 et +2) et terrasse ;
 - article 6 (hauteur) : isolant de l'annexe à l'entresol (entre +1 et +2) et terrasse ;
51. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I :
- article 17 (local vélos) : absence de porte ;
52. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 au 29 mai n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
53. que le projet ne dispose pas des qualités d'habitabilité requises ;
54. qu'il convient de revoir l'organisation intérieure du bien afin de se conformer au titre II du RRU et de prévoir au minimum un logement de grande taille (minimum 3 chambres) disposant de l'accès au jardin ;
55. qu'à cet effet, il pourrait convenir de maintenir le statut unifamilial de cette maison, au vu de ses dimensions, de la taille et de la configuration de la parcelle ;
56. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 05/04/2024 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de détailler les profils des bâtiments voisins et murs mitoyens ;
2. de ne pas prévoir de terrasse sur les toitures des annexes ;
3. de sécuriser les locaux vélos afin de se conformer au RRU en la matière ;
4. de revoir l'organisation intérieure du bien afin de se conformer au titre II du RRU et de prévoir au minimum un logement de grande taille (minimum 3 chambres) disposant de l'accès au jardin ;
5. de revenir au dessin d'origine de la porte d'entrée en façade avant ;
6. de préciser certaines matérialités (garde-corps de la lucarne, isolation, revêtements des toitures plates) et d'homogénéiser les traitements de façades (corniches) ;
7. de végétaliser les toitures plates lorsque possible et de maintenir l'arrière de la parcelle en jardin ;
8. de préciser l'usage de l'eau de pluie et de prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
9. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.
La dérogation au PPAS du bloc 537, article 3G (enduit) est accepté.

14h25 - dossier PU 12035

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à transformer un immeuble de 3 logements: étendre l'appartement du rez vers le sous-sol et l'appartement du 2ème étage vers les combles, isoler la façade arrière, aménager une terrasse et régulariser la façade avant, Rue Pierre Hap-Lemaître, 35 .

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 (acte et travaux en intérieur d'îlot) ;
3. qu'en situation de droit, l'immeuble comprend 3 logements, répartis comme suit :
 - Sous-sol : caves
 - Rez-de-Chaussée : un appartement 2 chambres et un garage
 - 1^{er} étage : un appartement 2 chambres
 - 2^{ème} étage : un appartement 2 chambres
 - Combles : grenier ;
4. que la demande vise à transformer un immeuble de 3 logements: étendre l'appartement du rez vers le sous-sol et l'appartement du 2ème étage vers les combles, isoler la façade arrière, aménager une terrasse et régulariser la façade avant ;
5. que le nombre de logement est inchangé ;
6. que la partie avant du sous-sol est dédiée aux parties communes et accessible depuis le hall commun ; que 3 caves sont aménagées ainsi qu'un local poubelles et un local vélos de 7m² ; qu'aucuns travaux ne sont prévus dans cet espace ;
7. que le local compteurs n'est pas représenté en plan ; qu'il convient de faire figurer le plan du niveau auquel il se situe afin de le localiser et de vérifier qu'il est en tout temps accessible à tous les occupants ;
8. que le logement du rez est étendu à la partie arrière du sous-sol qui se trouve au niveau du jardin ;
9. qu'au sous-sol arrière, le niveau inférieur du duplex, 2 chambres de 14 et 14,8m² sont aménagées ainsi qu'une salle de bain, une buanderie et un WC séparé ; que l'accès aux parties communes est cloisonné à ce niveau ; qu'un escalier est construit au centre, contre le mitoyen de gauche afin de relier ce niveau au rez ;
10. qu'au rez, se trouve une chambre de 10,1m² à l'avant, une salle de douche accessible par un hall de nuit, une pièce de vie, comprenant la cuisine, de 49,9m² à l'arrière ;
11. qu'un escalier extérieur est construit contre l'annexe et mène au jardin depuis la salle à manger ;
12. que l'escalier déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'il dépasse les profils des bâtiments mitoyens ; qu'il est construit contre l'annexe existante ; que le pallier supérieur est de faible capacité ce qui limite les potentielles nuisances ; qu'il permet un accès au jardin depuis l'espace de vie ;
13. que les dérogations sont acceptables ;
14. que la chambre déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'elle dispose d'un éclairage de 1,72m² au lieu des 2,02m² requis ; que la différence est limitée ; qu'il s'agit d'une chambre et que cela ne nuit pas à son habitabilité ; que dès lors, la dérogation est acceptable ;
15. qu'au 1^{er} étage, le logement est aménagé comme en situation de droit, avec une chambre de 13m² et un espace de séjour de 17,8m² à l'avant ainsi qu'une chambre de 9,2m², une cuisine de 9,5m² et une salle de bain à l'arrière ; qu'un local WC est accessible dans le hall ;

dossier PU 12035

16. qu'une véranda a été construite à ce niveau, sur la partie en renforcement de la toiture plate sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; qu'il est prévue de démolir cette véranda et d'aménager une terrasse de 13,7m² sur cette partie, soit sur la moitié de la toiture plate ; que la partie non accessible de la toiture plate est délimitée par un garde-corps ;
17. que l'aménagement de la terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les profils des bâtiments mitoyens ; que la terrasse est enclavée sur toute sa profondeur entre le mur mitoyen de droite sur 2m de hauteur et l'annexe de gauche ; que dès lors, les nuisances visuelles sont limitées ; que cela permet d'offrir un espace extérieur à ce logement deux chambres ;
18. que les dérogations sont acceptables ;
19. qu'il convient d'envisager la végétalisation de la partie non accessible si la stabilité le permet ou de proposer un revêtement permettant de lutter contre les îlots de chaleur ;
20. que le logement au 2^{ème} étage est étendu aux combles ;
21. qu'au niveau inférieur du duplex, au 2^{ème} étage, une salle à manger de 13m² et un salon de 17,8m² sont aménagés à l'avant ; qu'une cuisine de 9,5m² et une chambre de 9,8m² avec salle de bain sont aménagées à l'arrière ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 (superficie minimale) en ce qu'aucune pièce de séjour n'atteint les 20m² requis ; que la salle à manger et le salon sont séparés par une double porte ; que l'ensemble de ces deux pièces est de 30,8m² soit supérieur à 20m² ;
23. que la dérogation est dès lors acceptable ;
24. que le salon déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'il dispose d'un éclairage de 2,96m² au lieu des 3,56m² requis ; que la différence est limitée ; que les châssis sont en façade avant et existants ; que la pièce est confortable ;
25. que dès lors, la dérogation est acceptable ;
26. qu'au niveau supérieur du duplex, dans les combles, 2 chambres de 14,6m² et 11,4m² sont aménagées à l'avant ; que l'escalier et une salle de bain sont situés à l'arrière ;
27. que deux lucarnes ont été construites à l'arrière sur 6,38m de large ainsi qu'une lucarne sur toute la largeur de la façade, soit 7,57m, à l'avant, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; qu'il est prévu de supprimer ces constructions, de rénover la toiture et d'y placer des fenêtres de toitures ;
28. qu'il est prévu d'isoler la toiture ainsi que la façade arrière par l'extérieur ;
29. que l'isolation déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les profils des bâtiments mitoyens ; que le dépassement est minime et n'a aucun impact sur les mitoyens, que l'isolation améliore la performance énergétique du bâtiment ;
30. que les dérogations sont acceptables ;
31. qu'il est prévu de supprimer la cheminée arrière contre le mitoyen de gauche sur toute sa hauteur ; qu'il est prévu de supprimer la cheminée centrale contre le mitoyen de droite au niveau du sous-sol, 2^{ème} étage et des combles et de maintenir les consoles au rez et 1^{er} étage ; qu'il est prévu de supprimer la cheminée avant contre le mitoyen de droite au niveau du rez et des combles et de maintenir les consoles au 1^{er} et 2^{ème} étages ;
32. qu'en façade arrière, il est prévu d'appliquer un enduit de teinte claire sur l'isolant ; que les châssis et les seuils sont en aluminium de teinte gris naturel ; que le garde-corps est également en aluminium de teinte gris naturel ;

33. qu'en façade avant, aux étages, les châssis diffèrent de la situation de droit en ce que leur imposte n'est pas divisée ; que l'ensemble est cependant harmonieux ; que leur régularisation est acceptable ;
34. qu'il est également prévu de remplacer le châssis du rez afin de se rapprocher de la situation de droit mais sans diviser l'imposte ;
35. que l'ensemble des châssis en façade avant sont en bois peint en gris anthracite ;
36. que le dessin de la porte ne correspond pas à la situation de droit ; que cependant, elle est en bois et ferronnerie ; qu'elle semble dater de la construction ; que sa régularisation est acceptable ;
37. que la porte de garage a été remplacée par un rideau enroulable avec caisson extérieur, l'ensemble en PVC de ton blanc ; qu'il est proposé de placer une nouvelle porte de garage avec un dessin se rapprochant de la situation de droit, soit une porte de garage en bois à deux ouvrants ;
38. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 27 février 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
39. que la demande est soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
40. 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 ;
41. qu'un conseiller PEB a été désigné, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
42. 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.) ;
43. que la proposition PEB relative à la demande concernant 3 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (1URS et 2URL) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
44. qu'il convient de vérifier notamment la conformité des valeurs U des parois verticales et horizontales du garage, le séparant des autres unités du bâtiment ;
45. que la demande déroge donc :
 - au RRU, titre I article 4 (profondeur) : isolation, terrasse, escalier extérieur
 - au RRU, titre I article 6 (hauteur) : isolation, terrasse, escalier extérieur
 - au RRU, titre II article 3 (superficie minimale) : séjour au 2ème étage
 - au RRU, titre II article 10 (éclairage naturel) : chambre au rez, salon au 2ème étage
46. que la demande améliore la qualité et le confort des logements existants ;
47. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/05/2024 au 29/05/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
48. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 22/05/2024 ;

dossier PU 12035

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de représenter le local compteurs en plan ;
2. 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 RRU, Titre II, article 3 (superficie minimale) et article 10 (éclairage), sont acceptées.

