

09h00 - dossier 12020

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à placer une descente d'eau pluviale en façade à rue, Rue des Bollandistes 22b.**

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. qu'elle est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que l'immeuble, comportant du parking et du logement, est situé à l'angle de la rue des Bollandistes et de la rue des Atrébates ; que côté Bollandistes, concerné par la demande il comporte un rez et cinq étage ;
4. que la demande vise à placer une descente d'eau de pluie en façade avant ; qu'elle permet l'évacuation des eaux de la terrasse du 5<sup>ème</sup> étage ;
5. que la descente d'eau pluviale est en zinc de section carré 10 x 10 ; qu'elle est placée le long de l'oriel, à droite des portes de garages existants ; qu'elle soit son profil pour rejoindre la façade au rez ; qu'un dauphin en fonte de 2 m est prévu ;
6. que la descente d'eau pluviale est connectée à une gargouille de sol afin de se déverser dans le caniveau ; que ces gargouilles sont des éléments accidentogènes ; que leur placement n'est plus autorisé ;
7. qu'il convient de prévoir un raccordement de la descente d'eau à l'égout privatif en sous-sol ;
8. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 10 (saillies) en ce que la DEP dépasse le front bâti de 15cm sur les 2 premiers mètres de hauteur, puis de 0,93m à partir de 2,23m de hauteur ; que le règlement prévoit un dépassement maximal de 12cm sur les 2,50 premiers mètres de hauteur ;
9. que la dérogation est minime et dès lors acceptable ;
10. que la note explicative ne précise pas la raison technique de la nécessité d'installer une nouvelle DEP ; qu'en séance il est indiqué que ce placement est lié à des infiltrations ;
11. qu'il convient de démontrer l'utilité de cette descente et l'absence d'autre solutions ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 10 (éléments en saillie) ;
13. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ;

dossier 12020

**AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES**

1. de prévoir un raccordement de la descente d'eau à l'égout privatif en sous-sol ;
2. de démontrer l'utilité de cette descente et l'absence d'autre solution ;

La dérogation au RRU, Titre I, article 10 (éléments en saillie) est acceptée.

**09h20 - dossier 12033****2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à transformer et diviser une maison unifamiliale avec commerce lié en 3 unités (un commerce et deux appartements) et régulariser la modification du garde-corps en façade avant, avenue d'Auderghem 190.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est reprise 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 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. qu'il s'agit d'un bâtiment construit au début du vingtième siècle , qui comprend, en situation de droit, un commerce au rez-de-chaussée lié au logement aménagé aux étages 1 et 2, ainsi qu'un espace sous toiture utilisé en grenier ;
5. que le commerce est une pizzeria à emporter sans consommation sur place ; qu'il convient de supprimer la mention d'Horeca en plan, la pizzeria du rez étant à emporter ;
6. que la demande vise à transformer et diviser une maison unifamiliale avec commerce lié en 3 unités (un commerce et deux appartements) et régulariser la modification du garde-corps en façade avant ;
7. que les unités sont réparties comme suit :
  - au sous-sol : caves et communs ;
  - au rez : un commerce inchangé ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement une chambre ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage et sous combles, un duplex deux chambres avec bureau ;
8. que le sous-sol comprend un local compteurs et quatre caves dont deux destinées au commerce ; que les deux restantes sont liées aux logements (une par unité) ;
9. que l'escalier commun n'est pas modifié ;
10. que l'annexe existante à l'entresol (entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage) est attribuée à l'appartement une chambre aménagée au 1<sup>er</sup> étage et aménagée en buanderie ;
11. que la demande vise à supprimer la verrière au-dessus du rez-de-chaussée en façade arrière ; que cette verrière donnait sur les sanitaires du commerce du rez ;
12. qu'une annexe comprenant une salle-de-bain de 4.3m<sup>2</sup> est construite sur un niveau à la place de cette verrière, le long des murs mitoyens voisins (n° 196 de l'Avenue d'Auderghem et du n°90 de la rue Louis Hap) ;
13. que la construction ne nécessite aucune rehausse et ne nuit pas aux parcelles voisines ;
14. que l'appartement du 1<sup>er</sup> étage est composé d'un séjour-salle à manger-cuisine côté rue, d'une chambre arrière, et d'une nouvelle annexe comprenant la salle-de-bain, accessible depuis la chambre ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 3 en ce que le séjour présente une surface de 27.90m<sup>2</sup> au lieu des 28m<sup>2</sup> requis ; que la dérogation est minime et donc acceptable ;
16. que l'entrée du duplex supérieur se trouve sur le palier du 1<sup>er</sup> étage ; que les volées d'escaliers menant au 2<sup>e</sup> étage sont rendues privatives ;
17. que le premier niveau du duplex (2<sup>e</sup> étage) comprend une pièce de vie (salon, salle-à-manger/cuisine), un bureau et un wc séparé ; que les deux chambres et la salle de bain sont au second niveau du duplex (sous combles) ;

**dossier 12033**

18. que les corps de cheminées aux étages sont démolis ;
19. que la demande déroge à l'article 17 (local vélos-poussettes) du Titre 2 du règlement régional d'urbanisme (RRU) en raison du fait que la demande ne prévoit pas de local vélos ;
20. que l'immeuble ne dispose d'aucun emplacement de stationnement ; que la densité de logement est augmentée ;
21. que cette dérogation n'est dès lors pas acceptable et qu'il convient d'aménager un local vélos de taille suffisante, permettant de pouvoir ranger au minimum un vélo par chambre ;
22. que la façade avant est dégradée ; que la demande actuelle ne prévoit cependant pas de la restaurer ;
23. que les menuiseries en bois en façade avant sont d'origine ; que la porte à gauche de la façade donne accès aux deux logements ; qu'elle est peinte en blanc ; que celle à droite concerne le commerce et est peinte en noir ;
24. que la façade autour de la vitrine et de la porte liée au commerce est peinte en noir, y compris les moulures en bois, le soubassement et le seuil de la fenêtre ;
25. que le revêtement du balcon ainsi que le bandeau sont en pierre bleue ; que le reste de la façade au rez est blanc ; que la grille devant la baie du sous-sol est en métal noir ;
26. que les encadrements des baies aux étages sont moulurés ; que la corniche en bois est peinte en blanc ; que sous la corniche, on retrouve une frise moulurée, des caches trous de boulins et des enfoncements ; qu'une autre frise identique se trouve sous le bandeau ;
27. que l'ensemble de la façade avant à partir du 1er étage, hormis les bandeaux est recouvert d'un cimentage naturel de couleur champagne ;
28. que les châssis sont blancs au 1<sup>er</sup> étage, porte avec panneaux pleins dans le bas, et en bois naturel au 2<sup>e</sup> étage ; qu'il conviendrait d'uniformiser la finition des menuiseries ;
29. que le garde-corps du balcon existant de droit est en fer forgé peint en noir ; que celui-ci a été remplacé dans les faits par une grille en métal noir à simple barreaux verticaux ;
30. que la demande vise à régulariser le remplacement de ce garde-corps ;
31. que la demande déroge à l'article 18 (conservation des éléments en façades) du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) en ce qui concerne les modifications apportées en façade avant ; que cet article stipule que : « les balcons doivent être intégralement conservé si leur état le permet. A défaut, ils doivent être remplacés, partiellement ou totalement par des éléments identiques aux modèles d'origine. » ;
32. que malgré le mauvais état de la façade, celle-ci dispose d'éléments architecturaux décoratifs et ornementaux ;
33. que le garde-corps actuel dénature l'architecture de la façade, et qu'il convient de remplacer le garde-corps existant et de replacer une grille en fer forgé, identique au dessin d'origine ;
34. que la dérogation n'est dès lors pas acceptable ;
35. que la couverture de la toiture est en tuiles rouge-brun ; que le versant avant comprend deux fenêtres de toit et celui arrière, une seule ; que deux des trois fenêtres sont agrandies ;
36. qu'en façade arrière, la façade de la nouvelle annexe est recouverte d'un isolant sur lequel un crépi de même ton que la façade avant (champagne) est appliqué ; que l'ensemble fait 16 cm d'épaisseur ; que le couvre-mur de l'acrotère de l'annexe est en pierre bleue ;
37. que le reste de la façade arrière est de même ton ;
38. que la toiture de l'annexe est revêtue d'un isolant et d'une membrane bitumeuse ;

**dossier 12033**

39. que pour l'ensemble des toitures, il convient de prévoir un revêtement clair afin de lutter contre les îlots de chaleur ;
40. que tous les châssis (existants et le nouveau) en façade arrière sont en PVC blanc, les seuils en pierre bleue et les corniches en bois ton blanc ;
41. qu'un garde-corps métallique est placée devant la nouvelle baie de la chambre au 1<sup>er</sup> étage ;
42. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 26 février 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
43. 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 ;
44. 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 ;
45. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
46. que la proposition PEB relative à la demande concernant 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 ;
47. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
  - Titre II, article 3 (superficie) : séjour au 1<sup>er</sup> ;
  - Titre II, article 17 (local vélos et poussettes) ;
48. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, chapitre II : constructions, article 18 (conservation des éléments de façades) ;
49. que le Plan communal de développement prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension à destination de familles ; que la demande ne correspond pas à ce principe ;
50. que les appartements proposés ne disposent d'aucun espace extérieur ;
51. qu'ils ne disposent d'aucun hall d'entrée et espace de rangement intégré à l'appartement ;
52. qu'il convient de revoir les aménagements afin d'offrir des espaces communs et privatifs qualitatifs et de rendre à la façade son caractère architectural ;
53. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
54. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 04/06/2024 ;

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.**

09h50 - dossier 11985

**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à ajouter deux panneaux photovoltaïques aux sept posés sur les versants côté sud, Rue Lieutenant Jérôme Becker 2.**

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 soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que le bien fait partie de la cité jardin Coquilhat, réalisée par le Foyer Etterbeekois selon demande de bâtir de 1922 et donc ensemble datant d'avant 1932 ; que la Cité-Jardin est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural ;
4. le permis d'urbanisme 11542, tendant à placer 7 panneaux photovoltaïques sur le toit d'une maison unifamiliale, notifié le 16/09/2022 ; que 4 de ces panneaux sont installés verticalement par groupe de 2 sur le pan de la toiture principale ; que les 3 autres sont disposés horizontalement sur le pan de toit côté nord-est ;
5. que la demande actuelle vise à ajouter deux panneaux photovoltaïques aux sept posés sur les versants avant ; que selon la note explicative fournie, le nombre de panneaux reste insuffisant pour ce foyer qui comptent deux adultes et trois enfants ;
6. que selon la note explicative, le demandeur envisage de placer 2 autres panneaux entre les deux fenêtres de toit existantes dans le haut du pan de la toiture principale ;
7. que la demande comprend des plans dont la disposition des panneaux ne reflète ni la situation existante avec exactitude, ni celle projetée qui diffère de ladite note ;
8. que la toiture est déjà encombrée par les panneaux autorisés et les fenêtres de toit ;
9. que la maison est située dans l'axe de la rue ; que la toiture est basse et donc très visible ;
10. que l'ajout de panneaux supplémentaires n'est pas acceptable en façade avant ; que cela dénature l'architecture de l'immeuble et dépare l'ensemble de la cité ;
11. que le revêtement de la toiture est en tuiles rouges et inchangé ; qu'aucuns autres travaux ne sont envisagés ;
12. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ;

**AVIS DEFAVORABLE**

**10h10 - dossier 11996****4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rehausser la toiture, construire une lucarne, rénover un immeuble afin de passer de 3 à 4 logements, rue des Erables 29.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. qu'il s'agit d'un immeuble à appartements de gabarit R+2+combles avec sous-sol ; qu'il est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;
3. qu'en situation de droit, les trois logements sont répartis comme suit :
  - sous-sol : cave
  - au rez : un appartement 1 chambre
  - 1er étage : un appartement 2 chambres
  - 2e étage + combles : un duplex 2 chambres
4. que la demande vise à rehausser la toiture, construire une lucarne, rénover et réaménager un immeuble afin de passer de 3 à 4 logements ;
5. qu'à l'avant du sous-sol se trouve les locaux communs (vélos et poubelles), les compteurs et trois caves privatives ;
6. que le local vélos de 3.8m<sup>2</sup> avec support mural est utilisé uniquement par les occupants de trois logements sur les quatre envisagés ;
7. que le local vélo a des dimensions de 2,12m x 1,8m ; que pour un immeuble de 10 chambres + 1 studio le local vélo est largement insuffisant selon la recommandation régional de 2m<sup>2</sup>/ vélo et 1 vélo/chambre ;
8. qu'il convient d'aménager un local vélos aisément accessible et de dimensions suffisantes permettant le stockage d'un vélo par chambre (2m<sup>2</sup> par vélo) ;
9. que l'escalier commun entre le sous-sol et le rez est réaménagé ;
10. qu'à l'arrière du sous-sol un studio est créé ;
11. que la dalle est démolie, reconstruite 9cm plus bas et isolée ; que la hauteur sous plafond projetée est de 2,50m ;
12. que le studio comporte un espace de rangement aménagé sous l'escalier commun au sous-sol ; qu'il s'agit d'un mobilier dans un espace commun ; que ce type de placard ne peut remplacer un véritable espace de stockage ;
13. que par essence, un studio est déjà limité en surface et que ce type d'aménagement n'est donc pas acceptable ;
14. que le studio ouvre sur la cour arrière, un étage plus bas que le niveau du jardin (2.80m) qui est privatif au rez ; que l'escalier vers le jardin est supprimé, ainsi que le wc et la cave existants dans la cour ; que ce logement n'a pas de vue en façade avant ;
15. que la cour de 2.80m de profondeur est orientée ouest et, du fait qu'elle soit en contrebas, récolte peu de lumière ; qu'il s'agit d'un logement mono orienté et qui semble confiné, le sous-sol étant un véritable étage enterré ;
16. que de plus, une passerelle liant le logement du dessus au jardin surplombe la cour ; que cela génère des vues plongeantes vers la cour et le studio ; que cette configuration n'est pas qualitative ;
17. que l'arrière du sous-sol ne se prête pas à l'aménagement d'un logement indépendant ;
18. que le deuxième logement est réaménagé sur trois niveaux, rez, 1er étage et partiellement le sous-sol ; qu'un nouvel escalier interne situé au niveau de la pièce centrale les relie ;
19. qu'au sous-sol, la cave 1 est privative au triplex et accessible uniquement par la buanderie ; qu'un wc est également aménagé à ce niveau ;



**dossier 11996**

20. que l'accès au triplex se fait au rez ; qu'à ce niveau est aménagée la pièce de vie qui intègre : salon, bibliothèque et salle à manger en enfilade du côté droit, ainsi qu'une cuisine en façade arrière le long du mitoyen de gauche ; que le mur entre la salle à manger et la cuisine est supprimé ;
21. que la hauteur sous plafond de la cuisine est de 2,21m ; que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) en ce qu'elle n'est pas de 2.50m ; qu'il s'agit de la situation existante ; que de ce fait la dérogation est acceptable ;
22. qu'une passerelle extérieure est créée afin de relier le logement au jardin, le long du mitoyen gauche, sur une largeur de 1,82m ; que cet aménagement est peu qualitatif et ne permet pas une connexion directe des pièces de vie avec le jardin ;
23. qu'une fenêtre en saillie remplace l'ancien châssis de la salle à manger en façade arrière ;
24. que la pièce à l'entresol (entre le rez et le 1er étage) est aménagé en atelier/bureau et mis à disposition des occupants de l'immeuble ;
25. que la hauteur sous plafond est de 2,17m, soit 3cm plus bas que le seuil pour les pièces non-habitable ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) ;
26. que le seul accès se fait via le hall commun et la pièce n'est donc pas liée au logement ; que vu la faible hauteur sous plafond, il convient d'affecter cette pièce au rangement ou à une buanderie ;
27. qu'au 1<sup>er</sup> étage sont aménagées 3 chambres, une salle de douche, un wc et une salle de bain ; que le niveau de la salle de bain est plus haut de 82cm que l'ensemble de l'étage ; que son accès se fait via le dressing de la chambre 1 moyennant 5 marches ;
28. que le 2<sup>e</sup> étage comporte un logement composé de deux chambres en façade avant, hall, wc, salle de douche ainsi qu'une pièce de vie avec cuisine en façade arrière ; que le wc du balcon arrière est démoli, ainsi que l'auvent ;
29. que les deux derniers niveaux forment un appartement duplex trois chambres, accessible via l'escalier commun rendu privatif à partir du palier situé entre le 2<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> étage ;
30. qu'au 3<sup>e</sup> étage sont aménagés les pièces de vie, un bureau et un wc ; qu'au dernier étage, sous la toiture, se trouvent trois chambres, une salle de bain et un deuxième wc séparé ;
31. qu'à l'arrière du 3<sup>ème</sup> étage, sur la toiture plate existante, une terrasse est aménagée sur une largeur de 5,10m depuis le mitoyen gauche ; que la partie non-accessible de 1.90m de large depuis le mitoyen droit est recouverte de gravier avec des plantes en pots ; qu'un garde-corps délimite la partie accessible ;
32. que la terrasse s'étend en profondeur jusqu'à l'alignement de la façade arrière ; qu'elle dépasse le voisin de droite (n°27) de 7,23m ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
33. qu'en outre l'étendue de la terrasse engendre des vues importantes vers l'intérieur de l'îlot ainsi que vers les espaces extérieurs des autres unités de l'immeuble ;
34. qu'il convient de prévoir un recul d'1.00 m par rapport à l'alignement de la façade arrière des étages inférieurs et de 3.00m par rapport à l'axe mitoyen droit afin de limiter les vues ainsi que les dérogations ; que moyennant ces modifications les dérogations sont acceptables ;
35. que la partie inaccessible de la toiture plate doit être végétalisée (toiture extensive) ;
36. que la demande prévoit de rehausser la toiture afin de l'aligner à celle de l'immeuble mitoyen gauche ; que la façade arrière est également rehaussée d'environ 2.00m ;
37. que la nouvelle toiture dépasse le voisin de droite de 3,94m, soit 0.94m de plus que ce que prévoit le RRU ; que la rehausse déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;



**dossier 11996**

38. que cela permet de créer un étage habitable supplémentaire et d'améliorer le logement existant ; que vu la profondeur de la rehausse, l'impact sur l'immeuble voisin est limité ;
39. que les dérogations sont donc acceptables ;
40. qu'une lucarne est intégré au versant arrière de la toiture, au dernier étage, sur une largeur de 4,70m ;
41. que la lucarne dépasse le profil de la toiture de 2,32m, soit 0.32m de plus que la distance réglementaire ; qu'il s'agit d'une dérogation aux prescriptions du RRU, titre 1, article 6 (lucarne) ;
42. qu'elle est construite dans le prolongement de la façade arrière en la rehaussant ; que son châssis forme un ensemble avec le châssis du 3<sup>ème</sup> étage ;
43. que vu ses dimensions et sa position la lucarne impacte le voisin de droite (le bord de la lucarne se trouvant à 50cm de l'axe mitoyen ;
44. que la hauteur sous plafond sous la lucarne est de 2,50m ;
45. qu'il convient de diminuer l'impact sur le voisin de droite et de se conformer au RRU en ce qui concerne la lucarne éventuellement en limitant la hauteur sous plafond à 2.30m ou en l'inscrivant dans le versant de toiture ;
46. que les deux versants de la toiture comptent sept fenêtres de toit dont quatre à l'avant et trois à l'arrière ; que l'une des trois donne sur la zone de dégagement de l'escalier commun et sert d'exutoire de fumées ;
47. que deux souches de cheminées sont supprimées et que celle à l'avant est maintenue ;
48. que la totalité de la façade arrière est isolée ; que l'isolation dépasse les deux voisins en profondeur ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'il s'agit de l'isolation et que cela améliore la performance énergétique du bâtiment ; que les dérogations sont minimales et acceptables ;
49. que le pignon de droite est également isolé ; que l'isolation est en surplomb de la parcelle voisine ; que la finition n'est pas précisée ; qu'il convient de le faire ;
50. qu'il convient d'acter avant travaux une servitude de débord ;
51. qu'en façade avant, les châssis et l'imposte au-dessus de la porte d'entrée sont remplacés par des châssis en bois ton vert pâle au dessin similaire ; que la porte d'entrée est en bois de même ton que les châssis ;
52. que la façade est en brique de parement teinte cuivre ; que les cadres et les décors sont en enduit fausse pierre de teinte beige ; que le soubassement et les seuils sont en pierre bleue ;
53. que le garde-corps du balcon est en ferronnerie teinte noire ; que la corniche est en bois teinte blanche ; que la toiture est recouverte de tuiles terre cuite ton rouge ;
54. qu'aucune autre modification n'est apportée en façade avant selon les éléments de la demande ;
55. que la façade arrière est modernisée et harmonisée ; que les châssis sont modifiés ; que les châssis des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages, ainsi que la fenêtre en saillie du rez sont en aluminium vert pâle ;
56. que les autres fenêtres sont en aluminium blanc ;
57. que la façade est recouverte d'un enduit sur isolant de couleur claire ; qu'il convient d'en préciser la teinte exacte ;
58. que les garde-corps (passerelle, balcon 2<sup>e</sup> étage et terrasse 3<sup>e</sup> étage) sont en métal vert pâle ;
59. que la face de la lucarne est recouverte d'un enduit clair comme le restant de la façade ; que le matériau des joues n'est pas précisé et qu'il convient de le faire ;

**dossier 11996**

60. que le revêtement de la cour, qui est imperméable en situation existante, est également remplacé par un revêtement sur plots posés sur la dalle en béton ;
61. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 22 janvier 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
62. 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 ;
63. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
64. qu'un conseiller PEB a été désigné et requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure suite à la délivrance du PU ;
65. 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.) ;
66. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (2UAN-2URL-1URS) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
67. qu'un système de ventilation de type "C" a été représenté sur plans, notamment via les fenêtres situées en façade à rue ; que seul les "invisivents" conformes à la norme belge répondront à l'exigence ventilation et seront à prévoir ;
68. que certaines baies étant cintrées, il conviendra d'observer un recul de 2 cm par rapport à la batée afin de permettre la passage d'une lame d'air entre la voute et le dispositif de ventilation;
69. qu'il conviendra, avant toute commande, de présenter une copie d'une fiche technique reprenant le dessin des "invisivents" intégrés aux menuiseries pour avis de l'administration (coupes et façade) ;
70. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
  - titre 1, article 4 (profondeur) : isolation, rehausse et terrasse au 3e étage ;
  - titre 1, article 6 (hauteur) : isolation, rehausse et terrasse au 3e étage ;
  - titre 1, article 6§2 (lucarnes) : dépassant > 2m ;
  - titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) : cuisine rez et atelier/bureau à l'entresol ;
71. que la rehausse ne nuit pas à l'harmonie de la façade et a peu d'impact sur les parcelle voisines ;
72. que cependant l'augmentation de la densité de la parcelle est trop importante (de 5 chambres à 10 chambres + studio) ; qu'il convient de ne pas augmenter le nombre d'unités de la parcelle ;
73. qu'il convient de revoir la répartition du sous-sol et proposer des locaux communs qualitatifs et confortables en vue de la densification du projet ;
74. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 mai au 10 juin 2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
75. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale demandé en date du 02/05/2024 ;

dossier 11996

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. d'aménager un local vélos aisément accessible et de dimensions suffisantes permettant le stockage d'un vélo par chambre (2m<sup>2</sup> par vélo) et d'offrir des caves de belles dimensions ;
2. de ne pas aménager d'unité indépendante au sous-sol ;
3. d'affecter la pièce à l'entresol entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage à un rangement ou une buanderie ;
4. de prévoir en ce qui concerne la terrasse au 3<sup>ème</sup> étage un recul d'1.00 m par rapport à l'alignement de la façade arrière des étages inférieurs et de 3.00m par rapport à l'axe mitoyen droit afin de limiter les vues ainsi que les dérogations et de végétaliser le reste de la toiture plate (toiture extensive) ;
5. de diminuer l'impact sur le voisin de droite et de se conformer au RRU en ce qui concerne la lucarne éventuellement en limitant la hauteur sous plafond à 2.30m ou en l'inscrivant dans le versant de toiture ;
6. d'acter devant notaire une servitude de débord sur la parcelle de droite ;
7. de préciser les matériaux et teintes des joues de la lucarne, de l'enduit de façade et de la finition de l'isolation du pignon de droite ;
8. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.  
Les dérogations au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) est acceptée.

10h35 - dossier 12067

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modification apportées à une maison unifamiliale : annexe, terrasse au 1er étage, aménagement des combles ainsi que remplacement du garde-corps du 1er étage, Rue des Platanes 31.**

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 portant atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit : bel étage + 2 étages + toiture ;
4. que la demande vise à régulariser les modification apportées à une maison unifamiliale : annexe, terrasse au 1er étage, aménagement des combles ainsi que remplacement du garde-corps du 1er étage en façade avant ;
5. qu'au sous-sol une annexe est construite en façade arrière le long du mitoyen de gauche à la place d'une courette d'accès au jardin ; que des caves y sont aménagées ;
6. qu'au rez-de-chaussée une annexe superposée à celle du sous-sol a été construite en dépassant le volume inférieur de 47cm de profondeur ; qu'une salle à manger y est aménagée ;
7. que l'annexe dépasse le voisin de droite de 54cm ; que cela déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que l'annexe est visible sur les orthophotoplans depuis 1953 ; que les dérogations sont limitées et donc acceptables ;
8. que la construction de l'annexe enlève l'éclairage naturel du salon, qui devint pièce du milieu en enfilade ; que des portes existent entre les locaux et la pièce du milieu est donc en deuxième jour ; qu'il s'agit d'une configuration habituelle dans la typologie des maison bruxelloises ; que la dérogation ne nuit pas à l'habitabilité de la pièce de vie et est donc acceptable ;
9. qu'un permis a été octroyé en 1949 pour la construction d'une terrasse en façade arrière au rez ; que des plans ne sont pas disponibles mais qu'une note indique que la terrasse aurait 75cm de profondeur ;
10. que dans les faits elle fait 1,41m ; qu'elle déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
11. que la terrasse est néanmoins conforme au code civil et existe depuis de nombreuses années ; que les dérogations sont acceptables ;
12. que dans le plan du rez, un balcon est dessiné en façade avant, or il n'existe qu'au 1er étage ; qu'il convient de corriger le dessin en fonction ;
13. qu'une cuisine est aménagée en façade arrière à la place de l'ancien cabinet ; qu'un hall et un vestiaire sont aménagés entre la cuisine et le hall de l'escalier ;
14. que le wc a une profondeur de 99cm au lieu des 1,20m requis ; qu'il s'agit d'une dérogation aux prescriptions du RRU, titre 2, article 8 (wc) ; que la maison compte 4 autres wc ; que la dérogation est acceptable ;
15. qu'au 1er étage une salle de douche est aménagée dans la pièce de droite en façade avant ;
16. que le garde-corps du balcon en façade avant a été remplacé entre 2004 et 2010 selon les archives communales ; que précédemment il s'agissait d'un garde-corps en fer forgé dans le même esprit que celui du rez ; qu'il a été remplacé par un garde-corps de même matériau mais plus simple ;