14h50 - dossier PU 11929 – ART 126

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir et rénover trois immeubles composés de commerces et de 2 logements (un studio et un logement de 8 chambres), chaussée de Wavre 754 – 756 -758

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (actes et travaux en intérieur d'îlot) ;
3. que la demande est comprise dans le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) des blocs 539 et 591 approuvé par A.R. du 26 septembre 1969 ;
4. qu'en situation de droit, les immeubles comportent :
 - 754 : rez commercial + 2 étages de logement avec entrée séparée
 - 756 : rez commercial + 1 étage de logement avec entrée séparée + combles
 - 758 : rez commercial + 1 étage logement lié
5. que la demande **initiale** visait à agrandir et rénover trois immeubles composés de commerces et de 2 logements (un studio et un logement de 8 chambres) ;
6. que le 754 est entièrement bâti ; que les 756 et 758 comportent des jardins ;
7. que le 758 est très étroit (3m entre axes); que ce commerce est peu modifié ; que le studio lié situé à l'étage est conservé ;
8. que les trois immeubles sont revus ; qu'un seul accès aux étages est aménagé au centre des immeubles ; qu'il donne accès à un vaste local vélos situé au rez ;
9. que trois commerces sont conservés de 442, 37 et 47 m² ;
10. que le commerce de gauche (754) est étendu à l'arrière des deux autres parcelles ;
11. qu'un petit jardin est maintenu à l'arrière du 758 ;
12. qu'un plus vaste jardin est maintenu en fond de parcelle à l'arrière des 756 et 758 ; qu'il est accessible via deux accès intégrés aux façades arrière du grand commerce ; que ces deux façades donnant sur ce jardin comprennent des châssis ainsi qu'une partie de façades isolées (EPS 18 cm) et enduites ;
13. qu'une extension de 19,3 m de profondeur sur 7,3 m de large est prévue ; que la toiture de cette extension est végétalisée ; que la toiture du commerce du 754 ne l'est pas ; que les terrains voisins sont totalement bâtis ;
14. que l'extension déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) en ce qu'elle dépasse les ¾ de la profondeur des parcelles ;
15. qu'elle déroge également aux prescriptions du PPAS qui prévoit en son article C Alignements arrières que la limite arrière des constructions soit à 15m de l'alignement ; que la construction proposée atteint 48 m ;
16. que cette dérogation est importante et n'est pas acceptable en l'état ; que le PPAS fait état de la nécessité de dégager cet intérieur d'îlot ;
17. que vu les surfaces commerciales disponibles dans ces immeubles, il n'apparaît pas clairement en quoi cette extension est utile ;
18. que l'escalier central donne accès au sous-sol et aux étages des 754 et 756 ; que le sous-sol comprend les compteurs, trois caves (une cave par logement et la dernière pour une utilisation commune (poubelles, poussettes...) ainsi qu'un local « citernes » ; que les quatre citernes ont une capacité de 3000 litres chacune ;

dossier PU 11929 – ART 126

19. que les étages des numéros 754 et 756 sont liés, les porteurs mitoyens étant ouverts ponctuellement; qu'un logement de type coliving de 8 chambres y est aménagé ;
20. qu'au 1^{er}, il comporte un séjour avec cuisine (48m²), trois chambres (20 et 15m²), deux salles de bains (liés à des chambres directement), un wc et une buanderie ;
21. que la chambre de 20m² n'a pas aisément accès à une salle de bain ; que vu sa localisation , il conviendrait d'étendre le séjour dans cet espace, ce qui permettrait de disposer d'un espace de séjour proportionnel au nombre de chambre et de garantir la qualité de l'ensemble des aménagements ;
22. qu'au 2^{ème} étage , la volumétrie au n° 756 est augmentée ; que la toiture actuelle est démolie et qu'un étage complet est ajouté ; que la corniche est conservée ; que cet étage déborde légèrement sur la parcelle du 758 qui n'est pas rehaussée ;
23. qu'en façade avant, il est revêtu d'un versant de toiture en tuiles percé de trois fenêtres de toit; que la nouvelle façade latérale entre les n° 756 et 758 est isolée et recouverte d'un enduit blanc ;
24. que le 2^{ème} étage comporte un séjour complémentaire (22m²), cinq chambres (entre 14 et 20m²), trois salles d'eau (dont une liée directement à une chambre) et un wc ;
25. que deux terrasses sont créées à l'arrière du 1^{er} étage aux n° 754 et 756 sur une partie du toit des annexes ;
26. que celle de gauche de 17,8m² prend appui sur le mitoyen existant et est accessible par le séjour; que la seconde partie de la terrasse est plus haute et est accessible depuis la première partie via un petit escalier ; que sa surface est de 15,5 m² et son revêtement en bois ;
27. que ces terrasses dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), en ce qu'elles dépassent le mitoyen de gauche de plus de 3m (6,5m);
28. que néanmoins le mitoyen existe et que cette terrasse ne porte pas atteinte aux parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables sur ce point ;
29. qu'au centre (n°756), la terrasse de 12,6 m² prend place à l'endroit d'une ancienne annexe entre des annexes existantes ; qu'elle est accessible par une chambre ; qu'elle est aménagée entre les murs des parcelles voisines, en lieu et place de la partie démolie (anciennement cuisine et salle à manger) ;
30. que le commerce et le logement lié au n° 758 bénéficie d'un petit jardin en contrebas accessible via un escalier extérieur et existant ; que cet espace extérieur est fermé par de nouveaux murs ;
31. que les façades arrière des n° 754 et 758 sont revêtues de briques rouges ; que celle au 756 est recouverte d'un enduit blanc sur isolant (identique à la façade latérale) ;
32. que les châssis modifiés sont en aluminium naturel et en aluminium laqué gris foncé ;
33. que deux garde-corps en verre pincé sont placés devant les baies au 2^{ème} étage de l'immeuble au n° 756 ; que le couvre-mur (rive comprise) du n° 756 est en aluminium blanc tandis que le couvre-mur du n° 754 est en béton ; que les auvents présents sur les photos remises ne figurent pas sur les plans projetés ; qu'ils sont démontés ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) article D.2 (matériaux des façades arrière vers la plaine de jeux) en ce que l'enduit n'est pas autorisé ; que cependant l'enduit ne dépasse pas les façades et pourrait être accepté ;
35. que les vitrines sont modifiées ; qu'au 754 et 756, elles comportent des châssis en aluminium laqué gris foncé ; que la porte d'accès au logement est en aluminium également ; qu'au n° 758, un rideau métallique ajouré est placé à front de rue ;

dossier PU 11929 – ART 126

36. que la façade avant du n° 754 est couverte d'un cimentage blanc, de briques orange et d'un couvre mur en béton ; que les châssis aux étages sont blanc ; que la toiture de cet immeuble est plate ; que la façade avant des n° 756 et 758 sont entièrement recouverte d'un cimentage blanc ; que les châssis qu'elles intègrent sont aluminium naturel ;
37. que les toitures de ces deux immeubles (n° 756 et 758) présentent des inclinaisons (versants) à l'avant ; que la couverture du versant au n° 756 est en tuiles rouges et inclut trois fenêtres de toit ; que celle au n° 758 est en bitume et n'est pas modifiée ; que les corniches sont en bois blanc pour les n° 756 et 758 ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I :
 - art.4 (profondeur de la construction) : terrasse et annexe au rez
 - art.6 (toiture - hauteur) : terrasse
39. que la demande déroge aux prescriptions du PPAS des blocs 539-591 :
 - article C. (alignements arrières) : terrasse et annexe
 - article D.2. (façades arrières vers la plaine de jeux) : enduit prévu
40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 5 au 19 janvier 2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
41. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité daté du 12/12/2023 ;
42. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 19/01/2024 ;
43. que cet avis émet de nombreuses réserves qui peuvent avoir une influence sur les plans introduits, notamment en ce qui concerne l'évacuation du coliving ;
44. qu'il convient d'adapter le projet et les plans en conséquence ;
- 45. qu'en sa séance du 30/01/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 46. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 04/03/2024 et complétés en date du 22/03/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;**
47. que l'objet de la demande **actuelle** est inchangé ; qu'elle est adaptée à l'avis émis précédemment ;
48. que l'aménagement du commerce au n°754 est légèrement modifié ; que la superficie du commerce est portée à 447m² au lieu des 442m² initialement prévus ;
49. que la note explicative indique que certaines enseignes sont en recherche de commerce d'au moins 400m² ; que la volonté est d'implanter un commerce stable et qualitatif ;
50. que l'extension en partie arrière des n°756 et 758 est réduite à 17,3m de profondeur (au lieu de 19,3m initialement prévus), afin de ne pas dépasser les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; qu'elle est à présent conforme aux prescriptions du RRU ;
51. que cela permet de dégager un jardin de 97m² ; qu'il est lié au grand commerce ; qu'il ne peut être accessible aux clients ;
52. que l'extension déroge cependant aux prescriptions du PPAS qui prévoit en son article C « Alignements arrières » que la limite arrière des constructions soit à 15m de l'alignement ; que la construction proposée atteint 36 m de profondeur ;
53. que la dérogation est à présent acceptable vu le caractère bâti des rez voisins ;
54. que cependant le jardin aménagé à l'arrière du 758 est très petit (4.22m de profondeur sur 2.83 m de large) ; que ce n'est pas qualitatif vu la hauteur des murs qui l'entourent (minimum 5m) ;
55. qu'il convient d'augmenter de façon significative la taille de ce jardin afin de permettre l'aménagement d'un espace extérieur de qualité pour le studio lié au commerce ;
56. que la toiture existante du commerce du n°754 sera végétalisée si la stabilité le permet ;

dossier PU 11929 – ART 126

57. que le projet ne prévoit plus de citerne pour la récupération et l'utilisation des eaux pluviales ; que la note indique que ce n'est plus utile vu la toiture végétalisée ; qu'il convient cependant de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie et de maintenir une citerne dans le projet en y raccordant au minimum des wc et les robinets d'entretien ; que cela est d'autant plus vrai si la toiture n'est pas végétalisée ;
58. qu'aux étages des numéros 754 et 756, un logement de 8 chambres est maintenu ; que l'organisation est revue ;
59. qu'au 1^{er} étage, le séjour proposé est agrandi de la surface initialement prévue pour une chambre (20m²) ; que sa surface est à présent de 75m² ; qu'au 2^{ème} étage, une chambre de 15m² est prévue à l'endroit initialement prévu pour un espace de séjour (salon) ;
60. que le logement proposé est ainsi plus fonctionnel et qualitatif ;
61. que les deux terrasses en enfilade aménagées au 1^{er} étage du n°754 présentent une superficie totale de 33m² ; que les documents graphiques ne renseignent pas clairement la hauteur du mitoyen gauche par rapport au niveau fini de la terrasse supérieure (15,5m²) et donc sa conformité au Code Civil ; que selon les photos fournies la hauteur du mur est suffisante mais que cela doit apparaître clairement en coupe ;
62. qu'il convient de se conformer au code civil sans rehausse mitoyenne (si le mur est trop bas, s'écarter de 1.90m) et de fournir une coupe dans le 754, vers le mitoyen de gauche afin de le démontrer ;
63. que la profondeur de la terrasse s'arrête à 60cm du bout du mitoyen ;
64. qu'elle déroge en outre aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), en ce qu'elle dépasse le mitoyen de gauche de plus de 3m (6,5m) ;
65. que cette terrasse n'offre pas de vues vers les parcelles voisines ; que le mitoyen est existant ; que les dérogations sont acceptables ;
66. que des échelles d'évacuations (2 rétractables et une à crinoline) sont placées en façade arrière ; qu'elles sont placées de façon discrète et ne nuisant pas aux parcelles voisines ; qu'elles permettent l'évacuation des chambres en façade arrière ;
67. que certains éléments et matérialités ne sont pas précisés (garde-corps en façade arrière, châssis en façade avant) ; qu'il convient de le faire ;
68. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 12/10/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
69. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
70. 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.) ;
71. que la proposition PEB relative à la demande concernant 3 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), réparties en trois bâtiments différents, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
72. que la proposition PEB prévoit l'installation d'un système double-flux dans chacune des unités, aucune bouche d'aération ne sera tolérée en façade à rue ;
73. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse et annexe au rez ;
 - article 6 (toiture - hauteur) : terrasse et annexe au rez ;

dossier PU 11929 – ART 126

74. que la demande déroge aux prescriptions du PPAS des blocs 539-591 :
- article C. (alignements arrières) : terrasses et annexe au rez ;
 - article D.2. (façades arrières vers la plaine de jeux) : enduit prévu ;
75. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 au 29 mai 2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
76. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité daté du 03/04/2024 ;
77. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 17/05/2024 et le rapport précédent du 19/01/2024 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de se conformer au code civil sans rehausse mitoyenne (si le mur est trop bas, s'écarter de 1.90m) en ce qui concerne la terrasse et de fournir une coupe dans le 754, vers le mitoyen de gauche afin de le démontrer ;
2. d'augmenter de façon significative la taille du jardin du studio à l'arrière du 758 ;
3. de prévoir la récupération des eaux de pluie et de préciser l'usage des eaux récupérées ;
4. de préciser la légende de tous les matériaux (garde-corps en façade arrière, châssis en façade avant) ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au PPAS, article C. (alignements arrières) et article D.2. (façades arrières vers la plaine de jeux) sont acceptées.

15h15 - dossier PU 12009

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la division du logement d'un immeuble mixte (commerce, atelier et 1 logement) en 3 appartements ainsi que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'atelier, construire deux lucarnes afin d'aménager un duplex sous les combles et aménager une terrasse au niveau du 4^e étage, Rue des Boers 87.

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 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 le bien comporte un bâtiment avant avec bureau du rez-de-chaussée et un logement aux étages ; que le bâtiment arrière est affecté en atelier ;
4. que le bien est actuellement divisé comme suit :
 - Bâtiment avant :
 - sous-sol : cave
 - rez-de-chaussée : bureau, local vélo et stock ;
 - 1^{er} étage : appartement 1 chambre ;
 - 2^e étage : appartement 1 chambre ;
 - 3^e étage : appartement 2 chambres ;
 - Combles : grenier lié au 3^e étage ;
 - Bâtiment arrière (rez et 1^{er} étage) : atelier ;
5. qu'un relevé des compteurs Sibelga a été fourni avec la demande ; que cependant ce relevé ne permet pas de valider la division actuelle ;
6. que la demande vise donc à régulariser la division du logement de l'immeuble en 3 appartements ainsi que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'atelier, construire deux lucarnes afin d'aménager un duplex sous les combles et aménager une terrasse au niveau du 4^e étage ;
7. que le bâtiment arrière n'est pas concerné par la demande ;
8. qu'en situation projetée l'appartement du 1^{er} étage de l'immeuble avant n'est pas modifié par rapport à la situation de fait ; qu'il est composé d'un living en façade avant, un wc dans le hall d'entrée, une cuisine en façade arrière, une chambre le long du mitoyen droit, un wc et une salle de bain attenants ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que cela concerne la chambre de 27,23m² dont la surface éclairante est de 2,45m² au lieu des 5,45m² réglementaires, soit 3m² de moins ; que la fenêtre se trouve en outre déjà fort confinée entre les volumes construits ;
10. que la dérogation n'est pas acceptable en l'état ; qu'il paraît possible de déplacer la salle de bain afin d'améliorer l'habitabilité de la chambre et son éclairage en particulier ;
11. que les deux wc dérogent aux prescriptions du RRU, titre 2, article 8 (wc) en ce qui concerne leurs profondeurs de 1.10m et 1.15m au lieu des 1.20m requis ; que les dérogations sont limitées et donc acceptables ;
12. que l'appartement du 2^e étage reste également inchangé ; qu'il est composé d'un living en façade avant, un hall d'entrée, une cuisine avec salle de bain attenante en façade arrière ainsi qu'une chambre ;
13. que la surface de la cuisine est de 6,7m² au lieu des 8m² réglementaires, soit 1,3m² de moins ;
14. que la cuisine déroge à l'article 3 (surface minimale) ; que le séjour présente une surface de 26m² ;

dossier PU 12009

15. que la dérogation est acceptable ;
16. que la salle de bain avec wc donne directement dans la cuisine ; que l'absence de sas est une dérogation aux prescriptions du RRU, titre 2, article 8 (wc) ; que cela n'est pas acceptable ; qu'il convient de revoir cet aménagement ;
17. que le séjour de 26m² dispose d'un éclairage de 5.06m² au lieu des 5.24m² requis ce qui déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit d'une pièce et de baies existantes ; que la dérogation est acceptable ;
18. qu'une terrasse a été aménagée sur la toiture plate de l'atelier en intérieur d'îlot au niveau du 2^e étage ; que la terrasse est accessible via une plateforme reliant les deux volumes à ce niveau, conformément au permis de 1948 ; que cette demande ne mentionnait cependant pas de terrasse ;
19. que la terrasse a une profondeur de 5.70m sur toute la largeur de la toiture plate ; que des bacs à plante délimitent la terrasse en profondeur ; que ces bacs d'une profondeur et d'une hauteur de 60cm s'étendent sur toute la largeur de la terrasse ; que le mitoyen droit a une hauteur de 1,90m sur la profondeur de la terrasse ; qu'elle est distante de 2,57m de l'axe mitoyen gauche ;
20. que ces éléments dépassent de 13m le voisin le plus profond ; que de ce fait la terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
21. que la toiture semble avoir été aménagée entre 2004 et 2009, selon les orthophotoplans ; que la surface de cette terrasse a été étendue entre 2020 et 2021 à une profondeur d'environ 10m, soit presque le double de ce qui est représenté en situation de fait ;
22. que la demande semble cependant vouloir revenir à la situation exprimée en plan ;
23. que la terrasse selon les plans est conforme au code civil ; que cela permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur ; que de ce fait les dérogations au titre 1 du RRU sont acceptables ;
24. que le restant de la toiture plate non-accessible est verduré ;
25. que le logement 2 chambres du 3^e étage est modifié en duplex 3 chambres avec le niveau supérieur sous les combles ;
26. que l'étage inférieur du duplex (3^{ème} étage) comporte les 3 chambres, une buanderie, un wc ainsi qu'une salle de bain ; que l'espace de vie de 30m² est aménagé au dernier niveau ;
27. que la chambre 1, en façade arrière a une surface éclairante de 2,7m² au lieu des 2,8m² réglementaires, soit 0,1m² de moins ce qui déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) ; que la dérogation est minime et donc acceptable ;
28. que l'escalier existant menant au dernier étage est supprimé et un autre escalier longeant le mitoyen droit est placé ;
29. qu'afin d'améliorer l'habitabilité de l'étage supérieur, deux lucarnes sont créées, une en façade avant, et l'autre en façade arrière, sur une largeur de 4,19m ; que la hauteur sous plafond est de 2,51m ;
30. que ces lucarnes sont aménagées au deuxième niveau des combles ; qu'en façade avant le premier niveau des combles est éclairé par des fenêtres de toit de type vélux ;
31. qu'en façade avant, la lucarne dont la surface vitrée est très grande, est décentrée et n'est pas en accord avec le caractère de la façade ;
32. qu'il convient de ne pas aménager de lucarne à ce niveau en façade avant ; qu'une lucarne au 1^{er} niveau des combles est acceptable si elle s'inscrit dans la composition de la façade avant ; que les aménagements doivent être revus en conséquence ;

dossier PU 12009

33. qu'en façade arrière, à ce niveau, une terrasse est aménagée sur la plateforme existante ; qu'elle est revêtue de dalles sur plots et que son niveau fini est 25cm au-dessus du niveau du living ; qu'elle est accessible moyennant deux marches ;
34. que des bacs à plantes d'une hauteur de 1,10m sont placés le long des mitoyens de part et d'autre de la terrasse afin de limiter les vues ; que la zone accessible se trouve à 0.60m des axes mitoyens ; que la terrasse n'est donc pas conforme au code civil en matière de vues ;
35. que la terrasse occupe toute la surface de la toiture plate ; que cela génère des vues plongeantes sur les parcelles voisines compte tenu de la hauteur et de la proximité de l'angle ;
36. que deux cheminées débouchent juste à côté de la terrasse ; que la demande ne prévoit pas de les rehausser ; que cela n'est pas qualitatif ;
37. que la terrasse n'est pas acceptable en l'état ;
38. qu'en outre la surface du living (30,7m²) semble assez réduite par rapport au nombre de chambres de l'unité ; que l'appartement ne dispose d'aucun espace d'entrée ou de vestiaire ; qu'il convient de revoir les aménagements pour améliorer cela et vu la suppression de la lucarne ;
39. que la façade avant est conservée ; qu'elle est en briques rouges ; que les décors ainsi que les seuils et le soubassement sont en pierre bleue ; que les châssis sont en PVC ton blanc et la toiture en tuiles terre cuite ton rouge ; que les ferronneries (garde-corps et grille sous-sol) sont en fer forgé ton noir ; que la corniche est en bois peint ton blanc ;
40. que les châssis en PVC sont peu qualitatifs et très épais en façade avant ; qu'il conviendrait lors d'un prochain remplacement de prévoir des châssis en bois, inspirés de ceux d'origine et de fournir une élévation en ce sens ;
41. que la porte de l'entrée carrossable a été peinte en noir entre 2004 et 2009 ; que cela ne nuit pas à l'harmonie de la façade ; qu'il s'agit d'une porte en bois ;
42. que les lucarnes sont en zinc ton noir ; que les nouveaux châssis sont en aluminium ton noir ; que le garde-corps devant le châssis avant ainsi que le garde-corps de la terrasse arrière sont en verre ;
43. que la façade arrière est revêtue d'un cimentage ton gris ; que les châssis existants sont conservés, en PVC ton blanc, y compris les châssis du bâtiment arrière ;
44. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 01/02/2024, 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. 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;
47. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
48. 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.);
49. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 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 ;
50. que le changement des châssis en façade avant a eu lieu en 2013 ; qu'ils ne comportent aucun dispositif de ventilation conforme à l'exigence PEB; que le demandeur n'envisage aucun

travaux à ce sujet ; qu'il revient au conseiller PEB désigné par le demandeur d'inclure le calcul de l'amende lors de la Déclaration PEB ;

51. qu'il est cependant conseillé de réaliser un système de ventilation approprié, en excluant toute percée en façade à rue;
52. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - titre 1, article 4 (profondeur) : terrasses ;
 - titre 1, article 6 (hauteur) : terrasses ;
 - titre 2, article 3 (superficie minimale) : cuisine 2^e étage ;
 - titre 2, article 8 (wc) : dimensions au 1^{er} étage, absence de sas au 2^e étage ;
 - titre 2, article 10 (éclairage naturel) : chambre 1^{er} étage, living au 2^e étage et chambre 1 au 3^e étage ;
53. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 au 29 mai 2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
54. que la demande présente des dérogations importantes qui nuisent à la qualité des logements proposés ;
55. qu'il convient d'offrir au moins un logement de grande dimension à destination d'une famille (3 chambres) et bénéficiant d'un espace extérieur de qualité ;
56. qu'il peut convenir de se limiter à deux logements ;
57. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 30/05/2024 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