**dossier 12067**

17. que le garde-corps mis en place n'est pas en accord avec le style architectural de la façade et que cela nuit à son harmonie ; qu'il a été remplacé entre 2004 et 2010 ; qu'il convient de prévoir un garde-corps suivant le dessin du garde-corps du rez et de celui d'origine ;
18. qu'au 1<sup>er</sup> étage, en façade arrière, une terrasse a été aménagée sur la toiture plate ; qu'un retrait de 92cm existe par rapport à l'alignement de la façade de la salle à manger ;
19. que selon la coupe le garde-corps est aligné à la façade du voisin de gauche (n°33) ; que cependant selon les plans, le garde-corps dépasse la façade voisine de 37cm ; que les photos du dossier semblent corroborer la situation exprimée en plan ; que cette situation relève une dérogation au RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
20. que le mur mitoyen au bout de la terrasse est de seulement 1,85cm ; que la terrasse en l'état n'est donc pas conforme au code civil en matière de vues ;
21. que cette terrasse peut offrir des vues vers l'intérieur d'îlot ; qu'elle ne profite en outre pas directement à une pièce de vie ; que la maison dispose d'un jardin ;
22. qu'il convient de limiter la profondeur de la terrasse à la moitié de la plateforme (environ 2.50m), et de reculer le garde-corps afin de se conformer au code civil et de supprimer toute dérogation liée à cette terrasse, ainsi que de corriger les plans en fonction ;
23. qu'au 2<sup>e</sup> étage une salle de bain est aménagée dans la pièce de droite en façade avant ;
24. qu'au 3<sup>e</sup> étage sont aménagées deux chambres supplémentaires ainsi qu'une deuxième salle de douche ;
25. que depuis la chambre 7, en façade arrière, un escalier est aménagé afin de pouvoir accéder à une mezzanine ; que le volume total de la pièce (74m<sup>3</sup>) est inférieur à la surface totale de plancher multiplié par 2,5 (86) ; que la mezzanine déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 2, article 5 (mezzanine) ;
26. que cela ne nuit cependant pas à l'habitabilité de la pièce ; que la dérogation est limitée et donc acceptable ;
27. que la façade avant est en briques jaunes ; que le soubassement et les seuils sont en pierre bleue ;
28. que la porte d'entrée est en bois ton naturel ; que le châssis qui la couronne est en PVC ton blanc ; qu'il conviendrait de prévoir un châssis en bois naturel comme la porte ;
29. que les châssis sont en PVC ton blanc ; que les garde-corps et la grille sont en fer forgé ton noir ;
30. que la corniche est en bois peint ton blanc ; que la toiture est en tuiles ton rouge ;
31. que la façade arrière est en cimentage peint ton blanc ; que les seuils sont en pierre bleue ;
32. que les châssis ainsi que la corniche sont en PVC blanc ;
33. qu'une citerne est présente sur les plans des archives ; que les plans de la situation de fait ne mentionnent pas son existence ni son usage ; qu'il convient de le préciser ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme
  - titre 1, article 4 (profondeur) : annexe rez ;
  - titre 1, article 6 (hauteur) : annexe rez ;
  - titre 2, article 5 (mezzanine) : mezzanine chambre 7 ;
  - titre 2, article 8 (wc) : dimensions wc rez
  - titre 2, article 10 (éclairage naturel) : salon (pièce du milieu) ;
35. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 mai au 10 juin 2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**dossier 12067**

36. que la demande est en accord avec le cadre bâti environnant ; que les modifications apportées améliorent les qualités de cette maison unifamiliale ;
37. 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 supprimer le balcon indiqué en façade avant sur la vue en plan du rez-de-chaussée ;
2. de prévoir au 1er étage un garde-corps dans l'esprit de celui d'origine et de celui qui est présent au rez ;
3. de prévoir au-dessus de la porte d'entrée un châssis en bois couleur naturelle en harmonie avec la porte ;
4. de limiter la profondeur de la terrasse au 1er étage à la moitié de la plateforme (environ 2.50m), et de reculer le garde-corps afin de se conformer au code civil et de supprimer toute dérogation liée à cette terrasse, ainsi que de corriger les plans en fonction ;
5. de clarifier si la citerne existe encore et de préciser son usage le cas échéant ;

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 5 (mezzanine), article 8 (wc) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

## 11h00 - dossier 12060

**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir une annexe, construire une terrasse suspendue au rez, démolir une véranda au 2e étage afin d'y aménager un balcon, réaménager une maison unifamiliale, isoler la façade arrière ainsi que plancher du sous-sol et régulariser les modifications apportées en façade avant, Rue de Haerne 148.**

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 portant atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. qu'en situation de droit il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit rez + 1 étage + toiture en pente, avec véranda à l'arrière et balcon fermé au 1<sup>er</sup> étage ;
4. qu'à l'arrière un atelier existe mais est à présent lié à la parcelle de fond (12 Rue de Gerlache) ;
5. que la demande vise à démolir une annexe, construire une terrasse suspendue au rez, démolir une véranda au 2e étage afin d'y aménager un balcon, réaménager une maison unifamiliale, isoler la façade arrière ainsi que plancher du sous-sol et régulariser les modifications apportées en façade avant ;
6. que dans les faits une annexe est construite au niveau du sous-sol en le prolongeant vers le jardin et une terrasse aménagée au rez sur la toiture plate ;
7. que cette annexe est démolie complètement ; qu'une cour dallée est conservée sur une profondeur de 2,76m depuis l'alignement de la façade arrière du bâtiment principal ; que le restant du jardin est rendu perméable ;
8. que 3 gradins sont créés afin d'établir un accès échelonné vers le niveau arrière du jardin, plus haut que le niveau de la cour d'environ 2,20m ; que des marches sont créées afin de circuler entre les niveaux ;
9. que la cave existante en façade avant est divisée afin de créer un local vélo et une buanderie ; que le local vélo est accessible depuis le hall d'entrée de la maison ;
10. que le mur entre les deux caves à l'arrière est démoli, ainsi que l'escalier vers le rez afin de créer un salon et un nouvel escalier ; qu'à la place du hall et de la cave 3, un wc et un sas sont créés ; que le sas donne accès à la buanderie également ;
11. que le plancher du sous-sol est isolé et remis au même niveau de l'existant pour le sas, le wc et le salon ;
12. qu'au rez-de-chaussée la pièce avant est aménagée en cuisine ; que le mur entre la cage d'escalier et la pièce arrière est démoli afin de créer une grande pièce ; qu'une salle à manger y est aménagée ;
13. qu'une terrasse est créée le long du mitoyen de gauche ; qu'elle est suspendue au-dessus de la cour sur une profondeur de 2,96m ; que la structure est en caillebotis métallique et a une forme trapézoïdale ; que la largeur varie de 2,46m du côté de la façade jusqu'à 1,53m à son extrémité ;
14. que la terrasse est en retrait de 1,90m minimum par rapport à l'axe du mitoyen de droite et a un recul de 3,86m par rapport à l'alignement de la façade du voisin de gauche ; qu'elle est conforme aux règlements en vigueur ; que le matériau du garde-corps n'est pas spécifié ; qu'il convient de le faire ;
15. qu'au 1<sup>er</sup> étage une chambre est aménagée en façade avant et la pièce en façade arrière devient une salle de bain ; qu'il est possible d'accéder à la salle de bain via la chambre ainsi que le hall ; qu'une porte depuis la salle de bain donne accès au balcon ;
16. que la toiture vitrée du balcon ainsi que les deux armoires de rangements de chaque extrémité sont démolis afin de créer une petite terrasse ; qu'elle est conforme aux règlements en vigueur ;



**dossier 12060**

17. qu'au 2<sup>e</sup> étage la pièce avant est aménagée en bureau ouvert sur le hall, un wc et une chambre ; qu'une deuxième chambre est créée en façade arrière ;
18. qu'un escalier est aménagé depuis l'espace bureau vers l'espace de rangement aménagé dans le grenier ;
19. que la façade avant est en brique jaune clair ; que les seuils, le soubassement et les cadres des baies du rez sont en pierre bleue ; que les linteaux des baies au 1<sup>er</sup> étage sont en pierre bleue peinte ton beige similaire à la couleur des briques ;
20. que la porte est en aluminium ton noir, ainsi que le châssis qui la couronne ; que la baie du sous-sol est en briques de verre ; que la corniche est en bois peint ton blanc aussi bien à l'avant qu'à l'arrière ;
21. que les châssis actuels sont en PVC ton blanc ; que la demande propose de remplacer les châssis de l'étage dans les 5 ans par des châssis ton foncé ; que le matériau n'est cependant pas spécifié et qu'il convient de le faire ;
22. que le châssis du rez donnant sur la cuisine est modifié en ce qui concerne la hauteur l'allège pleine qui passe de 60cm depuis le seuil à 98cm, dépassant ainsi le garde-corps de 45cm ; que l'ensemble en résultant n'est pas harmonieux ;
23. qu'il convient de proposer un ensemble plus harmonieux pour la façade ; en plaçant un châssis sans partie pleine au rez avant ;
24. que la toiture est en tuiles de terre cuite ton rouge ;
25. que la façade arrière est recouverte d'un enduit clair sur isolant ; que les nouveaux châssis sont en bois naturel ; que la descente d'eaux pluviales est en aluminium ;
26. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 03 avril 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
27. 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 ;
28. 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;
29. 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.);
30. 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 ;
31. que la demande est conforme aux règlements urbanistiques en vigueur ;
32. que la demande est en accord avec le cadre bâti environnant et améliore la qualité du logement ainsi que de la zone de cours et jardin ;
33. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 mai au 10 juin 2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
34. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 12060

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de spécifier le matériau du garde-corps de la terrasse arrière et des châssis en façade avant ;
2. de placer un châssis sans partie pleine au rez avant ;

## 11h30 - dossier 11850 – ART 126

**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en quatre appartements, construire 2 extensions au 2ème et au 3ème étages arrière et aménager une terrasse, rue de Gerlache 5.**

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 figure à l'inventaire du patrimoine architectural de la région Bruxelles-Capitale comme maison d'habitation de style éclectique datant de 1913 ;
3. que la demande est située en zone de protection de l'Eglise Saint-Antoine qui est classée ;
4. 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) ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du CoBAT : bien situé en zone de protection ;
6. qu'en situation de droit, l'immeuble est une maison unifamiliale ;
7. qu'en situation de fait, l'immeuble comprend 4 logements :
  - sous-sol : caves et locaux communs ;
  - sous-sol et rez-de-chaussée : duplex de 2 chambres ;
  - 1<sup>er</sup> étage : appartement 1 chambre ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 1 chambre ;
  - 3<sup>ème</sup> étage et combles : duplex 2 chambres ;
8. que la demande **initiale** vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en quatre appartements, construire 2 extensions au 2ème et au 3ème étages arrière et aménager une terrasse ;
9. qu'en situation projeté, l'aménagement proposé comprend 4 logements :
  - sous-sol : locaux communs ;
  - sous-sol et rez-de-chaussée : duplex de 2 chambres ;
  - 1<sup>er</sup> étage : appartement 1 chambre ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : appartement 1 chambre ;
  - 3<sup>ème</sup> étage et combles : duplex 1 chambre ;
10. que les espaces communs comprennent un local compteurs et un espace vélo/poussette (4.2m sur 1.6m) au sous-sol ainsi qu'un emplacement vélo ou poussette sous la cage d'escalier au rez-de-chaussée ;
11. que les emplacements vélos ne sont pas suffisants pour une occupation de 4 logements ; qu'il convient de prévoir un local plus conséquent et fermé permettant le rangement d'un vélo par chambre et environ 2m<sup>2</sup> par vélo ;
12. que les espaces de rangement privatifs sont intégrés aux logements ; que le logement du 2<sup>ème</sup> étage n'en dispose pas ; que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (local de rangement) ; qu'il convient d'y remédier ;
13. qu'au sous-sol, le duplex comporte 1 chambre de 14,60m<sup>2</sup> à l'avant, 1 chambre de 11,43m<sup>2</sup> et une salle de bain à l'arrière, et un rangement au centre ;
14. qu'une cour basse avec un escalier extérieur contre la façade arrière donne accès à la cour environ 90cm plus haut ; qu'un second escalier liant le rez au jardin a été démolí, supprimant ainsi l'accès extérieur depuis le rez-de-chaussée ; qu'un WC extérieur a également été supprimé ;

**dossier 11850 – ART 126**

15. que la chambre avant présente une dérogation au RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) , en ce qu'elle bénéficie de 1.35m<sup>2</sup> d'éclairage au lieu des 2.9m<sup>2</sup> requis ; qu'en outre cette chambre ne bénéficie pas de l'intimité et des qualités d'habitabilité requises ;
16. que la dérogation n'est pas acceptable ;
17. qu'il conviendrait de privilégier l'aménagement d'un espace commun à cet endroit ;
18. qu'au sous-sol, dans l'espace central, est construit un escalier menant au haut du duplex et débouchant dans l'espace ouvert de séjour (salon, salle à manger et cuisine) ; que le rez-de-chaussée comporte également un local WC sous la cage d'escalier commune de l'immeuble ;
19. que les espaces de jour n'ont pas accès à un espace extérieur ;
20. qu'au 1<sup>er</sup> étage, l'appartement est composé d'1 chambre de 22,26m<sup>2</sup> à rue, d'un séjour central de 16,45m<sup>2</sup>, d'une salle à manger/cuisine de 11,13m<sup>2</sup> et d'une salle de bain à l'arrière, ainsi qu'un local WC séparé ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) en ce que le séjour de 16,45m<sup>2</sup> n'atteint pas les 20m<sup>2</sup> minimum ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que le séjour ne dispose pas d'éclairage naturel direct ; que les portes entre le séjour et la chambre et celles entre le séjour et la cuisine sont indiquées comme vitrées ; que cela permet un faible apport en lumière naturelle indirect ;
23. qu'en considérant le séjour avec la cuisine, on approche des 28m<sup>2</sup> requis ; que la surface d'éclairage est de 2.62m<sup>2</sup> au lieu des 5.6m<sup>2</sup> requis ;
24. qu'il conviendrait d'agrandir au maximum la baie afin de se rapprocher des prescriptions des règlements ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) en ce que le WC n'est séparé de la cuisine que d'une porte ; que néanmoins cette porte donne dans un couloir ; que la dérogation pourrait être acceptée ;
26. qu'un local de rangement est accessible depuis le palier du 1<sup>er</sup> étage ;
27. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, le logement comporte un espace de séjour ouvert (cuisine, salle à manger et salon) de 31 m<sup>2</sup> à l'avant, d'un hall de nuit et d'une salle de bain au centre ;
28. que le séjour déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'il dispose d'un éclairage de 4,75 m<sup>2</sup> au lieu des 6,2 m<sup>2</sup> requis ; que le séjour est en façade avant et les baies existantes ; que la dérogation est acceptable ;
29. qu'il est prévu de construire une extension à l'arrière abritant 1 chambre de 15,24m<sup>2</sup> contre le bâtiment mitoyen de gauche, aligné à la profondeur de celui-ci et sur 3,14 m de large ;
30. que l'extension déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse le profil du bâtiment mitoyen le moins profond (à droite) de plus de 3m sans toutefois dépasser le bâtiment de gauche, le plus profond ; que cette extension ne nuit pas aux parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;
31. que sur le palier du 2<sup>ème</sup> étage, une porte privatisant le haut de la cage d'escalier commune est placée comme entrée au duplex supérieur ;
32. qu'au 3<sup>ème</sup> étage, le logement sous combles est composé d'1 chambre de 14,02 m<sup>2</sup> avec salle de bain attenante à l'avant, un hall et un local WC au centre et une cuisine salle à manger à l'arrière ;
33. qu'en façade avant, au niveau 3<sup>ème</sup>, une lucarne de 1,27m de large a été construite afin d'éclairer la chambre; qu'elle s'intègre à la façade ;

**dossier 11850 – ART 126**

34. que la chambre déroge cependant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'elle dispose d'un éclairage de 0,66 m<sup>2</sup> au lieu des 2,80 m<sup>2</sup> requis ;
35. qu'au 3<sup>ème</sup> étage arrière, il est prévu de rehausser le pan de toiture contre la limite mitoyenne de gauche, sur 4 m de large afin d'aménager un espace de séjour (salle à manger, cuisine) de 19,42m<sup>2</sup> (15m<sup>2</sup> hors circulation) avec une façade verticale ainsi que de rendre accessible la toiture plate ;
36. qu'il est prévu de déplacer l'escalier existant menant au 4<sup>ème</sup> étage au niveau du séjour et contre le mitoyen de gauche ; qu'au 4<sup>ème</sup> étage, un séjour de 15 m<sup>2</sup> est aménagé en mezzanine ; que cet espace dispose d'une hauteur sous plafond limitée ;
37. que le séjour déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ;
38. qu'il est prévu d'aménager une terrasse contre la limite mitoyenne de gauche, sur 3m de profondeur et 3,10m de large soit 9,3m<sup>2</sup> ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que la rehausse de toiture et la terrasse dépassent le profil du bâtiment mitoyen le plus haut et le plus profond (à gauche) ;
40. que l'aménagement de ces éléments implique une importante rehausse du mitoyen de gauche ;
41. que les espaces qui en résultent sont peu qualitatifs ;
42. que la terrasse est vaste, en surplomb de l'intérieur d'îlot et proche de l'angle ; qu'elle donne vu sur l'arrière des immeubles de la place saint Antoine ; que cela peut engendrer des nuisances pour plusieurs bâtiments voisins ;
43. qu'il est prévu de rehausser le mur mitoyen de gauche au niveau de la rehausse et sur toute la profondeur de la terrasse avec 1,90m de hauteur afin de se conformer au code civil ;
44. que les appartements et les espaces communs de l'immeuble présentent de nombreuses dérogations en matière d'habitabilité ;
45. que le Plan communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension à destination de famille ; que la demande ne répond pas à ce principe ;
46. que les réserves émises par le SIAMU nécessitent des modifications conséquentes de la circulation et de l'organisation des logements ;
47. qu'il convient de revoir la répartition des logements en conformité avec les prescriptions du RRU en matière d'habitabilité et avec les prescriptions du SIAMU ; qu'il paraît convenir de se limiter à un maximum de 3 logements ;
48. que la façade avant ne correspond pas à la situation de droit en ce qu'un meneau au 2<sup>ème</sup> étage a été supprimé ; que les châssis sont en PVC et que leurs dessin ne correspond pas à la photo de 1994 ; que la porte a aussi été remplacée depuis 1994 , est en PVC et dans un style contemporain ;
49. que des vitraux semblent présent au-dessus de la porte ; qu'il convient de veiller à les conserver ;
50. qu'en situation projetée, il est proposé de remplacer la porte par une porte en PVC blanc avec une imposte vitrée et deux ouvrants ;
51. que dans son avis daté du 12/01/2024, la CRMS préconise de réaliser la nouvelle porte d'entrée en bois et d'opter pour un modèle s'intégrant davantage dans la façade éclectique (s'inspirer éventuellement des modèles similaires qui existeraient encore dans le quartier, par exemple dans la maison voisine), ce qui contribuera aussi à la qualité des abords de l'église classée ; qu'il conviendrait par ailleurs de remplacer les châssis en PVC par des menuiseries en bois, le jour où leur remplacement serait nécessaire ;

**dossier 11850 – ART 126**

52. qu'il convient de s'y conformer ;
53. qu'en façade arrière, la rehausse et l'extension sont revêtues d'un enduit beige semblable à la façade existante ; que l'ensemble des châssis arrières sont en PVC blanc ;
54. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 30/06/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
55. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs;
56. que, 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 »);
57. 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.);
58. que la proposition PEB relative à la demande concernant 2 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
59. que les séjours des deux appartements concernés comprennent chacune une cuisine ouverte ; qu'il conviendra d'y installer une extraction mécanisée conforme à la norme (75 m³/h hors hotte de cuisson) ;
60. que la demande déroge donc :
- au RRU, titre I article 4 (profondeur) : rehausse, terrasse, extension
  - au RRU, titre I article 6 (hauteur) : rehausse, terrasse, extension
  - au RRU, titre II article 3 (superficie et local de rangement) : local de rangement (appartements 1 et 4), superficie chambre et cuisine , superficie séjour (appartements 2 et 4) ;
  - au RRU, titre II article 8 (WC) : appartement 2 ;
  - au RRU, titre II article 10 (éclairage) : chambre au sous-sol, séjour (appartement 1,2 et 3) , chambre (appartement 4) ;
61. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2024 au 19/01/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
62. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 02/01/2024 ; que l'avis relève notamment les points suivants : prévoir une évacuation en façade pour le triplex et prévoir le désenfumage de la cage d'escalier ;
63. qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;
64. régulariser la division d'une maison unifamiliale en quatre appartements, construire 2 extensions au 2ème et au 3ème étages arrière et aménager une terrasse
- 65. qu'en sa séance du 31/01/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 66. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 19/04/2024, complétés le 02/05/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;**
67. que l'objet de la demande **actuelle** est inchangée ;



**dossier 11850 – ART 126**

68. que par rapport à la situation de fait, il est précisé que l'acte de 1993 indique maison de rapport ; que l'historique des domiciliations indique plusieurs ménages ; qu'en 1993 de travaux ont été réalisés afin d'aménager les 4 logements existants de fait ;
69. qu'en situation projeté, l'aménagement proposé comprend 4 logements :
- sous-sol : locaux communs ;
  - sous-sol et rez-de-chaussée : duplex de 2 chambres ;
  - 1er étage : appartement 1 chambre ;
  - 2ème étage : appartement 1 chambre ;
  - 3ème étage et combles : 1 studio ;
70. que le local vélos/poussettes est déplacé en partie avant du sous-sol et présente une surface de 14,60m<sup>2</sup> ; que l'emplacement vélos ou poussettes sous la cage d'escalier au rez-de-chaussée est conservé ;
71. que l'entrée du duplex qui occupe le rez et le sous-sol est déplacée au sous-sol ;
72. qu'au sous-sol, le duplex comporte une chambre de 10,88m<sup>2</sup> et une salle de bain à l'arrière ;
73. que l'escalier au sein du duplex est déplacé contre le mur mitoyen de gauche et débouche dans l'espace de séjour de 30m<sup>2</sup> ; qu'une cuisine séparé de 10,19m<sup>2</sup> est aménagée à l'arrière du côté droit ; qu'une chambre de 16,09m<sup>2</sup> est aménagée à l'avant ; que le logement comporte également un local WC sous la cage d'escalier commune de l'immeuble ;
74. que le séjour déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'il dispose d'un éclairage de 4,2 m<sup>2</sup> au lieu des 6 m<sup>2</sup> requis ; qu'il s'agit de la typologie classique des maisons bruxelloises ;
75. que la dérogation est acceptable ;
76. que les espaces de jour n'ont pas accès à un espace extérieur ; que l'accès à la cour se fait depuis la chambre ;
77. qu'au 1<sup>er</sup> étage, l'appartement est composé d'un espace de séjour avec de cuisine de 29,16m<sup>2</sup> à rue, d'une salle de bain centrale, d'une chambre de 14,07m<sup>2</sup> à l'arrière donnant accès à un balcon et à un bureau à l'entresol ainsi qu'un local de rangement ;
78. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que le séjour dispose de 4,99m<sup>2</sup> de superficie nette d'éclairage au lieu des 5,83 requis ; que le séjour est en façade avant et les baies existantes ; que la dérogation est acceptable ;
79. qu'au 2<sup>ème</sup> étage un espace de rangement est ajouté au niveau de la cuisine ; que le logement comporte un espace de séjour ouvert (cuisine, salle à manger et salon) de 29,30 m<sup>2</sup> à l'avant, un hall de nuit et une salle de bain au centre ;
80. que le séjour déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'il dispose d'un éclairage de 4,75 m<sup>2</sup> au lieu des 5,86 m<sup>2</sup> requis ; que le séjour est en façade avant et les baies existantes ; que la dérogation est acceptable ;
81. qu'il est prévu de construire une extension à l'arrière contre le bâtiment mitoyen de gauche, alignée à la profondeur de celui-ci et sur 3,14 m de large, afin d'aménager une chambre de 15.24m<sup>2</sup> ;
82. que l'extension déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse le profil du bâtiment mitoyen le moins profond(à droite) de plus de 3m sans toutefois dépasser le bâtiment de gauche, le plus profond ; que cette extension ne nuit pas aux parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;
83. qu'il est prévu de végétaliser la toiture plate située à côté de l'annexe ;



**dossier 11850 – ART 126**

84. que sur le palier du 2<sup>ème</sup> étage, une porte privatisant le haut de la cage d'escalier commune est déplacée face à la porte de l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage ; qu'un espace de 80cm sépare ces deux portes ;
85. qu'au 3<sup>ème</sup> étage, le studio sous combles est composé d'un espace de vie de 33,50m<sup>2</sup> avec salle-de-bain à l'avant, un hall et un local WC ; que l'escalier mène à un grenier dans les combles supérieurs ;
86. qu'au 3<sup>ème</sup> étage arrière, il est prévu de construire une extension contre la limite mitoyenne de gauche, sur 4m de large et 2m de profondeur afin et d'agrandir la surface du logement, d'installer une baie verticale à l'arrière et de rendre accessible une partie de la toiture plate ;
87. que la terrasse est réduite à 1,75m de profondeur et 3,14m de largeur, soit 4,75m<sup>2</sup>, ce qui permet d'établir un recul de 3,22m depuis la façade arrière ; que le reste de la toiture est végétalisé ;
88. qu'il est prévu de rehausser le mur mitoyen de gauche sur toute la profondeur de la terrasse, soit 1,75m de profondeur et 1,90m de haut afin de se conformer au code civil ;
89. qu'il est prévu de déplacer l'escalier existant menant au 4<sup>ème</sup> étage au niveau du séjour et contre le mitoyen de gauche ; qu'au 4<sup>ème</sup> étage, un grenier est aménagé ;
90. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que l'extension et la terrasse arrière dépassent le profil du bâtiment mitoyen le plus haut et le plus profond (à gauche) ;
91. que l'aménagement de ces éléments implique une importante rehausse du mitoyen de gauche ; que les espaces qui en résultent sont peu qualitatifs et impactent les parcelles voisines ; que les dérogations ne sont pas acceptables ;
92. qu'il conviendrait de prévoir une lucarne rentrante pour aménager un petit espace extérieur à ce logement ;
93. que la façade avant ne correspond pas à la situation de droit en ce qu'un meneau au 2<sup>ème</sup> étage a été supprimé ; que les châssis sont en PVC et que leurs dessin ne correspond pas à la photo de 1994 ; que la porte a aussi été remplacée depuis 1994 , est en PVC et dans un style contemporain ;
94. qu'il est prévu de remplacer les châssis en façade avant par des châssis en bois avec des division verticales au niveau des impostes ; qu'il est également prévu de conserver les vitraux surplombant la porte ;
95. que la porte proposée en bois est acceptable ;
96. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 30/06/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
97. 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 ;
98. 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;
99. que la procédure PEB sera prise en charge par l'architecte désigné par le demandeur;
100. 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.);
101. 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 ;

**dossier 11850 – ART 126**

102. que la demande déroge donc :

- au RRU, titre I article 4 (profondeur) : rehausse, terrasse, extension
- au RRU, titre I article 6 (hauteur) : rehausse, terrasse, extension
- au RRU, titre II article 10 (éclairage) : séjour (appartement 1, 2 et 3)

103. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/05/2024 au 10/06/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

104. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 04/06/2024 ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

- 1. de ne pas aménager l'extension au 3<sup>ème</sup> étage ainsi que de terrasse sur le toit de l'annexe de l'étage inférieure et de prévoir une lucarne rentrante avec petit balcon afin d'offrir un espace extérieur à ce logement ;**
- 2. de ne pas rehausser le mitoyen gauche au niveau du 3<sup>e</sup> étage ;**
- 3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans en conséquence.**

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

**11h55 - dossier 12045****8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rehausser, agrandir et réaménager totalement deux maisons unifamiliales, rue Gérard 78-80.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique 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 aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) et 2.5.2° (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) du PRAS ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit de 2 maisons unifamiliales, de gabarit rez+1+toiture à versants érigées au début du XX<sup>ème</sup> siècle ;
6. que la façade du n°78 (à gauche) est plus haute d'environ 1m que celle du n°80 ; que le versant arrière de la toiture du n°78 comprend deux pentes (terrasson et brisis) et que cette maison comporte également une annexe sur deux niveaux en façade arrière ;
7. que la parcelle du n°80 (à droite) est enclavée dans la parcelle du n°78 ; qu'elle est très étroite à l'arrière et de forme triangulaire (2m de largeur en façade arrière et 0,5m en fond de parcelle) ; que la cour est entourée de murs mitoyens d'environ 3m de hauteur ;
8. que la demande vise à rehausser, agrandir et réaménager ces deux maisons, en revoyant les limites parcellaires et en conservant 2 unités distinctes ;
9. qu'en toiture, la demande prévoit d'ajouter un niveau au n°78 et un niveau et demi au n°80 ; que les façades sont rehaussées respectivement de 2 (R+3) et 3 niveaux (R+4) dans la lecture du bâti en façade à rue ;
10. que les niveaux des 2 maisons sont décalés, et les volumes liés par une toiture unique, alignée au profil du voisin de gauche (n°76) en partie avant ; que les corniches sont conservées ; qu'en partie arrière, la toiture est légèrement plus haute que le mitoyen gauche (n°76), le plus haut ;
11. que les rehausses de façades, sont situées dans l'alignement et réalisées en briques ajourées de couleurs mixtes ; qu'il convient d'en préciser la teinte ;
12. qu'une terrasse est créée au dernier niveau de chaque maison, en façade à rue ; que ces terrasses sont délimitées par des garde-corps en façade à rue et latéralement par les murs mitoyens, partiellement rehaussés de cloisons vitrées opaques de part et d'autre du n°80 ;
13. qu'au n°78, la terrasse dessert une chambre et présente une superficie de 11,45m<sup>2</sup> ; qu'au n°80, elle est accessible depuis une passerelle ouverte sur le 2<sup>ème</sup> niveau du séjour et présente une superficie de 8,62 m<sup>2</sup> ; qu'il convient de préciser les matériaux et teintes des terrasses et des garde-corps ;
14. qu'au n°78, le logement dispose déjà d'un grand jardin accessible depuis les espaces de séjour ; qu'au n°80, la terrasse constitue le seul espace extérieur du logement et est accessible depuis le niveau R+4, ce qui est peu pratique ;
15. que la façade arrière du n°78 est rehaussée sur 1 à 2 niveaux ; que celle du n°80 est démolie et reconstruite sur 4 niveaux ;
16. qu'au n°78, le dernier niveau couvre environ 2/3 de la largeur de la façade ; que les joues de la rehausse sont en zinc couleur naturelle et la face avant recouverte d'un panneautage en bois ton blanc ;