15h40 - dossier PU 12008**10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à transformer l'appartement une chambre du 1er étage droit en studio avec mezzanine, aménager une terrasse au même niveau en façade arrière, Chaussée Saint-Pierre 129.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
4. qu'il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2+combles comprenant cinq logements et des emplacements de parking ;
5. que la demande concerne le logement du 1^{er} étage droit qui comporte, en situation de droit, un hall d'entrée, un séjour à l'arrière, une cuisine et une chambre à l'avant ainsi qu'une salle d'eau avec wc ;
6. que la demande vise à transformer cet appartement en studio avec mezzanine et aménager une terrasse au même niveau en façade arrière ;
7. que les murs intérieurs du logement sont supprimés en partie ; qu'une mezzanine est créée au-dessus d'armoire en partie avant, afin d'aménager une zone de couchage ; que sa superficie est de 4,47m² et que son plancher est à une hauteur de 2,10m depuis le sol séjour ;
8. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre II, article 5 (mezzanine) en ce que la hauteur libre minimale sous la mezzanine doit être de 2.10m ; que la différence est minime ; que la dérogation est acceptable ;
9. qu'afin d'y accéder un nouvel escalier en « L » est placé dans l'angle droit en façade avant ;
10. que la surface totale habitable de l'espace de vie est de 53m², mezzanine incluse ;
11. qu'en façade arrière, la demande prévoit de créer une terrasse de 15,51 m² sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ;
12. que le bout de la terrasse est inaccessible et végétalisé sur 60 cm de profondeur depuis le bord de la toiture plate ; qu'elle s'étend sur toute la largeur de l'annexe ;
13. qu'un garde-corps en fer peint en noir délimite la zone accessible ;
14. que du côté droit, le mur mitoyen existant est d'environ 68 cm de hauteur depuis le sol de la terrasse ; qu'il est prévu d'installer un claustra en bois au-dessus de ce mur afin d'atteindre 1,90 m de hauteur et ce sur 2.52m de profondeur ;
15. que ce type de rehausse n'est pas conforme au Code Civil en ce qui concerne la nature du mu ; qu'il convient de rehausser le mur en maçonnerie de 28cm d'épaisseur construit à l'axe ou d'obtenir un accord formel du voisin sur la nature de la rehausse ;
16. que la rehausse est importante et peu impacter la parcelle voisine ;
17. que la terrasse est conforme aux règlements urbanistiques en ce que le voisin de droite est nettement plus profond ;
18. que cependant sa disposition génère des vues plongeantes sur la terrasse de l'appartement du rez-de-chaussée ainsi que sur le jardin ;
19. que de ce fait il convient de prévoir une zone inaccessible de 60 cm de large côté droit ; qu'il convient de végétaliser la partie inaccessible ;

dossier PU 12008

20. que l'allège de la baie existante en façade arrière est supprimée et qu'un châssis en bois peint en bleu est placé ;
21. qu'en façade avant la demande prévoit également de modifier à l'identique les deux châssis du 1er étage droit; que pour le reste, la façade avant n'est pas modifiée ;
22. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 26 avril 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
23. que la demande est soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
24. 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 ;
25. 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.) ;
26. 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 ;
27. que la demande déroge au RRU, Titre II, article 5 (mezzanines) ;
28. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 au 29 mai n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
29. que les aménagements proposés sont en accord avec le cadre bâti et améliore l'habitabilité de ce logement;
30. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de rehausser le mur en maçonnerie sur 28 cm, construit à l'axe, afin de se conformer au Code Civil ou d'obtenir un accord formel du voisin ;**
2. **de prévoir une zone inaccessible de 60 cm de large côté droit et de végétaliser la partie inaccessible.**

La dérogation au RRU, titre II, article 5 (mezzanine) est acceptée.

16h00 - dossier PU 11745**11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en immeuble de 4 logements et les réaménager, Rue Louis Hap 131.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) et 21 (modifications visibles depuis l'espace public) du PRAS ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : maison bourgeoise de style éclectique construite par l'architecte Charles Coomans en 1910 ;
4. qu'en situation de droit il s'agit d'une maison unifamiliale ; qu'actuellement l'immeuble est divisé en 4 unités (1 duplex et 3 studios) ; qu'un relevé des compteurs Sibelga a été fourni avec la demande ; que cependant ce relevé ne permet pas de valider la division actuelle ;
5. que la demande vise donc à régulariser la division de cette maison en 4 logements et les réaménager ;
6. qu'une annexe est construite le long du mitoyen droit sur une partie de la cour, sur toute la profondeur de la parcelle ;
7. que l'annexe déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que le volume est visible sur les orthophotoplans depuis au moins 1996 et qu'il ne semble pas nuire aux parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;
8. que cependant la demande ne spécifie pas l'usage de cet espace ; qu'il conviendrait de le faire ; qu'en séance il est indiqué qu'il s'agit d'un abris de jardin ;
9. qu'en situation projetée, la maison est divisée comme suit :
 - sous-sol + rez-de-chaussée : appartement duplex 2 chambres ;
 - 1^{er} étage : appartement 1 chambre ;
 - 2^e étage : studio ;
 - 3^e étage : studio ;
10. que la cour arrière est totalement dallée et imperméable ; qu'il s'agit d'une dérogation aux prescriptions du RRU, titre 1, article 13 (maintien d'une surface perméable) ; que cependant le fond de parcelle est confiné entre les bâtisses de ce coin d'îlot ; que cette dérogation est acceptable ;
11. qu'au sous-sol une cave privative est aménagée derrière l'escalier ; que le local compteurs est conservé ;
12. qu'un appartement deux chambres est aménagé en duplex aux sous-sol et rez ; qu'il est accessible via la porte latérale dans le hall d'entrée au niveau de la rue, suivie d'une volée de marches ;
13. que la porte est très basse (1,54m selon les plans) ; que l'accès n'est ni ergonomique ni confortable ;
14. que l'entrée donne directement sur la pièce de vie de l'appartement au sous-sol ; qu'à l'arrière la cuisine débouche sur un sas qui donne accès à la cour, au wc et à la salle de bain ;
15. que la cour, située 44cm au-dessus du niveau du sous-sol, est accessible via deux marches ;
16. que selon les plans de la situation de droit le sas était ouvert et le wc donnait sur la cour ; qu'un châssis a été placé afin d'intégrer le wc à la surface intérieure ;
17. que la surface totale de la pièce de vie est de 28m² ; que la seule fenêtre qui éclaire cette pièce est celle de la façade avant ; qu'à l'arrière la pièce est en deuxième jour ;

dossier PU 11745

18. que la surface éclairante du châssis en façade avant est de 2,12m² au lieu des 5,6m² réglementaires, soit 3,48m² de moins ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que la dérogation est importante et pas acceptable ;
19. que la hauteur sous-plafond de ce niveau est de 2,40m au lieu des 2,50m réglementaires, soit 10cm de moins ; qu'il s'agit d'une dérogation aux prescriptions du RRU, titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) ; que la dérogation n'est pas acceptable
20. que ce séjour est peu qualitatif ; qu'il ne présente pas les qualités d'habitabilité et d'intimité requises, en particulier pour un appartement deux chambres ;
21. qu'un escalier est placé dans la cuisine afin de lier les deux niveaux, débouchant dans un hall à l'étage ; qu'au rez, le logement compte un deuxième wc et deux chambres, une en façade avant, et une en façade arrière ; que les deux accès depuis le hall commun sont supprimés ;
22. qu'à l'arrière du rez, un local vélos de 9.4m² est accessible depuis le hall commun ;
23. qu'à l'entresol entre le rez et le 1^{er} étage, 3 espaces de rangement supplémentaires sont aménagés ; qu'un de ces espaces, dénommé cave 2, semble très étroit, avec une surface de 1,12m², soit environ la moitié de la surface des autres espaces de rangement ;
24. qu'au 1^{er} étage, un appartement 1 chambre est aménagé ; qu'il compte un séjour, une chambre et une salle de bain ;
25. que le séjour présente une surface de 25,52m², soit 2,48m² de moins que la surface réglementaire ; que cette pièce déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 3 (superficie minimale) ; que la chambre présente une surface de 19m² ;
26. que la dérogation est limitée et acceptable ;
27. que la surface de la fenêtre qui éclaire le salon est de 3,85m² au lieu des 5,10m² nécessaires, soit 1,25m² de moins ; que la surface éclairante de la chambre, en façade arrière, est de 2,55m² au lieu des 3,8m² réglementaires, soit 1,25m² de moins ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ;
28. que les pièces et les baies sont existantes ; que la dérogation est acceptable ;
29. que la salle de bain se trouve dans l'annexe à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^e étage, donc 91cm plus haut que le niveau de l'appartement ; qu'afin d'accéder à cette pièce, 5 marches sont aménagés depuis la chambre ;
30. qu'au 2^e étage un studio est aménagé ; qu'il est composé d'une pièce à vivre (20,28m²), une cuisine (5,45m²), un coin lit (14,4m²), une salle de douche et une buanderie ;
31. que la cuisine et le coin lit sont séparés par des portes et cloisons ; qu'il ne s'agit donc pas d'un studio qui doit disposer d'un seul espace de vie non différencié ; que sa disposition s'assimile plutôt à un appartement 1 chambre ; que les aménagements ne sont conformes ni pour un studio, ni pour un appartement une chambre ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie) en ce que la cuisine présente une surface de 5m² au lieu des 8m² requis et en ce que la pièce de vie présente une surface de 16m² au lieu des 22m² requis ;
33. que la pièce à vivre a une surface éclairante de 2,70m² au lieu des 4,05m² réglementaires, soit 1,35m² de moins ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ;
34. que ces dérogations ne sont pas acceptables ;
35. que la baie en façade arrière, donnant sur le coin lit, est agrandie afin d'augmenter sa surface éclairante ;
36. qu'un studio est aménagé dans les combles ; qu'afin d'améliorer l'habitabilité de cette unité et de créer des vues droites, deux lucarnes sont construites, une en façade avant et une plus large en façade arrière ; que la hauteur sous plafond des lucarnes est de 2,50m ;

dossier PU 11745

37. que la matérialité des lucarnes n'est pas précisée ; qu'il convient de le faire ;
38. que la surface habitable totale du studio est d'environ 35m² ; qu'une salle de bain est aménagée en façade avant ;
39. que la cage d'escalier commune est privatisée depuis le niveau du palier intermédiaire vers le dernier étage ;
40. que la toiture est en tuiles de terre cuite ton rouge ;
41. qu'en façade avant, la porte d'entrée et le châssis fixe au-dessus sont en bois ton naturel ; que les châssis existants, en bois ton vert, sont conservés ; que les châssis de la situation de fait ne correspondent pas à ceux existants de droit ; que la division a été conservée, mais que les impostes en situation de droit comportaient des croisillons ; que ce n'est pas le cas actuellement ; que cela ne porte pas préjudice à l'harmonie de la façade ;
42. que le nouveau châssis de la lucarne est également en bois ton vert ;
43. que la façade est revêtue d'un enduit à faux joints de couleur beige ; que le soubassement et les seuils sont en pierre bleue ; que les ferronneries sont de ton noir ; que les corniches (avant et arrière) sont en bois peint ton clair ;
44. qu'en façade arrière, les châssis, y compris le nouveau châssis de la lucarne, sont en PVC ton blanc ; que la façade est en cimentage de couleur grise ;
45. que sur les plans des archives une citerne est présente ; que le projet ne fait pas mention de ladite citerne, ni précise son usage ; qu'il conviendrait de le faire, le cas échéant ;
46. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 02/02/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
47. que la demande est soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
48. 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 ;
49. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
50. 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.) ;
51. 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 ;
52. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU)
 - titre 1 , article 4 (profondeur) : annexe ;
 - titre 1 , article 6 (hauteur) : annexe ;
 - titre 1 , article 13 (maintien d'une surface perméable) : cour ;
 - titre 2, article 3 (superficie minimale) : salon 1^{er} étage, cuisine et pièce de vie du studio ;
 - titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) : sous-sol ;
 - titre 2, article 10 (éclairage naturel) : living sous-sol, coin lit 2^e, studio 3^e ;
53. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 au 29 mai 2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
54. que la parcelle proposée est de petite dimension et que la densité proposée est trop élevée ;

dossier PU 11745

55. que la demande n'est pas en accord avec le plan communal de développement qui prévoit le maintien ou la création de grandes unités de logement au profit de familles ;
56. que les logements proposés présentent de nombreuses dérogations et ne sont pas assez qualitatifs ;
57. qu'il conviendrait le cas échéant de proposer des réaménagements afin d'améliorer la qualité des logements tout en diminuant le nombre d'unités pour cette parcelle ;
58. qu'une citerne est présente dans les plans d'archive ; qu'il convient d'indiquer si elle existe encore et si elle sera remplacée ;
59. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 11/04/2024 ; qu'il stipule, entre autre, que l'escalier desservant le sous-sol commun doit être séparé au niveau du rez-de-chaussée de celui desservant les étages par des parois présentant EU60 et une porte de communication EI1 30 à fermeture automatique ; qu'il convient d'adapter les plans en fonction ;

AVIS DEFAVORABLE.