**dossier 12045**

17. que ce volume est traité comme une lucarne alors qu'il interrompt la corniche et qu'il s'agit donc d'une rehausse de façade ; que le langage architectural (typologie et matériaux) n'est pas adapté ;
18. que les nouveaux volumes dérogent aux prescriptions du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant plus hauts et plus profonds que les profils mitoyens ;
19. qu'ils dérogent également aux prescriptions du RZAC, article 10 (gabarit de hauteur), en ce que la nouvelle façade du n°80 comporte 5 niveaux (soit R+4 au lieu des R+3 autorisés) ;
20. qu'ils impliquent en outre d'importantes rehausses de mur mitoyens, allant jusqu'à une hauteur d'environ 4m côté droit (avec le n°82) ; que les séparations vitrées ne sont pas conformes au Code Civil en matière de vues et en ce qui concerne la nature de la rehausse ;
21. qu'en façade à rue, cette nouvelle volumétrie, alignée à la construction existante, est imposante et semble écraser le bâti existant ; que cela dénature la typologie originelle de la maison ; que cela n'est pas acceptable ;
22. qu'il conviendrait de revoir les gabarits des rehausses, de limiter les dérogations au titre I du RRU et les rehausses mitoyennes ; qu'il conviendrait également d'adapter les typologies et d'inscrire les nouveaux volumes dans un langage de toiture ; qu'une façade en retrait pourrait éventuellement être autorisée ;
23. qu'au 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière, une terrasse en bois de 11 m<sup>2</sup> est créée sur la toiture plate de l'annexe existante au n°78 ; que la profondeur de la terrasse correspond à celle du mur mitoyen existant séparant les n° 76 et 78 ; que la hauteur du mitoyen est conforme au Code Civil ; que la terrasse est entourée d'un garde-corps métallique laqué blanc ;
24. que cette terrasse est plus profonde que les constructions voisines et déroge ainsi aux prescriptions du titre I du RRU, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
25. que l'accès s'effectue via la salle de bain et la chambre de ce niveau ; que le bien dispose déjà d'un grand jardin ; que cette terrasse engendre des vues importantes vers l'intérieur d'îlot et peut être source de nuisances ; qu'en ce sens elle n'est pas acceptable ;
26. que la demande prévoit de revoir les limites parcellaires des deux maisons, et d'annexer la cour extérieure du n°80 à la parcelle du n°78 ; que le mur mitoyen existant entre les 2 parcelles est démolé ; que la demande précise qu'une servitude de vue sera établie entre les n° 78 et 80 ;
27. que la cour extérieure existante du n°80 est peu qualitative ; que cela clarifie les limites de l'ensemble, mais supprime l'unique espace extérieur du n°80 ;
28. que ces modifications doivent faire l'objet d'un acte de division devant notaire ; que la demande actuelle doit renseigner les parcelles existantes ;
29. qu'au rez, une annexe est construite sur toute la largeur des parcelles, dans l'alignement de l'annexe existante du n°78, soit sur une largeur d'environ 3,5m et une profondeur d'environ 4,5m ; que cette annexe est liée au séjour du n°78 ;
30. qu'elle est plus profonde que les profils mitoyens ; qu'en ce sens elle déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
31. que sa toiture comprend une partie en pente vitrée et une partie plate en epdm ;
32. que la demande prévoit les aménagements intérieurs suivants :  
au n° 78 :
  - sous-sol semi-enterré (inchangé): une chambre d'amis à l'avant, une salle de douche au centre et une pièce double fonction (buanderie/local vélos) à l'arrière ;
  - rez : une cuisine à l'avant, un séjour au centre, une salle à manger à l'arrière et l'extension utilisée comme jardin d'hiver ;
  - 1<sup>er</sup> étage (inchangé)): deux chambres, un dressing et une salle de bain à l'arrière ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : deux chambres et une salle de bain ;
  - 3<sup>ème</sup> étage : une chambre

**dossier 12045**

au n° 80 :

- sous-sol semi-enterré (inchangé) : une cave à l'avant et à l'arrière ;
  - rez : un local vélos à l'avant et un local technique/buanderie à l'arrière ;
  - 1<sup>er</sup> étage : une chambre à l'avant et une salle de douche à l'arrière ;
  - 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : un séjour en duplex ;
  - 4<sup>ème</sup> étage : un accès à la terrasse en façade avant ;
33. que les escaliers existants de ces deux habitations sont maintenus et prolongés ; que les corps de cheminées sont démolis (n° 80) ;
34. que les aménagements dérogent aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), en ce qui concerne tous les nouveaux étages ; qu'ils sont cependant conformes au RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
35. que la superficie de l'unique chambre au n°80, de 9,81m<sup>2</sup>, est inférieure au minimum requis (14m<sup>2</sup>) et déroge ainsi aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie) ;
36. qu'en outre, il pourrait convenir de revoir les aménagements du logement du n°80 afin de rendre plus accessible l'espace de séjour, prévu aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages et de tenter de se conformer au RRU en matière d'habitabilité ;
37. que la façade avant existante du n°78 est en briques rouges avec des éléments en pierre bleue (marches, soubassement, bandeaux, linteaux, arc et sommiers d'arc), les menuiseries en bois ton gris-vert et la corniche en bois ton blanc ; que l'imposte de la porte d'entrée et ceux des grands châssis comportent des petits bois ;
38. que la façade avant du n°80 est en briques rouges avec bandes en brique blanche ; qu'elle comprend des éléments en pierre bleue (marches, soubassement et seuils de fenêtres), des menuiseries et une corniche en bois teinte bordeaux ;
39. que les garde-corps sont en fonte peinte en noir avec lisses en bois ton blanc ; que les grilles placées devant les baies des sous-sols sont peintes en noir ;
40. qu'il est prévu de modifier le châssis actuel devant la baie du sous-sol semi-enterré du n°78 par un châssis à deux divisions de matériau et teinte identiques ;
41. que le dessin du châssis au rez, similaire à celui de l'étage selon le permis délivré précédemment, diffère légèrement de celui prévu ; que la division inférieure (partie pleine) est légèrement plus haute ;
42. qu'il est prévu de remplacer la plupart des châssis en façade à rue du n° 80 par des châssis dont le dessin et le matériau sont semblables à ceux d'origine ; que l'ensemble de ces châssis ainsi que les corniches des 2 maisons seront peints dans la même teinte que les châssis du n°78 (gris-vert) ;
43. que les modifications des menuiseries extérieures en façade à rue dérogent aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries extérieures) ; qu'elles sont légères et en accord avec la composition de façade ;
44. que la nouvelle toiture à versants est en tuiles teinte naturelle, avec corniche en bois peinte en blanc ; qu'elle ne comprend aucune fenêtre de toit ; que 2 cheminées d'extraction d'air sont intégrées dans le versant arrière (une pour chaque maison) ;
45. que la rehausse de mitoyen entre les n° 80 et le 82 (cheminée existante incluse) est maçonnée et enduite en blanc ;
46. qu'en façade arrière, le revêtement des nouveaux volumes et de la façade arrière du n° 80 sont en panneautage bois peint en blanc ;
47. que le reste des façades arrières, y compris l'annexe existante, est revêtu d'un enduit ton blanc ;

**dossier 12045**

48. que les baies inchangées comprennent des châssis en pvc blanc ; que les nouvelles baies intègrent des châssis en bois blanc ; que des garde-corps sont placés devant 3 nouvelles baies ; qu'il convient d'en préciser le matériau ;
49. que les toitures plates inaccessibles sont en revêtement bitumineux ou EPDM ;
50. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle, il conviendrait de végétaliser un maximum de toitures plates ;
51. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 08/03/2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
52. 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 ;
53. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
54. 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.) ;
55. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
56. que la proposition PEB relative à la demande concernant 2 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (1 URS et 1 URL) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
57. que, sauf modification de projet à soumettre à autorisation, la demande comprend 2 bâtiments PEB séparés, et non un seul;
58. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I :
  - article 4 (profondeur) : extensions au rez et en toiture, terrasse au +2 (n° 78) ;
  - article 6 (hauteur) : extensions au rez et en toiture, terrasse au +2 (n° 78) ;
59. que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
  - article 10 (gabarit de hauteur) : n°80 ;
  - article 21 (menuiseries) : châssis rez (n° 78) et sous-sol (n° 80) ;
60. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II :
  - article 3 (superficie) : chambre n° 80 ;
61. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 mai au 10 juin 2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
62. que la demande déroge à de nombreuses prescriptions des réglementations en vigueur ; qu'il convient de revoir le gabarit des rehausses et de limiter les dérogations au titre I du RRU et les rehausses mitoyennes ;
63. qu'il convient également d'adapter les typologies et d'inscrire les nouveaux volumes dans un langage de toiture, qu'il revient de maintenir le rythme du parcellaire en évitant une rehausse uniforme ;
64. qu'il convient de végétaliser les toitures plates ou si ce n'est pas possible de prévoir un revêtement clair pour lutter contre les îlots de chaleur ;
65. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ;

**dossier 12045**

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée**



12h20 - dossier 12063

**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une annexe au rez, modifier et isoler la façade arrière d'une maison unifamiliale, chaussée de Wavre 700.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, par ailleurs en voirie régionale ;
2. que le bien fait partie d'un ensemble inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale avec le n°698 ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture à versants ;
4. que certaines modifications ont été apportées sans autorisation préalable, notamment :
  - la suppression du jardin (imperméabilisation de la totalité de la parcelle) ;
  - la modification des menuiseries extérieures, en ce compris la porte d'entrée, et le placement d'un garde-corps au niveau du châssis du pignon à gradins ;
5. que la demande vise à construire une annexe au rez, modifier et isoler la façade arrière d'une maison unifamiliale ;
6. qu'au rez, une annexe est construite sur toute la largeur de la parcelle, soit environ 5m, et une profondeur d'environ 2,7m ; que sa hauteur est d'environ 3,2 m (depuis le niveau du sol jusqu'au sommet de l'acrotère) ;
7. que la construction de cette annexe permet d'agrandir la superficie du séjour ; que le reste de la parcelle est maintenu en cour, sur une superficie de 11m<sup>2</sup> ;
8. que l'annexe intègre une grande baie avec porte-fenêtre permettant d'accéder à la cour ; que la toiture plate de l'annexe est isolée, végétalisée et comprend un lanterneau ;
9. que les annexes en prolongation des paliers sont supprimées ; qu'un châssis est placé dans la baie au niveau du palier entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, article 4 (profondeur), en ce que la parcelle est ainsi construite sur plus de  $\frac{3}{4}$  de sa profondeur ;
11. que la demande déroge également aux prescriptions du RRU, titre I, article 13 (surface perméable), en ce que la totalité de la parcelle est imperméabilisée ;
12. que la construction de l'annexe nécessite en outre la rehausse du mur mitoyen gauche sur une profondeur d'environ 1,5m et une hauteur d'environ 0,7m ; que cette rehausse est réalisée en maçonnerie pleine ;
13. que la nouvelle annexe permet d'améliorer l'habitabilité du bien ;
14. qu'afin d'améliorer la perméabilité des sols et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de désimperméabiliser la cour et de revenir à la situation de droit en prévoyant une surface perméable, si possible plantée ;
15. que l'intégralité de la façade arrière est isolée avec du polystyrène expansé (EPS) de 16 cm ; qu'un crépis ton gris clair recouvre l'isolant ; que l'ensemble des châssis de cette façade sont en pvc ton blanc ;
16. que les aménagements intérieurs sont revus et comprennent :
  - au sous-sol : des caves ;
  - au rez : un hall, un séjour en façade à rue, une cuisine en partie centrale, une salle à manger et un wc séparé dans la nouvelle annexe ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : une chambre, un bureau et une salle de bain ;
  - sous combles : deux chambres et une salle de bain ;
17. que la baie entre la cuisine et la salle à manger (annexe) est élargie ;

**dossier 12063**

18. que la chambre sous combles, en façade avant, ne présente pas un éclairage naturel suffisant (1,15m<sup>2</sup> au lieu de 2,55m<sup>2</sup> requis) ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) ;
19. qu'il s'agit d'une chambre secondaire ; que celle-ci est vaste ; que l'espace est existant, et que des modifications pourraient porter atteinte à l'harmonie de la façade à rue ; que la typologie de la maison est en outre adaptée à 3 chambres ;
20. qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
21. que les châssis en façade à rue, y compris la porte d'entrée, sont en pvc ton blanc ; que certaines divisions ont été modifiées et les cintrages non respectés ; qu'un garde-corps a été placé devant la baie du 2<sup>ème</sup> étage après 1994 (photo de l'inventaire) ;
22. qu'il convient de revenir à la situation de droit en ce qui concerne les menuiseries extérieures en façade à rue ou de proposer une composition en harmonie avec le caractère de l'immeuble et la maison jumelle ;
23. qu'il convient de supprimer le garde-corps au 2<sup>ème</sup> étage et de prévoir un dispositif de protection intérieur le cas échéant ;
24. que la toiture à deux versants est en tuiles ; que le versant arrière comprend deux fenêtres de toit ;
25. que la demande prévoit également d'installer une citerne d'eau de pluie de 600 litres au sous-sol pour l'utilisation de la toilette au rez-de-chaussée et les robinets de service ;
26. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 04 avril 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
27. 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 ;
28. 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 ;
29. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
30. 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.) ;
31. 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 ;
32. que les parois neuves ou transformées relative au sol de la future annexe répondront à l'exigence "U" ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, Titre II :
  - article 1 (éclairage naturel) ; chambre sous combles ;
34. qu'il convient de prévoir les dispositifs d'extraction d'air (OEM) dans les pièces dites « humides » suivantes :
  - la cuisine (hors hotte - obligatoire)
  - le local citerne (non obligatoire mais conseillé – existant mais confiné)
  - le wc rez (conseillé – existant mais confiné)
35. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I :
  - article 4 (profondeur) : annexe ;
  - article 13 (surface perméable) ;

**dossier 12063**

36. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 mai au 10 juin 2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
37. que le projet n'a pas d'impact sur la voirie régionale ; que l'avis de la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité n'a donc pas été sollicité ;
38. 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 désimperméabiliser la cour et de prévoir une surface de pleine terre en conformité avec le RRU ;
2. de revenir à la situation de droit en ce qui concerne les menuiseries extérieures en façade à rue (portes et châssis) ou de proposer une composition en harmonie avec le caractère de l'immeuble et la maison jumelle ; et de les prévoir en bois ;
3. de supprimer le garde-corps au 2<sup>ème</sup> étage en façade avant et de prévoir, le cas échéant, un dispositif intérieur ;

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

La dérogation au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel), est acceptée.

14h00 - dossier 12036

**10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover et ajouter un logement pour passer de 2 à 3, aménager des terrasses ainsi que régulariser la construction d'une annexe au sous-sol, l'agrandissement de l'annexe au 1er et les modifications apportées en façade avant (sgraffite et petite lucarne), rue Antoine Gautier 62.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : demande de bâtir de 1911 dessinée par l'architecte A. Legrand ;
3. qu'il s'agit d'une maison de gabarit R+1+combles avec un niveau en demi-sous-sol, comprenant deux logements aux rez et 1er étage, un par niveau ; que le demi-sous-sol comprend essentiellement des caves et l'espace sous toiture, un grenier ;
4. que la façade arrière ne correspond pas au dernier permis d'urbanisme de 1960 ;
5. que des annexes au sous-sol et au 1<sup>er</sup> étage ont été construites sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
6. 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) ;
7. que la demande vise à rénover et ajouter un logement pour passer de 2 à 3, aménager des terrasses ainsi que régulariser la construction d'une annexe au sous-sol, l'agrandissement de l'annexe au 1er et les modifications apportées en façade avant (sgraffite et petite lucarne) ;
8. que la demande vise à rénover, transformer et ajouter un logement afin de passer à 3 logements répartis comme suit :
  - sous-sol et rez-de-chaussée : un duplex 2 chambres + jardin ;
  - 1<sup>er</sup> étage : un appartement 1 chambre + balcon ;
  - 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages (sous combles) : un duplex 1 chambre + terrasse ;
9. que chaque logement bénéficie d'une cave et d'un espace extérieur ; que le jardin est attribué au duplex inférieur (sous-sol et rez) ;
10. que le sous-sol comprend la partie basse du duplex avec les deux chambres, une salle de douche, une salle de bain, une buanderie et un local technique/cave privatif au duplex ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre avant au sous-sol dont la surface vitrée nette est inférieure au 1/5<sup>e</sup> de la surface plancher (1.7m<sup>2</sup> au lieu des 1.8m<sup>2</sup> requis) ;
12. que néanmoins cette dérogation est minime et dès lors acceptable ;
13. qu'un nouvel escalier privatif au duplex est construit contre le mur mitoyen de droite ; qu'il est situé dans la travée centrale ;
14. que ce niveau comprend également deux caves privatives aux deux autres logements et un local technique commun, accessible via l'escalier existant ;
15. que le projet prévoit d'agrandir légèrement ce niveau et d'aligner la façade arrière du sous-sol avec celle du rez ; que cela n'impacte pas les parcelles voisines ;
16. que le niveau du sol du jardin est modifié à l'arrière contre la façade, et qu'une pente est créée afin de lier le niveau du jardin à celui du sous-sol et de maximiser ainsi l'apport de lumière vers ce niveau ;
17. que ces aménagements diminuent fortement la surface utilisable du jardin ;
18. que l'espace extérieur créé au niveau du sous-sol arrière est pavé ; qu'il convient de prévoir un revêtement perméable pour cette terrasse ;

**dossier 12036**

19. que le rez-de-chaussée comprend la partie haute du duplex avec un hall d'entrée dans la partie centrale, un salon côté rue et une cuisine/salle-à-manger côté jardin ;
20. que l'escalier extérieur existant reliant le rez au jardin est supprimé ;
21. qu'une nouvelle passerelle en ferronnerie de ton bleu est construite entre le rez et le jardin ; qu'elle surplombe la terrasse du sous-sol ; que la demande ne fournit aucun détail quant à cette passerelle et qu'il convient de le faire ;
22. que l'accès au jardin depuis les pièces de vie paraît peu aisé ; que le jardin est vaste et qu'il conviendrait d'ouvrir l'appartement vers celui-ci ;
23. que ce niveau comprend également un hall commun avec emplacement pour vélos sur poulie ;
24. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme, titre II, l'article 17 (local vélos) en ce qui concerne l'espace vélos qui ne répond pas aux critères requis ; qu'en outre, les poulies sont difficiles à manipuler et peu pratique ; que cela encombre fortement le hall ;
25. que cette dérogation n'est pas acceptable au vu du nombre de logements, et qu'il convient de prévoir un local vélos fermé, de taille suffisante, qui permettrait de pouvoir ranger au moins un vélo par chambre, quitte à revoir l'ensemble des aménagements au sous-sol et rez-de-chaussée ;
26. que le 1<sup>er</sup> étage comprend un appartement 1 chambre comportant une chambre côté rue avec une salle-de-douche, un WC séparé, un salon et une cuisine arrière ; que la chambre donne sur un balcon existant ;
27. qu'à ce niveau, la façade est en retrait d'environ 1,45 m par rapport à l'étage inférieur ;
28. qu'en façade arrière la terrasse existante de fait de 2.25m<sup>2</sup>, construite sur une partie du toit du rez, est maintenue ; qu'elle est accessible depuis la salle à manger - cuisine au 1<sup>er</sup> étage et délimitée par un garde-corps ;
29. que la toiture plate en contrebas de la terrasse est revêtue d'une membrane bitumeuse ; qu'elle est inaccessible ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur), 6 (hauteur) du Titre 1 en ce qui concerne la terrasse au 1<sup>er</sup> étage; que ce volume, existant de fait, dépasse de 6cm le volume mitoyen le plus profond ;
31. que cette dérogation est minime ; qu'elle ne nuit pas aux parcelles voisines, et est dès lors acceptable ;
32. que l'entrée du duplex supérieur se situe sur le palier du 1<sup>er</sup> étage ; que le hall commun et la cage d'escalier commune deviennent privés au duplex supérieur à partir de ce palier ;
33. que la porte n'est suivie d'aucun palier ce qui n'est pas confortable pour une entrée ; qu'il convient de revoir ses dispositions afin de prévoir des paliers de part et d'autre de la porte ;
34. que le 2<sup>e</sup> étage (sous combles) comprend la partie basse du duplex avec un pièce de vie et une salle-de-douche côté rue ;
35. que la façade arrière est en retrait d'environ 4,30 m par rapport à celle du 1<sup>er</sup> étage; qu'une nouvelle terrasse en bois arrondie de 9.55m<sup>2</sup>, accessible depuis le séjour, est aménagée sur la toiture plate ; que son niveau est légèrement inférieur à celui du plancher sous combles ; que deux marches d'escalier font la liaison entre le séjour et la terrasse ;
36. que le revêtement du reste de la toiture plate inaccessible est une membrane bitumeuse ;
37. que la terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), en ce qu'elle dépasse de toute sa profondeur (+- 2.80m) les deux bâtis mitoyens ;
38. que de plus, elle ne respecte pas le code civil en matières des vues directes ;

**dossier 12036**

39. que dès lors, cette terrasse n'est pas acceptable telle que proposée ;
40. que le 3<sup>e</sup> étage ( partie haute des combles) comprend une chambre ;
41. que deux lucarnes sont construites dans le versant arrière de la toiture, au 2<sup>ème</sup> et au 3<sup>ème</sup> étage ; que la lucarne supérieure est en retrait d'environ 2 m par rapport à celle d'en-dessous et s'aligne au faîte ;
42. que la lucarne supérieure déroge aux prescriptions règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6 § 2 (lucarnes) en ce qu'elle dépasse de 2.20m le profil de toiture au lieu des 2 m requis ;
43. que cette lucarne n'est pas acceptable au vu de son emplacement ; qu'elle est construite au même niveau que le faîte et que de ce fait, elle dénature le gabarit de la toiture à versant ;
44. que dès lors, ce niveau ne peut pas être aménagé en chambre et que l'aménagement de l'ensemble du logement est à revoir ;
45. qu'il pourrait convenir de remonter la cheminée présente en façade arrière ;
46. que la demande prévoit d'isoler la toiture et la façade arrière ;
47. qu'un crépi blanc est appliqué sur l'intégralité de la façade arrière, lucarnes et garde-corps au 1<sup>er</sup> étage compris ; que les rives des annexes et lucarnes sont en aluminium bleu ;
48. que les seuils des fenêtres sont en pierre claire ; qu'une descente d'eau pluviale en acier galvanisé est placée le long de la façade ;
49. que le matériau et la teinte de l'ensemble des châssis en façade arrière n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire ;
50. que dans le jardin, le petit bâtiment existant construit sur un seul niveau et accolée aux murs mitoyens des numéros 64 et 66 est maintenu ; que la note explicative mentionne qu'elle peut servir de lieu de stockage (cave ou débarras) ;
51. que la façade avant est en briques rouges rythmée par des bandeaux et des appuis continus ; que la porte d'entrée de la maison est en bois ton brun foncé ;
52. que les châssis et la corniche à modillons sont en bois ton blanc ; que la note explicative précise que s'ils sont remplacés, ce sera à l'identique ;
53. que le soubassement à bossages est en pierre bleue ; qu'une grille en fer forgé de ton noir est placée devant la baie du demi-sous-sol ; que les garde-corps sont de mêmes matériau et teinte ;
54. que la plus large des deux travées est couronnée par une lucarne-pignon sous pinacle ; que l'ensemble des éléments précités sont d'origine ;
55. que dans les faits, le sgraffite d'origine au-dessus de la grande baie au 1<sup>er</sup> étage est recouvert d'un enduit blanc ; qu'il n'est pas prévu de le rétablir ;
56. que la petite lucarne visible sur les photos aériennes de 1997 a été supprimée ; que la toiture est en tuiles rouges ; que chaque versant comporte une fenêtre de toit ;
57. 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 ;
58. 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 ;
59. 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 ;
60. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;



**dossier 12036**

61. 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.) ;
62. que la proposition PEB relative à la demande concernant 3 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple - (URS), que le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
63. qu'il convient de respecter les exigences PEB, en ce qui concerne les valeurs Ug, Uw et la ventilation des locaux lors du prochain changement des châssis en façade avant ;
64. qu'il convient de prévoir des aérateurs "invisibles" conformes à la norme belge qui répondent à l'exigence ventilation du fait que le système de ventilation de type «C » proposé a été accepté et d'observer, pour les baies cintrées en façade avant, un recul de 2 cm par rapport à la battée afin de permettre le passage d'une lame d'air entre la voute et le dispositif de ventilation;
65. qu'il convient de présenter une copie d'une fiche technique reprenant le dessin des "invisibles" intégrés aux menuiseries pour avis de l'administration (coupes et façade) avant toute commande ;
66. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
  - Titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : volume au 1<sup>er</sup> étage et terrasse au 2<sup>e</sup> ;
  - Titre I, article 6 (toiture - hauteur) : volume au 1<sup>er</sup> étage et terrasse au 2<sup>e</sup> ;
  - Titre I, article 6 (toiture - lucarnes) : plus de 2m ;
  - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre avant au sous-sol ;
  - Titre II, article 17 (local commun pour vélo et poussettes) : pas de local ;
67. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 6 au 20 juin 2024 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
68. qu'elles émanent de voisins et portent sur :
  - l'isolation acoustique, en particulier en cave,
  - les vues depuis la terrasse au +2 et les nuisances qu'elle peut engendrer,
  - l'impact de la lucarne sur le voisin de droite et le fait qu'elle soit vue 2 niveaux,
  - le souhait d'un état des lieux avant travaux,
69. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension, à destination de familles sur le territoire communal ; que ce réaménagement ne répond pas à ce principe en ne proposant pas de logement 3 chambres ;
70. que l'immeuble dispose d'un vaste jardin dont il conviendrait de faire profiter à un vaste appartement familial ;
71. qu'en situation existante la maison présente une surface de 205m<sup>2</sup> ; qu'elle ne se prête pas à une division qualitative en 3 logements ;
72. qu'il conviendrait de revoir l'ensemble du projet afin d'améliorer ses qualités et sa conformité au règlement, en se limitant à deux logements ;
73. qu'afin de lutter contre les îlots de chaleur et améliorer la gestion des eaux sur la parcelle, il conviendrait de végétaliser l'ensemble des toitures plates inaccessibles et si la structure ne le permet pas, de prévoir un revêtement clair ;



**dossier 12036**

74. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 29/05/2024 ;