16h25 - dossier PU 11627 – ART 126

12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir la toiture existante, rehausser afin d'aménager quatre niveaux sous toiture et agrandir une maison unifamiliale pour y aménager 6 logements, rue des Bataves 51.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'îlot) ;
4. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
5. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural, qu'il forme en ensemble avec le n°47 et n°55: maison bourgeoise construite en 1922 et 1923 par le même architecte sur un schéma répétitif ;
6. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+genier mansardé comportant 5 chambres ;
7. que la demande **initiale** visait à rehausser de quatre niveaux, dont deux sous toiture, et agrandir une maison unifamiliale afin d'y aménager 6 logements;
8. que la demande vise à rehausser l'immeuble de 4 niveaux et de diviser la maison unifamiliale en 6 logements selon la répartition suivante :
 - rez : 1 appartement 2 chambres ;
 - du 1^{er} au 4^{ème} étages : 1 appartement 3 chambres à chaque niveau ;
 - 5^{ème} et 6^{ème} étages : 1 duplex 4 chambres ;
9. que la toiture dépasse par endroit le profil mitoyen le plus haut ; qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus bas de 4,10 m ; qu'elle nécessite la réhausse du mur mitoyen de gauche ; qu'elle est construite sur toute la largeur du bâtiment ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur) ; que la réhausse est importante et qu'elle ne peut pas déroger aux prescriptions du RRU ;
11. que ces dérogations ne sont dès lors pas acceptables telles que présentées ; qu'afin de réduire son impact, il convient de proposer un projet sans dérogation au RRU titre I et limitant les rehausses des murs mitoyens ;
12. que le mur mitoyen de droite comporte des fenêtres ; que l'existence d'une servitude doit être vérifiée ; qu'en séance, la servitude a été expliquée ; qu'il convient de nous remettre une note explicative à ce sujet ;
13. qu'il est prévu de construire trois lucarnes d'une largeur totale de 5,73m en façade avant ; que la largeur de la toiture est de 7,66m ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (lucarne) en ce que la largeur totale des lucarnes dépasse 2/3 de la largeur de la façade ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;
15. qu'il est prévu de construire des extensions à l'arrière ; que la façade arrière est complètement démolie ;
16. qu'au rez une extension de 4,34m sur toute la largeur de la parcelle est prévue ;

dossier PU 11627 – ART 126

17. qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages, une extension de 5,05m de profondeur sur 2,82m de largeur et une extension de 7,05m de profondeur sur 4,93m de largeur sont prévues ; que ces extensions sont alignées au profil mitoyen le plus profond et dépassent le profil mitoyen le moins profond de 2m ;
18. que les terrasses arrières aux 1^{er} et 2^{ème} étages dépassent le profil mitoyen le plus profond de 2,20m et le profil mitoyen le moins profond de 4,20m ; que la terrasse au 6^{ème} étage dépasse les profils mitoyens de 5m ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur) ; que ces dérogations ne sont pas acceptées telle que présentées ; qu'il convient de proposer un projet sans dérogation au RRU titre I ;
20. que des terrasses arrières aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ont une superficie de 9,5m², sont alignées au profil mitoyen le plus profond et dépassent le profil mitoyen le moins profond de 2m ;
21. qu'au sous-sol il est prévu d'aménager 6 caves, un local vélo, un local poubelles, un local compteurs ; qu'il est prévu d'aménager un local pour le rangement du matériel de nettoyage des parties communes sous les escaliers ;
- ~~22.~~ que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) titre II, article 18 (nettoyage) en ce que le local pour le rangement du matériel de nettoyage ne bénéficie pas de prise d'eau ;
23. que les escaliers situés à droite du plan sont démolis sur l'ensemble des niveaux ; qu'il est prévu de construire une cage d'escaliers commune et un ascenseur à gauche du plan ; que l'ascenseur dessert les niveaux du sous-sol jusqu'au 5^{ème} étage (bas du duplex) ;
- ~~24.~~ que l'ascenseur est de petites dimensions ; qu'il ne permet pas d'y faire entrer un vélo, alors que le local vélos se situe au sous-sol ;
25. qu'au rez, il est prévu d'aménager un appartement de 2 chambres ; que le logement bénéficie du jardin ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour qui bénéficie de 8,50m² d'éclairage naturel au lieu des 12m² requis pour une surface de 60m² ; que le séjour est agrandi par la construction de l'extension ; que cette dérogation est importante et qu'elle n'est pas acceptable au vu de la surface de l'extension ;
27. qu'il est prévu d'aménager respectivement aux 1^{er} et 2^{ème} étages un appartement de 3 chambres ;
- ~~28.~~ que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) titre II, article 8 (WC) en ce que les WC ne bénéficient pas de 1,20m de profondeur ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour qui bénéficie de 10m² d'éclairage naturel au lieu des 12m² requis pour une surface de 60m² ; que le séjour est agrandi par la construction de l'extension ; que cette dérogation est importante et qu'elle n'est pas acceptable au vu de la surface de l'extension ;
30. qu'il est prévu de construire respectivement aux 3^{ème} et 4^{ème} étages un appartement de 3 chambres ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour qui bénéficie de 7,50m² d'éclairage naturel au lieu des 10m² requis pour une surface de 50m² ; que le séjour est agrandi par la construction de l'extension ; que cette dérogation est importante et qu'elle n'est pas acceptable au vu de la surface de l'extension ;
32. qu'aux 5^{ème} et 6^{ème} étages, il est prévu de construire un duplex de 4 chambres ;

dossier PU 11627 – ART 126

33. que la rehausse technique de la cage d'ascenseur n'est pas représentée en coupe ;
34. que la toiture existante est en tuile ton orange ; qu'il est prévu de construire la nouvelle toiture en tuile anthracite ; que le brisis de la mansarde à rue est en revêtement anthrazinc ; que les lucarnes à rue sont en habillage zinc ; que le revêtement de la rehausse est en enduit type pierre de France ;
35. que le revêtement des niveaux existants est en pierre blanches avec un soubassement en pierre bleue ; qu'il est prévu de conserver et rénover la corniche existante afin de la rehausser ;
36. que les châssis existants sont en bois peints blanc ; qu'il est prévu de changer l'ensemble des châssis en aluminium ton noir avec un dessin similaire à l'existant ; qu'il conviendrait de conserver des châssis en bois et de teinte clair, au vu du caractère architectural de la maison et de la zone « Zichée » dans laquelle elle se trouve ;
37. qu'il est prévu de construire la rehausse en façade avant avec un revêtement imitant l'existant ; qu'il semble difficile d'imiter l'existant ; que cette rehausse se distinguera de la façade existante ; qu'il convient dès lors de ne pas construire de rehausse en façade avant et de privilégier une extension en toiture en conservant la corniche existante ;
38. que la façade arrière existante est entièrement démolie ; que le revêtement est un enduit ton crème ; que la lucarne est en revêtement anthrazinc ; que l'ensemble des châssis et des garde-corps sont en aluminium noir ;
39. que la demande telle que présentée, comprend de nombreuses dérogations ;
40. qu'il convient de proposer un projet moins impactant, plus respectueux de la typologie existante de la maison et plus en accord avec le cadre bâti environnant ; que la parcelle est densément bâtie et le nombre d'unités est important ;
41. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :
- Titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) : terrasses, rehausse
 - Titre I, article 6 (lucarne) : largeur des lucarnes avant
 - Titre II, article 8 (WC) : le WC aux 1^{er} et 2^{ème} étages n'atteint pas les 1,20m de profondeur
 - Titre II, article 10 (éclairage) : séjours de tous les logements ;
 - Titre II, article 18 (local nettoyage) : pas de prise d'eau
42. que la première enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 a donné lieu à 15 lettres d'opposition et/ou d'observations :
- la préservation du patrimoine et de l'harmonie du quartier est mise en cause ;
 - le choix des revêtements de la façade avant ne sont pas en harmonie avec la rue, notamment les châssis noir ;
 - le projet rompt l'harmonie avec le n°47 (et n°55) qui ont des façades similaires et sont tous repris à l'inventaire du patrimoine, la rue comporte de nombreux autres biens repris à l'inventaire ;
 - suppression de cheminées et moulures d'époque, suppression de l'ascenseur historique avec vitraux d'époque ;
 - le projet engendre une forte augmentation des volumes et de la densité de l'îlot ;
 - la rehausse des immeubles mitoyens date d'une autre époque et ne justifie pas la rehausse du bien aujourd'hui ;
 - le dépassement des terrasses entraînerait des vues, perte d'intimité, nuisances chez les voisins ; la superficie conséquente des terrasses augmente les nuisances ; des nuisances sonores des occupants actuels sont déjà existantes ;
 - la division de maison en appartement amène une population plus jeune créant des nuisances sonores de nuit ce qui ne correspond pas au voisinage plutôt familial du quartier ;
 - inquiétude de la facilité d'accessibilité à la toiture verte qui peut être utilisée comme terrasse ce qui dérogerait au code civil ;
 - inquiétude vis-à-vis de la rehausse du bâtiment qui communique avec les voisins et amène de l'insécurité ;
 - rehausse obturant les fenêtres (éclairage et ventilation) dans le mur mitoyen, désaccord du voisin, fenêtres nécessaires à l'habitabilité du logement ;