**AVIS DEFAVORABLE.**

**14h25 - dossier 12029****11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser une annexe au rez arrière, les menuiseries en façade avant et agrandir une baie en façade avant d'une maison unifamiliale, Avenue des Champs 127.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. qu'en situation de droit, l'immeuble est une maison unifamiliale de 1 étage + combles ;
3. qu'en la demande vise à régulariser une annexe au rez arrière, les menuiseries en façade avant et agrandir une baie en façade avant d'une maison unifamiliale ;
4. que les étages sont inchangés ;
5. que la véranda (non autorisée) et l'annexe (autorisée) sont démolies ; qu'une extension de même gabarit que les anciens volumes avec une hauteur plus élevée est en cours de construction ; que les travaux ont été entamés sans permis d'urbanisme et sont à un stade avancé du gros œuvre ;
6. que l'extension d'environ 25 m<sup>2</sup> est construite sur toute la largeur de la parcelle et sur une profondeur de 6m, soit en alignement avec le bâtiment mitoyen de gauche, le moins profond au niveau du mitoyen ; qu'elle est occupée par un espace de séjour ;
7. que l'extension mesure 3,22m de hauteur soit 0,49m de plus que l'annexe existante ; que ce volume dépasse le mur mitoyen de droite en hauteur ; que le mur mitoyen de droite est rehaussé entre 0,49m et 1,33m de hauteur ;
8. que le mur mitoyen de gauche n'est pas réhaussé
9. que l'extension présente une hauteur sous plafond d'environ 2,62m ; que la toiture de l'extension comporte une couple de 1,20m sur 2m éclairant l'espace de séjour ;
10. que l'extension déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse le profil du bâtiment mitoyen le moins profond (à droite) de 5,60m de profondeur et 1,60m de hauteur ; que cela concerne le haut de l'extension ;
11. qu'une partie du gabarit est autorisée depuis 1960 ; que l'autre partie non autorisée (véranda) existe depuis avant 1996 d'après les photos aériennes ; que l'impact sur les parcelles voisines est limité ;
12. que cette extension permet d'améliorer l'habitabilité de la maison et de l'ouvrir vers le jardin ;
13. que l'annexe proposée assure une transition entre les deux gabarits mitoyens ;
14. que les dérogations sont acceptables ;
15. que selon les documents fournis, le mur mitoyen droit est rehaussé seulement sur la parcelle du bien projeté ; qu'il convient de prévoir une rehausse en maçonnerie pleine construite à l'axe en conformité avec les règlements en vigueur ;
16. que d'après des photos reçues lors de l'enquête publique, la rehausse en brique a été construite directement sur les couvres murs en céramiques existants de manière non conforme au code civil en ce que la rehausse n'est ni centrée sur la limite mitoyenne et sur la moitié de l'épaisseur réglementaire ; qu'il convient de démolir cet ouvrage et d'exécuter la rehausse conformément au code civil ;
17. qu'il convient de prévoir une finition qualitative dans l'esprit du mur existant ;
18. que la toiture de l'annexe est inaccessible ;
19. qu'afin de lutter contre les îlots de chaleur et améliorer la gestion des eaux sur la parcelle, il convient de végétaliser cette toiture ;

**dossier 12029**

20. qu'au rez, une terrasse de 5m<sup>2</sup> est construite dans le prolongement de l'annexe sur 2,50m de profondeur et se terminant par 2 marches descendants vers le jardin, 0,55m plus bas ;
21. que le niveau fini de la terrasse est à 1,84m du haut du mur mitoyen de droite et à 1,92m du haut du mur mitoyen de gauche ;
22. que la terrasse n'est dès lors pas conforme au code civil du côté droit ; qu'il convient d'abaisser le niveau de la terrasse de 6cm afin de se conformer au code civil et d'obtenir une différence de 1,90m entre le sol de la terrasse et le haut du mur mitoyen sans rehausse du mur mitoyen de clôture ;
23. qu'un escalier est construit pour accéder au sous-sol depuis le hall ; qu'actuellement, seule une échelle permet l'accès au sous-sol ;
24. qu'au sous-sol, une cave de 23,9m<sup>2</sup>, une salle de bain et un local technique comportant les compteurs sont aménagés ;
25. qu'il semble que le niveau du sous-sol ait été abaissé lors de travaux récents ; que cette régularisation ne fait partie de l'objet de la demande ; qu'il convient de remettre le sous-sol en pristin état le cas échéant ;
26. qu'au rez-de-chaussée, un espace de séjour traversant de 45m<sup>2</sup> est aménagé avec le cuisine à l'avant et le salon dans l'annexe à l'arrière ainsi qu'un local WC avec sas ;
27. qu'au 1<sup>er</sup> étage, 2 chambres de 14m<sup>2</sup> et 11m<sup>2</sup> ainsi qu'une salle de bain sont aménagées ;
28. qu'au 1<sup>er</sup> étage arrière, la baie de la chambre est agrandie et l'allège supprimé ; qu'un garde-corps est placé contre le châssis rendant inaccessible la toiture plate de l'extension ; que la baie de l'escalier est réduite en hauteur, en largeur et par une nouvelle allège ;
29. qu'au 1<sup>er</sup> avant, la baie de la chambre est agrandie afin de s'aligner sur la baie du rez-de-chaussée ; que le nouveau châssis reprend les divisions du rez-de-chaussée ; que la façade comporte des éléments de décor qu'il convient de préserver ;
30. qu'il convient de préserver la baie existante et les décors en façade ;
31. que les combles sont occupés par un grenier ;
32. que la façade avant est revêtue de cimentage blanc ; que les châssis sont en PVC ton blanc ; que la porte est en PVC ton blanc ; que le corniche est en PVC ;
33. que le pvc ne présente pas les qualités esthétiques et de durabilité requises pour une porte d'entrée ; qu'il convient de prévoir lors du prochain remplacement une porte en bois s'inspirant de l'architecture de l'immeuble et du cadre environnant et de fournir une élévation la représentant ;
34. que la façade arrière existante aux étages est isolée sur 14cm ; qu'à l'arrière, les étages ainsi que le rez-de-chaussée sont recouverts d'un crépis sur isolant de ton clair ;
35. que les teintes exactes des enduits ne sont pas précisées ; qu'il convient de le faire ;
36. que les châssis arrière sont remplacés en PVC ton noir ;
37. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 20/02/2022, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
38. 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 ;
39. 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 ;
40. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;

**dossier 12029**

41. 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.) ;
42. 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 ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du RRU :
  - Titre 1 article 4 ( profondeur ) : annexe ;
  - Titre 1 article 6 ( hauteur ) : annexe ;
44. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/05/2023 au 17/06/2024 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles émanent d'un voisin et concernent :
  - l'incomplétude des plans au début de l'enquête publique (l'enquête publique a été prolongée suite au téléchargement de la situation existante sur la plateforme) ;
  - il n'est pas indiqué en plan ce qui sera démolé, modifié ou construit et les plans de situation de droit illisible, il manque de côtes et hauteur dans les plans
  - les plans ne correspondent pas à l'élévation en ce qui concerne les profils mitoyens
  - erreurs d'expression dans la note explicative
  - absence d'une analyse d'incidence et d'une étude de stabilité
  - les photos ne permettent pas de représenter la situation actuelle car l'ouvrage est couvert de bâches ;
  - document d'expertise d'un sinistre causé par l'humidité ascensionnelle qui pourrait être due au déversement des eaux de ruissellement de la véranda : préconisation de placer des extensions de gouttière et de raccorder les descentes d'eaux pluviales au réseau d'égout. Constat de l'état fort dégradé du mur séparatif de clôture
  - les murs mitoyens de clôture touchés par le problème d'humidité doivent rester accessibles pour être entretenus et réparés
  - la construction actuelle comporte un mur en brique construit contre le mur mitoyen et en partie sur les vieux murs en céramiques, pas de réhausse de ce mitoyen ce qui n'est pas conforme au code civil
  - questionnement sur le rachat de la mitoyenneté
  - annexe rehaussée et prolongée va ombrager la façade du bâtiment voisin en matinée d'après l'orientation
  - questionnement sur l'encrage de la dalle de béton en toiture de l'annexe
  - pas de précision sur le complexe du couvre-mur
45. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 12029

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de rehausser le mitoyen de droite en maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur, construite à l'axe et de prévoir une finition qualitative dans l'esprit du mur existant ;
2. d'abaisser la terrasse au rez arrière de 6cm afin de se conformer au code civil sans rehausser le mur mitoyen de droite ;
3. de végétaliser la toiture plate de l'annexe ;
4. de prévoir lors du prochain remplacement une porte en bois s'inspirant de l'architecture de l'immeuble et du cadre environnant et de fournir une élévation la représentant ;
5. de ne pas modifier la baie en façade avant et de préserver les éléments de décor de la façade ;
6. de préciser la teinte exacte des façades (RAL) ;

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

**14h50 - dossier 12011****12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à étendre l'appartement du rez vers le sous-sol et régulariser l'aménagement d'un studio dans les combles (passage de 3 à 4 logements), isoler ainsi que construire une lucarne et des terrasses, Chaussée de Wavre 426.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte ;
2. que la demande est située en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et reprise 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 vise à étendre l'appartement du rez vers le sous-sol et régulariser l'aménagement d'un studio dans les combles (passage de 3 à 4 logements), isoler ainsi que construire une lucarne et des terrasses ;
5. que l'immeuble est de gabarit R+2+toiture à versants et un niveau au sous-sol ;
6. qu'il comporte en situation de droit 3 logements répartis comme suit :
  - sous-sol : caves et local compteurs ;
  - rez : 1 appartement 1 chambre ;
  - 1<sup>er</sup> : un appartement 1 chambre ;
  - 2<sup>e</sup> : un appartement une chambre ;
  - 3<sup>e</sup> (mansardes) : des chambres ;
7. que dans les faits, le 3<sup>e</sup> étage comprend un studio ; qu'il semble que des preuves de l'existence de ce studio existent mais qu'elles ne sont pas jointes au dossier ;
8. que dans la situation de droit, le rez comprend une petite cour située contre le mur mitoyen de droite, et que les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages comprennent une petite terrasse dans le même alignement ; que dans les faits, la cour et les terrasses ont été englobées au volume construit ;
9. que cette augmentation de volume n'engendre pas de dérogation aux règlements en vigueur et n'a pas d'impact sur les parcelles voisines ;
10. que la demande vise à étendre l'appartement du rez vers le sous-sol pour former un duplex ;
11. que le sous-sol comprend un bureau côté rue, une salle-de-douche et un local rangement à l'arrière ; qu'à l'arrière, le niveau est complètement enterré et que la salle-de-douche ne dispose pas de lumière naturelle ;
12. qu'un nouvel escalier intérieur, placé le long du mur mitoyen gauche, relie les deux niveaux de ce logement ;
13. que selon la coupe, la dalle du demi-sous-sol est abaissée de 10 cm afin d'obtenir une hauteur sous plafond de 2.30 m pour les pièces aménagées et liées au duplex ;
14. que le sous-sol ne comprend donc pas de locaux habitables ;
15. que la création du duplex induit la suppression des caves communes ; que ce niveau comprend également les compteurs communs (eau, électricité et gaz) ainsi qu'un local à ordures ménagères accessibles par l'escalier commun ;
16. que cet aménagement n'améliore pas significativement l'habitabilité du logement du rez-de-chaussée ;
17. qu'il convient de ne pas étendre le logement du rez vers le sous-sol ;
18. qu'il convient de conserver des caves au sous-sol et de prévoir un local vélos de taille suffisante ;
19. qu'au rez sont aménagés le séjour avec cuisine et la chambre du duplex ;

**dossier 12011**

20. que la zone cuisine est très petite, et que l'ensemble de cette pièce de vie mesure 28m<sup>2</sup> ;
21. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme, titre II article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la pièce de vie (5.5m<sup>2</sup> au lieu de 5.6m<sup>2</sup> requis) ;
22. que cette dérogation, bien que minime, n'est pas acceptable vu la surface minimale du séjour et qu'il s'agit d'une nouvelle baie au niveau de la cuisine ;
23. que la terrasse dallée et le jardin au rez sont privatifs à ce duplex ;
24. qu'ils sont de niveaux différents et plus haut que le niveau du rez (+1.10m pour la terrasse et +1.45m pour le jardin) ;
25. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à aménager un espace vélos de 3.8m<sup>2</sup> dans la prolongation du hall d'entrée;
26. que cet espace vélo est ouvert et qu'il permet selon les plans de ranger quatre vélos (un par logement);
27. que cet espace est trop exigü pour pouvoir y ranger un nombre suffisant de vélos (au minimum un par chambre et 2m<sup>2</sup> par vélo) ; qu'il n'est pas fermé, et que son emplacement induit une réduction de la surface de la cuisine située juste derrière ;
28. qu'il convient de revoir les plans et de prévoir un local vélos fermé et de taille suffisante, quitte à supprimer le bureau côté rue au sous-sol ;
29. que l'aménagement des appartements aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages sont semblables ; qu'ils comprennent un séjour avec cuisine à l'arrière, une chambre, une salle de bain et un local rangement/buanderie à l'avant ;
30. que la demande vise à construire deux terrasses, soutenues par un pilier en acier ton gris anthracite, pour ces logements le long du mitoyen gauche ; qu'elles s'alignent à la profondeur du bâti voisin gauche ;
31. qu'elles mesurent chacune 6.7m<sup>2</sup>, et qu'elles sont en retrait de 3m par rapport au mitoyen de droite le moins profond ;
32. qu'elles sont délimitées par des garde-corps en aluminium ton gris clair ;
33. que ces terrasses sont conformes aux règlements en vigueur et ne semblent pas porter préjudice aux parcelles voisines ;
34. que dans les faits, les combles comprennent un appartement une chambre aménagé sur deux niveaux, avec la chambre dans la partie haute ;
35. que la demande prévoit l'aménagement d'un studio au 3<sup>e</sup> étage, avec un espace de rangement non habitable dans la partie supérieure;
36. qu'en façade arrière, la demande vise à construire une lucarne en zinc gris anthracite au 3<sup>ème</sup> étage ;
37. que son châssis est de même matériau et teinte que les autres ;
38. que cette lucarne est conforme au RRU, mais elle déroge au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 24 en ce qu'il impose que la largeur totale d'une lucarne ne peut dépasser le 1/3 de la largeur totale de la toiture (la lucarne fait 3.10m au lieu des 2.00m requis) ;
39. que néanmoins, elle est située en façade arrière, ne porte pas préjudice aux parcelles voisines et respecte les prescriptions du RRU ; que la dérogation peut dès lors être acceptée ;
40. qu'elle donne sur une toiture plate non accessible ;
41. que l'aménagement de ce studio porte à 4 le nombre de logements dans ce bâtiments ; que la densité est importante et que les locaux communs sont peu qualitatifs ;