dossier PU 11627 – ART 126

- des inquiétudes sont émises quant à la stabilité du projet, la rue étant en pente, et l'ancrage de 4 niveaux en construction traditionnelle « lourde » solliciterait fortement les fondations ;
 - l'aménagement des toutes les pièces d'eau et des gaines techniques contre le mitoyen provoquerait des risques d'infiltration et de nuisances ;
 - la rehausse implique de prolonger les conduits en activité au n°49 se qui poserait de nouveaux problèmes techniques ;
 - inquiétude de risques techniques et structurels suite à l'installation de la citerne ;
 - augmentation de la densité de logements dans un quartier déjà dense entraînerait une pression sur la circulation routière et la capacité de stationnement, un parking souterrain n'est pas proposé, les boxes de stationnement mis à disposition des futurs habitants sont éloignés de la parcelle (650m) ;
 - le local vélo en sous-sol est peu accessible et l'ascenseur non adapté ;
 - mise en péril de l'ensoleillement des jardins voisins et du puit de lumière du n°49 ;
 - l'affichage de l'enquête publique dans la rue ne comprenait pas l'axonométrie ;
43. qu'en séance, il est précisé que :
- 2 emplacements pour vélos cargo sont prévus à l'entrée ;
 - 4 emplacements voiture sont prévus à quelques minute à pieds pour les utilisateurs de l'immeuble ; que ces emplacements ne font pas partie de la demande ;
 - que les châssis de la façade avant sont en bois de teinte noire, contrairement à ce qui est indiqué sur les plans ; que seuls les châssis de la mansarde sont en aluminium de teinte noire ; qu'il convient de le confirmer ;
44. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 18/10/2022 ;
45. qu'aucun vélo ne peut encombrer le hall d'entrée ;
- 46. qu'en date du 22/11/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande (première version) ;**
- 47. qu'en application de l'article 126 du Cobat, des plans modifiés ont été introduit le 16/05/2023 ;**
48. que l'objet de la demande est inchangé **dans la deuxième version** ;
49. que la demande a été une nouvelle fois 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) et de la prescription 2.5.2 (modification du cadre urbain environnant) ;
50. 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) ;
51. que la demande a été modifiée afin de répondre en partie à l'avis émis par la commission ;
52. que cependant l'immeuble comporte toujours 6 logements répartis sur 7 niveaux, comme suit :
- rez : 1 appartement 2 chambres ;
 - du 1^{er} au 4^{ème} étages : 1 appartement 3 chambres à chaque niveau ;
 - 5^{ème} et 6^{ème} étages : 1 duplex 4 chambres ;
53. que l'ascenseur a été agrandi afin de permettre l'accès des vélos au sous-sol dans lequel se trouve le local vélos ;
54. qu'en façade avant, la rehausse est réalisée en retrait d'1.00m par rapport à la corniche, qui est conservée ; qu'elle comporte cependant toujours un pan droit, surmonté d'un brisis très haut qui est surmonté d'un terrasson fortement incliné ;
55. que la largeur des lucarnes est revue afin de ne pas dépasser les 2/3 de la largeur de façade ;
56. que la terrasse du 6^{ème} étage aménagé dans le prolongement de cette lucarne dépasse en hauteur et profondeur les deux immeubles voisins ; que cette terrasse offre des vues importantes sur l'intérieur d'îlot ; que, vu sa hauteur, elle surplombe les parcelles voisines ;
57. que la demande déroge dès lors aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;

dossier PU 11627 – ART 126

58. que la toiture au 6^{ème} étage déroge également au RRU, titre I, article 6 au niveau de l'aéra voisin (dépasse de 3.44m le voisin le moins haut) ; que ces dérogations ne sont pas acceptables ;
59. qu'afin de ne pas obstruer les baies existantes dans le mitoyen de droite , un aéra de 1,27m de large et 7,84 m de long est créé sur 2 niveaux ; que cet espace est peu qualitatif ; qu'aucune information n'est apportée quant aux finitions de cet espace ;
60. que les terrasses arrières aux 1^{er} et 2^{ème} étages ont été supprimées afin de limiter l'impact sur le parcelles voisines et les dérogations ; que dès lors l'appartement 3 chambres du 1^{er} étage ne dispose plus d'un espace extérieur ; que cette situation n'est pas qualitative ;
61. qu'afin de se conformer aux normes en matière d'éclairément, les séjours ont été séparés des cuisines ; que cela ne rend pas ces espaces plus qualitatifs ;
62. qu'en façade avant, les châssis proposés sont à présent en bois peint en blanc ;
63. qu'un reportage photographique intérieur a été fourni ; qu'il semble qu'une grande partie des décors soit supprimée ; qu'il convient de tenter de les conserver car ils font partie de l'architecture de l'immeuble ;
64. que les modifications apportées à la demande sont mineures ; que les remarques reprises dans l'avis précédent sont toujours d'application ; que la densité proposée est toujours aussi importante ; que le projet ne tient pas d'avantage compte de la typologie de cette maison unifamiliale ainsi que du cadre bâti environnant ;
65. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme Titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse au 6^{ème} ;
 - article 6 (hauteur) : terrasse au 6^{ème} et toiture ;
 - article 6 (lucarnes) : dépasse de plus de 2.00m ;
66. que la deuxième enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 a donné lieu à 15 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
 - inquiétude quant à la perte de luminosité pour les constructions mitoyennes ;
 - des inquiétudes sont émises quant à la stabilité du projet, la rue étant en pente, et l'ancrage de 4 niveaux en construction traditionnelle « lourde » solliciterait fortement les fondations ; que le projet ne tient pas compte du fait que l'immeuble voisin a déjà fait l'objet d'une rehausse en 1925 et qu'il ne peut supporter un ancrage dans ses murs mitoyens ;
 - envoi d'une photo montrant l'effondrement du plafonnage dans l'immeuble voisin ; que les vibrations avec une telle rehausse risquent de provoquer des dégâts similaires dans les autres appartements ;
 - augmentation de la densité de logements dans un quartier déjà dense entraînerait une pression sur la circulation routière et la capacité de stationnement, un parking souterrain n'est pas proposé, les boxes de stationnement mis à disposition des futurs habitants sont éloignés de la parcelle de +/- 10 minutes à pieds (650m) et cette solution n'est pas réaliste ;
 - mise en péril de l'ensoleillement des jardins voisins ;
 - rehausse obturant les fenêtres (éclairage et ventilation) dans le mur mitoyen, désaccord du voisin, fenêtres nécessaires à l'habitabilité du logement de l'immeuble n°46 au 5^{ème} étage ;
 - preuve que ces fenêtres existent depuis 1925 ; plans datés et signés dans les archives de la commune qui démontrent l'existence de ces fenêtres sur le mur gauche de l'immeuble voisin ;
 - la station de recharge pour vélos électriques qui comporte des risques d'incendie ; qu'il devrait s'agir d'un local coupe-feu séparé validé par les pompiers ;
 - le dépassement des terrasses entraînerait des vues, perte d'intimité, nuisances chez les voisins ; nuisances sonores des occupants actuels sont déjà existantes ; que les terrasses ne devraient pas dépasser l'alignement arrière de l'immeuble voisin ;
 - inquiétude de la facilité d'accessibilité à la toiture verte du 1^{er} étage par une porte-fenêtre, qui peut être utilisée comme terrasse ce qui dérogerait au code civil ;
 - inquiétude vis-à-vis de la rehausse du bâtiment qui communique avec les voisins et amène de l'insécurité ;

dossier PU 11627 – ART 126

- le manque d'expérience et la sous-capitalisation de la société de promotion immobilière responsable du projet ;
 - la préservation du patrimoine et de l'harmonie du quartier est mise en cause ;
67. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur le projet modifié, daté du 25/07/2023 ;
68. qu'il n'est dès lors pas possible d'émettre un avis favorable sur cette demande ;
- 69. qu'en date du 19/09/2023, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande (deuxième version) ;**
- 70. qu'en application de l'article 126 du Cobat, des plans modifiés ont été introduits le 19/03/2024 et complétés le 8/04/2024 ;**
71. que l'objet de la demande **actuelle** est inchangé (**troisième version**) ;
72. que l'immeuble comporte toujours 6 logements, répartis sur 7 niveaux ; que le nombre de chambres est diminué de 18 à 15 chambres ; que la répartition se fait comme suit :
- rez : 1 appartement 2 chambres ;
 - 1^{er} et 2^{ème} étages : 1 appartement 3 chambres à chaque niveau ;
 - 3^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres ;
 - 4^{ème} étage : 1 appartement 3 chambres ;
 - 5^{ème} et 6^{ème} étages : 1 duplex 2 chambres ;
73. que le projet ne prévoit plus de retrait de la rehausse en façade avant ; qu'une typologie de type toiture à mansardes est prévue aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
74. qu'en façade avant, aux 5^{ème} et 6^{ème} étages, 2 niveaux à pan droit sont prévus en recul de respectivement 5,3m et 7,5m par rapport à l'alignement ;
75. que le brisis et le terrasson sont prévus en ardoises anthracites ; qu'une 2^{ème} corniche interrompt le brisis ; que 3 lucarnes avec habillage en zinc sont réalisées au 3^{ème} étage, et 3 fenêtres de toit placées au 4^{ème} étage ; que la matérialité des châssis n'est pas précisée ;
76. que les nouvelles façades aux 5^{ème} et 6^{ème} étages sont réalisées en briques de ton beige ; que les châssis sont en bois peint en blanc ; que la matérialité des corniches n'est pas précisée ;
77. qu'aux 5^{ème} et 6^{ème} étages, l'aéra est prolongé jusqu'en façade avant ; que le retrait de la façade de 1,27m du mitoyen droit est conservé ; que la matérialité de cette nouvelle façade n'est pas précisée ; que le recul n'est pas représenté en façade au 5^{ème} étage ;
78. que la façade ainsi composée est hétéroclite et n'est pas en harmonie avec le cadre bâti ;
79. qu'en façade arrière, la volumétrie du dernier niveau est revue ; que le 6^{ème} étage suit le profil du mitoyen gauche ; que la coupe semble représenter une verrière, tandis que le dessin de façade comprend 3 ouvertures de toit ;
80. qu'une partie du 6^{ème} étage dépasse les profils mitoyens, ce qui déroge aux prescriptions du Règlement Régional D'urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
81. que certains aménagements intérieurs sont revus ; qu'aucune modification n'est apportée afin de valoriser les éléments de décor présents et faisant partie intégrante de l'architecture de l'immeuble ;
82. qu'aux 5^{ème} et 6^{ème} étages, le duplex est réorganisé, avec, au niveau inférieur, 1 chambre en façade à rue et le séjour en façade arrière, et au niveau supérieur, 1 chambre en façade à rue ;
83. qu'une terrasse identique à celle des niveaux inférieurs est prévue au 5^{ème} étage, en façade arrière ; que chaque chambre dispose en outre d'une terrasse en façade à rue ; que les superficies de terrasses sont importantes pour un logement de cette taille et peuvent être sources de nuisances ; que les terrasses en façade à rue ne profitent pas à un espace de séjour, étant accessibles depuis des chambres ;

dossier PU 11627 – ART 126

84. que la terrasse du 6^{ème} étage, en façade avant, déroge en outre aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
85. que la terrasse du 6^{ème} étage en façade avant n'est pas conforme au Code Civil en ce que le retrait avec le mur mitoyen de droite est inférieur à 1,90m ;
86. qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages, la façade arrière est alignée aux niveaux supérieurs ; que la superficie des séjours est ainsi réduite de 40,4 à 30,1m² ;
87. qu'au 3^{ème} étage, l'aménagement du logement est revu en partie avant, et une chambre supprimée ;
88. que le dessin en plan des balcons, du 1^{er} au 5^{ème} étage, diffère de celui en façade ; que l'alignement semble prévu dans la prolongation du séjour, offrant une superficie d'environ 9m² ;
89. que le revêtement des toitures plates du 1^{er} étage et du niveau supérieur n'est pas précisé ; que les autres toitures plates inaccessibles sont végétalisées ;
90. 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 ;
91. que la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux ») et « Déclaration PEB ») ;
92. que le projet concernant 6 Unités PEB dont l'ensemble de la nature des travaux est de type hybride, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement (1URS-1URL-2UAN-2UN) ;
93. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur) : terrasse et toiture (6^{ème} étage) ;
 - article 6 (hauteur) : terrasse et toiture (6^{ème} étage) ;
94. que la troisième enquête publique qui s'est déroulée du 15 au 29 mai a donné lieu à **10** lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur les mêmes sujets que ceux évoqués lors des enquêtes précédentes :
 - inquiétudes quant à la stabilité du projet pour une rehausse de cette ampleur, étayées par un rapport de stabilité joint aux réclamations ;
 - atteinte au droit civil des tiers, notamment en ce qui concerne les murs mitoyens, et interdiction d'y réaliser des ancrages ;
 - absence de réponse à la question des cheminées utilisées ;
 - augmentation de la densité de logements dans un quartier déjà dense (problèmes de circulation routière / capacité de stationnement, perte de quiétude, risques de conflits de voisinage) ;
 - crainte de non-respect du code civil ;
 - inquiétude quant à la perte de luminosité pour les constructions mitoyennes et jardins voisins, ainsi qu'une perte d'intimité ;
 - perte de luminosité pour des fenêtres existant dans le mur mitoyen depuis 1925 et nécessaires à l'habitabilité de logements de l'immeuble n°46 au 5^{ème} étage (éclairage et ventilation) ;
 - dépassement des terrasses / balcons qui entraînerait des vues, perte d'intimité, nuisances visuelles et sonores chez les voisins ;
 - inquiétude de la facilité d'accessibilité à la toiture du 1^{er} étage par une porte-fenêtre ;
 - inquiétude vis-à-vis de la rehausse du bâtiment qui communique avec les voisins et amène de l'insécurité ;
 - risques d'incendie lors de la recharge de batteries de vélo en cave ;
 - absence d'attention à l'aspect acoustique dans un contexte de création d'un immeuble de rapport en lieu et place d'une maison unifamiliale ;

- recherche du profit et manque d'intérêt du promoteur immobilier pour la quiétude du quartier ;
 - préservation du patrimoine et de l'harmonie du quartier mises en cause ;
 - projet vu comme une « excroissance », sans respect du caractère du bâti existant ;
 - images de rendu du projet qui ne reflètent pas la réalité de ce qui est prévu ; non concordance de certains plans / coupes / 3D du projet ; suppression de certaines mentions par rapport aux versions précédentes (toiture verte au 1^{er} étage) ;
 - absence de réponse du nouveau projet aux remarques émises lors des commissions de concertation précédentes ;
 - absence de concertation avec les voisins ;
 - crainte d'un chantier à l'abandon en cas de faillite du demandeur (manque d'expérience et sous-capitalisation de la société évoqués) ;
 - aggravation des nuisances liées à l'installation prévue de l'ambassade des Etats-Unis ;
95. que les modifications apportées à la demande ne sont pas significatives et ne répondent pas aux avis précédents ; que les remarques qui y sont reprises sont toujours d'application ; que la densité proposée est toujours très importante ; que le projet ne tient pas davantage compte de la typologie de cette maison unifamiliale ; qu'il présente des nuisances pour le quartier et le bâti environnant ;
96. que seul un projet réduisant significativement le nombre de logements et prévoyant l'aménagement de maximum 2 niveaux sous toiture (soit un niveau de plancher supplémentaire par rapport à la situation existante) semblerait pouvoir atteindre les objectifs d'intégration du projet dans l'environnement bâti et dans le quartier ;
97. 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 ; que les plans doivent être adaptés en conséquence ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée

16h50 - dossier PFD 12040 – REPORT à Huis Clos

13. 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.

Considérant :

1. que la demande se situe en zone d'habitation le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté de Gouvernement du 03/05/2001 ; qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;
2. que les immeubles n°101 et 103 ont été construits en 1912 et sont dès lors inscrit à l'inventaire ;
3. qu'ils sont en outre repris à l'inventaire du patrimoine architectural ; que le 101 est un Hôtel de maître de style Beaux-Arts construit d'après une demande de permis de bâtir de 1912, selon les plans de l'arch. Auguste ROUSSEAU ; que le 103 est un Hôtel de maître d'inspiration néoclassique construit d'après une demande de permis de bâtir de 1912 ;
4. que le n°101 est en situation de droit un équipement (école) selon permis d'urbanisme de 1996 ;
5. que le n°103 est un immeuble de bureaux en situation de droit, selon permis d'urbanisme, PU6822 délivré en 2004 ; qu'entre 1993 et 1996, le bien a été affecté en équipement (école) suivant un permis délivré en 1993 ; que cette occupation a pris fin en 1996 suite à un incendie ; que suite à cet incendie et en exécution du permis de 2004, la structure de l'immeuble a été totalement revue ; qu'hormis la façade avant, il ne conserve plus d'éléments patrimoniaux ;
6. que la demande vise 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 sis n°101 ;
7. le permis d'urbanisme 05/AFD/1739717, tendant à rénover la toiture d'un bâtiment arrière et la cour de récréation d'une école, construire une extension à la place d'un ancien préau, abattre et replanter 5 arbres, notifié par la Région le 14/07/2020 ; que le début des travaux a été signalé le 24/07/2020 ;
8. le permis d'urbanisme 05/PFD/1775709, tendant à Rénover une école, Construire un escalier de secours en façade arrière, Régulariser la lucarne existante, construire une nouvelle lucarne à l'arrière et supprimer le logement dans les combles, notifié par la Région le 16/02/2022 ; qu'il n'y a pas trace d'un avertissement officiel de début ou fin de travaux ;
9. que ce permis prévoyait la construction d'un escalier de secours hélicoïdal du rez au 4ème étage de 1.70m de diamètre ; que cet escalier n'a pas été construit ; qu'une échelle d'évacuation est présente en façade arrière ;
10. que les documents de la demande actuelle ne semble pas présenter le bon dessin de l'escalier autorisé ; qu'il convient de clarifier ce point ;
11. que la présente demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/03/2024 au 29/04/2024 pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription générale 0.7.2. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS): équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone (prescription 0.7) ;
 - Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11,
 - dérogation au règlement régional d'urbanisme :
 - Article 4 du Titre I : profondeur d'une construction mitoyenne
 - Article 6 du Titre I : toiture (hauteur)
 - Article 11 du Titre I : zones de recul aménagée en jardinet

dossier PFD 12040

- Application de l'art. 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;
12. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024 a donné lieu à 3 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
13. que les remarques portent principalement sur :
- l'impact direct sur la propriété du voisin, le n°105 Boulevard Louis Schmidt : les classes donnent directement sur la terrasse du 105/1 boulevard Louis Schmidt qui est absente de tous les plans proposés ;
 - la densification et bétonisation accrues de l'intérieur d'îlot : +700m³ dans une zone de logement ;
 - le non-respect des règles du RRU : une troisième demande de dérogation aurait dû être introduite suite au volume construit par rapport au n°99 boulevard Louis Schmidt (excède largement les 3m) en vertu de la section 1 article 4 du RRU ;
 - la construction sur 7,5 mètres de largeur (avancée de 6,83 mètres) n'est pas conforme aux règles du RRU par rapport au n°101 boulevard Louis Schmidt ;
 - la construction sur 7,5 mètres de largeur entraîne une perte d'ensoleillement de la terrasse du 105/1 boulevard Louis Schmidt de plusieurs heures été comme hiver, ayant donc un impact direct sur la valeur de la propriété ;
 - l'augmentation de 4,15 mètres de la hauteur du bâtiment et construction d'une sortie d'urgence de 2,2 mètres constitue une intrusion sur la copropriété du 105 boulevard Louis Schmidt qui a décidé de placer des panneaux solaires sur son toit ; que cette intrusion provoque donc une moins-value pour les propriétaires du n°105.
 - l'augmentation de l'insécurité routière avec 120 élèves et 18 enseignants en plus (+/- doublement de la taille de l'école). Les enfants sont déposés en voiture sur la piste cyclable sur un axe routier important provoquant de l'insécurité et des bouchons chaque matin ;
 - la création de 18 emplacements de parking de vélo dans la zone de recul semble risible par rapport à la population de l'école (>200 élèves) ;
 - l'interrogation sur la plus-value d'une école privée dans cette partie d'Etterbeek où se trouvent déjà de nombreuses écoles secondaires publiques ou du réseau libre accessibles ;
 - le respect du code civil en terme de vues vers les voisins et les terrasses ;
 - l'immeuble est renseigné erronément dans les plans comme le n° 107 alors qu'il s'agit du 105 ;
 - la représentation de la façade arrière du n°105 ne représente pas la réalité : Les balcons sont en réalité centrés et à un mètre plus ou moins de la future extension du 103 ;
 - des questions quant à un état des lieux du 105 avant les travaux, au rachat de la mitoyenneté, à la remise en état du bardage et de l'isolant du mur mitoyen sud-ouest, aux possibles intrusions sur le toit des voisins n°105 par l'escalier de secours, à l'ombre supplémentaire projetée par le volume supplémentaire qui entraverait le projet futur de panneaux solaires sur le toit du voisin n°105;
14. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
 - Application de l'art. 207 §1.4 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : bien inscrit à l'inventaire ;
15. que la demande est soumise à rapport d'incidences en application de l'art. 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Rubrique 24 : Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol

dossier PFD 12040

- Rubrique 28 : sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque :
 - la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement;
 - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;
- 16. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 08/03/2024 ;
- 17. l'avis du consultant régional AccessAndGo au niveau de l'accessibilité du projet ; que le projet n'est pas conforme aux exigences du titre IV du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Toutes les classes du bâtiment 103 ne sont pas desservies par une aire de rotation de 150 cm ;
 - Les poignées ne sont pas à 50 cm d'un angle rentrant ;
 - L'ascenseur n'est pas de taille conforme et n'est pas desservi par une aire de rotation de 150 cm.
 - Il n'y a pas de toilette PMR ;
 - Le bâtiment 101 étant non accessible aux PMR, le fait de rendre le rez-de-chaussée du 103 accessible permettrait de garantir un accueil minimal des parents et étudiants en situation de handicap possible ;
- 18. qu'il est difficile d'adapter l'ensemble du bâti aux normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) ; qu'il a lieu cependant d'améliorer l'accessibilité aux PMR sans dénaturer l'éventuel patrimoine architectural et de rendre au minimum accessible le rez du 103 ;
- 19. l'avis favorable conditionnel de la commission de sécurité ASTRID ; que compte tenu du nombre élevé d'étudiants dans la nouvelle extension, il convient de prévoir une couverture ASTRID intérieure sur l'ensemble du projet ;
- 20. que le projet prévoit plus précisément :
 - La modification du volume du bâtiment n°103 : rehausse de la toiture, extension en partie arrière et ajout d'un escalier de secours extérieur ;
 - La création de connexions internes entre les bâtiments n°101 et 103 ;
 - Le changement de destination (bureaux en équipement) du bâtiment n°103 en vue d'agrandir l'école existante située dans le bâtiment n° 101 ;
 - La modification de l'escalier de secours initialement prévu en façade arrière du bâtiment 101 ;
 - Le changement d'utilisation d'un local situé au dernier étage (5ème) du bâtiment n° 101 (local d'archives en salle des professeurs) ;
 - L'aménagement de la zone de recul (augmenter les zone plantées en pleine terre et placement de U inversés pour des vélos sur dalles engazonnées)
- 21. que l'extension en façade arrière s'étend du sous-sol au 2ème étage sur une profondeur de 6.55m et sur toute la largeur du 103 ; que la façade arrière du voisin de gauche, n°105 est plus profonde de 6.5 mètres que la façade arrière actuelle du n°103 (alignée au 101), et ce, du rez-de-chaussée au 4ème étage ; que l'extension s'aligne en profondeur sur celle du voisin ;
- 22. que cette extension de 50 m² brute par niveau permet d'aménager des classes supplémentaires; qu'elle prend en partie la place des anciens balcons ;
- 23. que cette extension déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le voisin de droite (101) le moins profond et le moins haut ; qu'elle ne dépasse cependant pas le voisin le plus profond ;
- 24. que cette extension présente de larges baies (6.06m) à 1 m de l'axe mitoyen ; que ces baies peuvent offrir des vues plongeantes vers la parcelle voisine ;

dossier PFD 12040

25. qu'il conviendrait d'étudier la possibilité de réduire ces ouvertures pour répondre aux réclamations des riverains, à condition qu'un éclairage naturel suffisant soit maintenu pour les classes ; qu'à ces conditions les dérogations sont acceptables ;
26. qu'aucun dispositif de protection solaire ne semble prévu ; qu'il convient de les détailler ;
27. que la façade de cette extension est selon la légende revêtue de briquettes ; que la teinte n'est pas précisée ; qu'il convient de préciser et de vérifier les légendes des matériaux en façade arrière ;
28. que le toit de cette annexe, au 3ème étage est aménagé en terrasse accessible (classe d'extérieur) ; que bien qu'il soit indiqué qu'il s'agit d'un espace calme ceci semble difficile à contrôler ; que l'école dispose de vastes espaces extérieur au rez ; que cette toiture peut être une importante source de nuisances pour l'îlot ; qu'il convient de ne pas prévoir de terrasse accessible à ce niveau, de placer un garde-corps devant les baies et de végétaliser la toiture ;
29. que plusieurs terrasses et balcons sont indiquées comme inaccessibles aux enfants ; qu'il convient de renseigner les dispositifs prévus pour en limiter l'accès ;
30. qu'en toiture, le projet prévoit de prolonger le versant avant existant du n°103 et de se raccorder au faite du n°101 ; que cette extension permet de créer une salle des professeurs qui sera connectée avec celle du n°101 ; qu'une petite lucarne étroite permet de rejoindre la toiture arrière et un escalier de secours ;
31. que l'extension de ce volume en toiture se calque sur le profil du n°101, mais dépasse de plus de 3 mètres (4.15m) celui du bâtiment voisin de gauche n° 105, ce qui déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 6 (hauteur de la toiture) ; qu'il dépasse également ponctuellement le gabarit du 101 ; que vu le gabarit du 105 et le caractère limité de la dérogation, celle-ci est acceptable ;
32. que le projet prévoit d'installer 2 escaliers de secours en façade arrière ; que le premier à l'arrière du 101, est situé le long de la nouvelle extension et s'étend du rez au 3ème étage ; que des coursives le relie aux baies de la façade arrière ; que l'escalier est distant de plus de 3m du mitoyen de droite, le moins profond ; que cependant certaines coursives dérogent au RRU titre I article 4 (profondeur) en ce qu'elle dépasse de plus de 3.00m le voisin le moins profond (99), sans retrait de 3.00m ;
33. que le second escalier à l'arrière du 103 est situé sur le toit de l'extension et s'étend du 3ème au 5ème étage ; qu'il dépasse le profil du voisin le plus haut et déroge ainsi au RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'il offre en outre une vue directe sur la parcelle de gauche et n'est donc pas conforme au code civil (1.25m de l'axe mitoyen) ;
34. que les escaliers et coursives sont prévus en acier ton noir ;
35. que les escaliers de secours proposés sont bien plus massifs que dans le permis précédent ; qu'ils peuvent impacter de façon négative l'intérieur d'îlot ;
36. qu'il convient de veiller à ce que les terrasses et toits plats ne soient pas utilisés par des élèves et professeurs afin de ne pas gêner le voisinage ;
37. que les deux immeubles existants disposent de 3 cages d'escaliers intérieures ; qu'il n'apparaît pas clairement en quoi les escaliers extérieurs sont requis ; qu'il convient de s'assurer de la pertinence des dispositifs d'évacuation envisagés et de limiter au maximum leurs dimensions et leur impact sur l'intérieur d'îlot, quitte à les inclure dans le volume bâti ; que cela doit se faire en concertation avec le SIAMU ;
38. que le site est localisé en zone d'accessibilité B au RRU (« bien desservie en transport en commun ») ;
39. que l'aménagement des deux zones de recul est modifié ; que le permis de 2004 imposait la remise en état de la zone de recul et la restitution de grilles à l'alignement qu'il convient de s'y conformer ;

40. qu'un escalier de secours est prévu dans la zone de recul du 103 ; qu'il semble évacuer un local poubelles ; qu'il impacte fortement ce jardinet et que son utilité ne paraît pas démontrée ; qu'il conviendrait au minimum de le rendre plus compact sans mettre en péril son fonctionnement ;
41. qu'une partie minéralisée de la zone de recul est rétablie en pleine terre ; qu'il convient de veiller à ce qu'elle soit aménagée en jardinet ;
42. qu'un espace de stationnement pour 18 vélos est aménagé au moyen de U inversés ; que cet aménagement déroge aux prescriptions du RRU, titre I article 11 (zone de recul) ;
43. que le Vademecum n°7 de Bruxelles Mobilité « Stationnement vélo » préconise pour les élèves un ratio de 1 place de stationnement pour 10 élèves et un ratio d'1 place de stationnement pour 20 adultes ; qu'un maximum de 16 élèves par classe est prévue ; que l'extension des locaux entrainera, à terme, une augmentation de l'occupation de maximum 128 élèves (8 classes de 16) et de 18 adultes ; qu'il convient cependant de prévoir du stationnement pour l'ensemble de l'école ;
44. que l'entrée à l'école est réorganisé de manière rectiligne entre l'entrée cochère du n°103 et le trottoir et en revêtement dalles de pierre bleue ;
45. qu'il est prévu de fermer la zone de recul avec 2 portes battantes en ferronnerie de ton noir qui respecteront le même dessin que les grilles existantes afin d'avoir un niveau de sécurité plus élevé et un contrôle de l'accès amélioré pour les élèves ;
46. que la dérogation concernant la zone de recul n'est pas acceptable ;
47. qu'il convient de ne pas placer de construction en zone de recul, de rétablir son caractère de jardinet et les grilles à l'alignement ;
48. que le stationnement vélos proposés n'est ni sécurisé, ni couvert ; qu'en cela il n'est pas pérenne ; qu'il convient de revoir la proposition en la matière, en le plaçant éventuellement dans la vaste cour de récréation ou en sous-sol ;
49. que cela avait d'ailleurs été indiqué comme tel dans le permis de 2022 qui prévoyait 15 emplacements dans la cour ;
50. que le projet prévoit 2 citernes (2x 5m³) de récupération des eaux pluviales ; que l'eau sera utilisée pour l'alimentation des toilettes ; qu'il convient de placer ces citernes sous des surfaces imperméables afin de maximiser l'infiltration des eaux sur le site ;
51. Que le projet propose l'aménagement d'un bassin d'infiltration en zone de recul ; Qu'il apparaît nécessaire de fournir davantage d'informations concernant ce bassin d'infiltration ;
52. Qu'il est préférable d'aménager des zones d'infiltration dans les premières couches d'un sol végétalisé plutôt qu'un bassin enterré avec lequel l'infiltration est forcée en profondeur ;
53. Que la demande constitue l'extension d'une école existant et non l'ajout d'une nouvelle activité ; que le projet porte principalement sur l'extension des locaux (administratifs et salles de cours) ; que la cour de récréation (le revêtement en EPDM coulé sur sable stabilisé) est existante ;
54. que l'école passerait ainsi de 103 élèves à 200 élèves (+117 élèves) ;
55. Qu'il est indiqué que la plupart des élèves prennent les transports en commun ou viennent à pied vu la proximité de leur domicile ; qu'actuellement seul 5% des élèves sont déposés en voiture ;
56. Qu'une note relative à la mobilité détaille un étalement possible des sorties d'élèves afin de limiter la congestion ;
57. Qu'il est par ailleurs proposé d'aménager des emplacements kiss and ride devant l'école ; que cela devra se faire en concertation avec Bruxelles Mobilité, gestionnaire de voirie ;
58. Que cet espace permettra de limiter le stationnement en double file sur la piste cyclable très fréquentée ;

dossier PFD 12040

59. Qu'en ce qui concerne les livraisons, la nourriture est amenée par chariot d'un traiteur à proximité ; que pour le reste il ne s'agit que de livraisons ponctuelles ;
60. qu'il convient de veiller à ce que le stationnement ne s'effectue pas en zone de recul, ce qui est interdit ;
61. que les déchets sont évacués de façon classique par Bruxelles Propreté ; qu'en tant qu'entreprise inscrite à la BCE, l'établissement doit avoir un contrat d'enlèvement des déchets ; qu'il convient de le détailler ;
62. que moyennant les modifications demandées, les infrastructures scolaires sont compatibles avec un environnement résidentiel correspondant aux voisins de gauche et de droite ; que l'intérieur d'ilot comporte un parc, le Paradis des Enfants ; qu'une école communale se trouve de l'autre côté de l'ilot (à front de l'avenue des Volontaires) ;
63. que la demande améliore le fonctionnement d'un équipement scolaire; que le projet répond à l'urgence de prévoir des classes supplémentaires dans la Région de Bruxelles Capitale ;
64. que l'enseignement dispensé par l'établissement occupant le 101 depuis 2020 suit le système britannique, avec un début à quatre ans (reception) puis 13 années d'enseignement jusqu'à l'âge de 18 ans (year 1 à year 13) ; que les diplômes délivrés sont reconnus par la Fédération Wallonie-Bruxelles ;
65. que le projet s'inscrit dans le cadre du plan école régional qui vise, compte tenu de la pression démographique, à augmenter l'offre de places dans les établissements scolaires ;
66. que moyennant modification, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;
67. qu'en sa séance du 14/05/2024, la commission de concertation **a souhaité reporter son avis** afin :
 - de réaliser une visite des lieux (le 30/05/2024) ;
 - de disposer d'une note complémentaire au sujet des décors intérieurs du 103, de la mobilité et de la gestion de l'eau sur la parcelle (complément fourni le 31/05/2024) ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir les plans de situation de droit en ce qu'il ne s'agit pas de la version autorisée en 2022 (escalier hélicoïdal) ;
2. d'améliorer l'accessibilité aux PMR sans dénaturer l'éventuel patrimoine architectural et de rendre au minimum accessible le rez du 103;
3. de prévoir une couverture ASTRID intérieure sur l'ensemble du projet ;
4. de vérifier les légendes en façade arrière en précisant la teinte des matériaux ;
5. d'étudier la possibilité de réduire ces ouvertures pour répondre aux réclamations des riverains, à condition qu'un éclairage naturel suffisant soit maintenu pour les classes ; qu'à ces conditions les dérogations sont acceptables et d'en détailler les protections solaires ;
6. de ne pas prévoir de terrasse accessible pour les élèves et professeurs à l'arrière du 3ème étage, en particulier de placer un garde-corps devant les baies et de verduriser la toiture ;
7. de détailler les dispositifs empêchant l'accès des élèves aux terrasses et balcons ;
8. de s'assurer de la pertinence des dispositifs d'évacuation envisagés et de limiter au maximum leurs dimensions et leur impact sur l'intérieur d'îlot, quitte à les inclure dans le volume bâti et de les rendre conformes au code civil en concertation avec le SIAMU ;
9. de se conformer au RRU en ce qui concerne la zone de recul, de ne pas y placer de construction, de rétablir son caractère de jardinet et les grilles à l'alignement ;
10. de veiller à offrir une alternative pour le stationnement des livraisons, le stationnement étant interdit en zone de recul ;
11. de mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées de faible profondeur et perméables ;
12. de fournir copie du contrat d'enlèvement des déchets ;
13. 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.