**dossier 12011**

42. que la façade avant est en pierre de parement ton beige traversée par des bandeaux saillants en ciment ton naturel aux 1er et 2e étages ; que les seuils des fenêtres au rez sont de même matériau et teinte ;
43. que toutes les menuiseries sont en bois ; que la porte d'entrée et les châssis au rez sont peints en brun et ceux des étages, en vert foncé ;
44. que la porte d'entrée comporte une partie fixe incluant quatre boîtes aux lettres à gauche, une partie ouvrante à droite et une imposte vitrée ; que les châssis de fenêtres sont à deux divisions avec imposte vitrée ;
45. que le soubassement est en pierre bleue ; qu'il intègre deux baies donnant sur le bureau ;
46. que les briques de verre de ces baies sont remplacés par deux châssis en bois peint en brun et à deux divisions ;
47. que la corniche est peinte en noir et la descente d'eau de pluie en zinc ton naturel ; que le dauphin est en fonte ton noir ; que la demande prévoit de modifier sa hauteur (2 m) afin de se conformer aux règlements en la matière ;
48. qu'en façade arrière, les baies sont revues ; que des châssis en aluminium ton gris/bleu y sont placés ; que ceux du côté droit permettent d'accéder aux espaces extérieurs attribués aux logements des rez, 1er et 2e niveaux ;
49. que les seuils et les rives sont en aluminium, la gouttière et la descente d'eau de pluie en zinc ; que leur ton est gris anthracite ;
50. que la demande vise à isoler la façade arrière ; qu'un enduit blanc est appliqué sur l'isolant de 14 cm ;
51. que le placement de cet isolation déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que ces dérogations sont néanmoins minimales et permettent d'améliorer l'habitabilité des logements et les performances énergétiques de ceux-ci ;
52. que par conséquent, ces dérogations peuvent être acceptées ;
53. que les toitures plates sont inaccessibles ; que le type d'isolant et le revêtement de ces toitures plates ne sont pas précisés, qu'il convient de le faire ;
54. qu'afin de lutter contre les îlots de chaleur et améliorer la gestion des eaux sur la parcelle, il conviendrait de végétaliser l'ensemble des toitures plates inaccessibles et si la structure ne le permet pas, de prévoir un revêtement clair ;
55. que la toiture à versants est en tuiles rouges ; que la demande prévoit de l'isoler et de la rehausser d'un peu plus de 20 cm ;
56. qu'elle inclut quatre fenêtres de toit ; deux à l'avant et deux à l'arrière ; que celle située à droite du versant arrière permet le désenfumage « exutoire de fumées et de chaleur » ;
57. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régionale d'urbanisme (RRU) :
  - Titre 1 articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) : isolation
  - Titre 2 article 10 (éclairage naturel) : salon-sà-m-cuisine au rez (5,5 m<sup>2</sup> au lieu des 5,9 m<sup>2</sup> requis) ;
58. que la demande déroge donc aux prescriptions du RZAC article 24 (lucarnes- : plus que 1/3 de la largeur de la façade) ;
59. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 mai au 10 juin 2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
60. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension, à destination de familles sur le territoire communal ; que ce réaménagement ne répond pas à ce principe en ne proposant pas de logement 3 chambres ;

**dossier 12011**

61. que l'immeuble dispose d'un vaste jardin dont il conviendrait de faire profiter un grand appartement familial ;
62. qu'en situation existante la maison présente une surface de 286m<sup>2</sup> ; qu'elle ne se prête pas à une division qualitative en 4 logements ;
63. qu'il conviendrait de revoir l'ensemble du projet afin d'améliorer ses qualités et sa conformité au règlement, en se limitant à trois logements ;
64. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 19/06/2024 ;

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.**

## 15h15 - dossier 11861 – ART 126

**13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir et rénover une maison unifamiliale afin de la diviser en 3 logements, rue Philippe Baucaq 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/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble R+2+toiture à versants ;
4. qu'en situation de fait, une véranda a été construite au sous-sol et l'immeuble divisé en 3 logements ;
5. que la demande **initiale** visait à agrandir et rénover une maison unifamiliale afin de la diviser en 3 logements ;
6. que les relevés de compteurs SIBELGA transmis dans la demande permettent de valider l'existence d'au moins 2 logements sur ce bien avant 1993 ;
7. que le projet prévoit de modifier la volumétrie en façade arrière ;
8. qu'au 1<sup>er</sup> sous-sol, les anciennes annexes sont partiellement démolies, ainsi que la véranda ; qu'une nouvelle annexe est construite, dans l'alignement du mitoyen droit (n°70), le moins profond ;
9. que sa profondeur est de 5,10 m depuis la façade existante et que la hauteur de son acrotère est de 3,30 m depuis le niveau du sol ; qu'elle s'étend sur toute la largeur de la parcelle (+/- 5,2m) ;
10. que sa façade est en briques teinte gris clair ; qu'elle comprend une grande baie donnant accès à une terrasse en klinkers de 8 m<sup>2</sup> et au jardin surélevé d'environ 40 cm et dont l'usage est destiné au duplex (1<sup>er</sup> sous-sol - rez) ;
11. que le volume existant de droit à l'arrière du rez est bâti sur environ la moitié de l'annexe de l'étage inférieur ; que le reste de la toiture plate est végétalisée (type extensive) ; qu'elle est accessible uniquement pour l'entretien ;
12. qu'une terrasse de 8,6 m<sup>2</sup> dont le revêtement est en bois (bankirai) est créée sur la toiture plate de ce volume ; qu'elle est liée au studio et accessible via une porte-fenêtre ; qu'un garde-corps en acier galvanisé ton naturel la délimite ;
13. qu'au premier étage contre le mitoyen gauche (n° 66), le petit volume existant est démolí ; que néanmoins, le mur mitoyen contre lequel celui-ci est construit est maintenu ; qu'il est prévu de le rehausser de 0,77m sur 2,45m de profondeur, afin de se conformer au Code Civil en matière de vues ;
14. que du côté opposé, côté droit (n° 70), un bac à plante prend place sur toute la profondeur de la terrasse ; qu'il permet un retrait de 75 cm depuis l'axe mitoyen ; qu'une palissade de 120 cm de hauteur sur 127 cm de profondeur est posée de ce même côté, au-dessus du mur mitoyen existant ;
15. que cet aménagement n'est pas conforme au Code Civil en matière de vues ; que la terrasse présente en outre des vues importantes vers l'intérieur d'îlot ; qu'elle déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'il conviendrait de revoir l'implantation de cette terrasse afin de se conformer au code civil tout en limitant les rehausses ;
16. qu'en toiture, la demande prévoit de rehausser la façade d'un étage, contre le mitoyen droit et jusqu'à hauteur du faîte ;

**dossier 11861**

17. que la note explicative mentionne une lucarne ; que cette construction s'apparente à une rehausse de façade ; que la corniche semble conservée en façade arrière, ce qui semble contradictoire ; qu'il convient de clarifier la proposition ;
18. que cette construction a une hauteur jusqu'à 4,5m et s'étend sur 3,75m de largeur ; qu'elle inclut un grand châssis devant lequel est placé un garde-corps ; qu'elle dépasse les profils mitoyens et déroge aux prescriptions des articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur – toiture) du titre I du RRU ; que les dérogations sont importantes ;
19. qu'il conviendrait de revoir les dimensions de ce volume en l'intégrant effectivement à la toiture dans une typologie de lucarne et en limitant de façon significative ;
20. que la toiture existante, la nouvelle construction et l'intégralité des façades arrières sont isolées (panneaux isolant graphité) ; que cela déroge aux prescriptions des articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du RRU ; que les dérogations sont minimales et que l'isolation apporte de meilleures qualités thermiques aux logements ; qu'en ce sens, elle sont acceptables ;
21. qu'en fond de parcelle, un auvent d'environ 10 m<sup>2</sup> est fixé contre les murs mitoyens ; qu'il s'étend sur toute la largeur de la parcelle et est revêtu de tuiles rouge ; que cet espace est utilisé comme rangement ;
22. que cette construction n'est pas détaillée dans la demande ; qu'elle déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'il convient de la représenter dans les documents graphiques ;
23. que les logements sont aménagés comme suit :
  - au 1<sup>er</sup> sous-sol et rez : 1 duplex trois chambres
  - au 1<sup>er</sup> étage : 1 studio
  - au 2<sup>ème</sup> étage et sous combles : 1 duplex deux chambres
24. que les documents graphiques ne légendent pas les étages conformément à la situation de droit ; qu'il convient de revoir les légendes afin d'éviter toute confusion ;
25. qu'au 2<sup>ème</sup> sous-sol se trouvent trois locaux communs destinés aux compteurs, aux poubelles et aux poussettes/vélos ainsi que trois caves attribuées aux logements (une par logement) ;
26. qu'il conviendrait de revoir l'organisation des sous-sols en améliorant l'accès au local vélos ;
27. que l'accès aux logements s'effectue par la cage d'escaliers depuis le hall commun ;
28. que le premier logement s'étend au 1<sup>er</sup> sous-sol et au rez ;
29. que le sous-sol, donnant sur le jardin, comprend une chambre et salle de douche en partie avant, un escalier dans la partie centrale et le séjour, ouvert sur le jardin et légèrement en contrebas de ce dernier dans la partie arrière ; que l'étage comprend 2 chambres avec salle de bains attenante et un wc ;
30. que la chambre au sous-sol donne directement au niveau du trottoir ne dispose pas de l'intimité suffisante ; qu'il convient d'y prévoir un autre type de local, éventuellement un bureau ou le local vélo commun (accès depuis le hall existant) ;
31. qu'au 1<sup>er</sup> étage, la demande prévoit un studio avec accès à la terrasse en façade arrière ;
32. que la cage d'escaliers est privatisée à l'entresol entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étages ; qu'un duplex est organisé au 2<sup>ème</sup> étage et sous combles ; que les 2 chambres, la salle d'eau et le wc séparé sont situés au niveau inférieur de ce duplex ; que l'espace sous toiture est aménagé en séjour avec cuisine intégrée ; que ce logement ne dispose pas d'espace extérieur ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que la chambre à rue dispose d'une superficie nette éclairante de 2,87m<sup>2</sup> au lieu des 3,15m<sup>2</sup> requis ; que les baies à rue sont existantes et la dérogation minimale ; qu'en ce sens, elle est acceptable ;
34. qu'en situation de fait, la façade avant comprend des châssis en pvc et en bois blanc ;

**dossier 11861**

35. que les deux petites baies dans le soubassement comprennent des briques de verre et deux seuils en pierre bleue ; que ces éléments sont maintenus ;
36. que le dessin des garde-corps est légèrement différent du plan du permis délivré en 1905 ; que les éléments en fer forgé des sous-sols ont été supprimés ;
37. que les lisses des garde-corps sont peintes en blanc ; que la corniche moulurée est en bois ton blanc ;
38. que la demande prévoit de remplacer la porte d'entrée et les châssis des fenêtres par des éléments en bois de même ton que l'existant ; que le nouveau dessin des châssis et de la porte ne correspondent pas à la situation d'origine ; qu'il convient de prévoir des menuiseries s'inspirant de la situation d'origine ;
39. que le dessin proposé appauvrit l'architecture de la façade ; que les divisions ne sont pas homogènes ;
40. que la toiture est en tuiles rouge ; que les corps de cheminées ainsi que les sorties de cheminées en toiture (une par versant) sont supprimés ; que le versant avant comporte deux fenêtres de toit et le versant arrière, une seule ;
41. que la toiture plate du nouveau volume est couverte d'une étanchéité bitumineuse ; qu'il convient de verdurer l'ensemble des toitures plates non accessibles ou de démontrer que cela n'est techniquement pas possible ;
42. qu'en façade arrière, tous les châssis à l'arrière sont en pvc gris moyen et les garde-corps en acier galvanisé ; que le vitrage de l'exutoire de fumées prévu en façade arrière (palier entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage) est sablé ;
43. que les façades, sauf celle de l'annexe au rez qui est en brique, sont enduites (ton gris) ; que la corniche et la descente d'eau pluviale sont en zinc ;
44. que d'après la note explicative, il n'est pas possible de déterminer le volume de stockage de la citerne d'eau de pluie existante ni son état (fonctionnelle ou non) ;
45. que si son remplacement est à prévoir, une nouvelle citerne de 3000 litres sera placée au même endroit que l'ancienne qui figure sur les plans de 1905 ; qu'il convient de préciser ces éléments dans les documents graphiques, et de prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
46. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I :
  - article 4 (profondeur et limite de construction) : terrasse au 1<sup>er</sup> étage, nouveau volume en toiture, isolation de la toiture et la façade arrière, construction en fond de parcelle ; couverture en fond de parcelle ;
  - article 6 (hauteur – toiture) : terrasse au 1<sup>er</sup> étage, nouveau volume en toiture, isolation de la toiture et la façade arrière, construction en fond de parcelle ; couverture en fond de parcelle ;
47. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre II :
  - article 10 (éclairage) : chambre à rue au 2<sup>ème</sup> étage ;
48. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/02/2024 au 11/03/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
49. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 29/02/2024 ;
- 50. qu'en sa séance du 26/03/2024, la commission de concertation a émis un avis favorable sous conditions unanime sur la demande ;**

dossier 11861

51. que ces conditions sont les suivantes :

- de revoir l'organisation du second sous-sol afin d'améliorer l'accès au local vélos ;
- de ne pas prévoir chambre en façade avant du 1er sous-sol et d'opter pour une pièce ne requérant pas la même intimité (bureau/local vélo) ;
- de revoir la volumétrie de l'extension en toiture et l'implantation de la terrasse afin de minimiser les dérogations au titre I du RRU et de respecter le code Civil en limitant les rehausses mitoyennes ;
- de prévoir des menuiseries s'inspirant de la situation d'origine pour les châssis et porte de la façade avant ;
- de verduriser l'ensemble des toitures plates non accessibles ou de démontrer que cela n'est techniquement pas possible ;
- de réhabiliter la citerne ou de préciser la position de la citerne et de prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
- de détailler certains éléments dans les documents graphiques (toiture en fond de parcelle, étages, citerne,...) ;
- de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

52. que les dérogations au RRU titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), et titre II, article 10 (éclairage) ont été acceptées ;

53. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 19/04/2024 et complétés le 13/05/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;

54. que l'objet de la demande **actuelle** est inchangé ;

55. que les modifications apportées répondent en partie aux réserves émises ;

56. que l'organisation du 2<sup>ème</sup> sous-sol est revue ; que l'accès au local vélos est facilité, mais que celui-ci est ouvert et donne accès à d'autres locaux ; qu'il convient de revoir les aménagements à ce niveau, quitte à supprimer le local poubelles, et de prévoir un local vélos séparé et aisément accessible, de dimensions suffisantes (min. 1 vélo par chambre et 2m<sup>2</sup> par vélo) ;

57. qu'au 1<sup>er</sup> sous-sol, un bureau, faisant partie du logement inférieur, est aménagé en façade à rue, avec hall et wc ;

58. que les annexes des niveaux inférieurs sont inchangées ;

59. que la terrasse au 1<sup>er</sup> étage n'est pas modifiée et n'est toujours pas conforme au Code Civil en matière de vues ; que la terrasse présente en outre des vues importantes vers l'intérieur d'îlot ; qu'elle déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;

60. qu'il convient de revoir l'implantation de cette terrasse en s'écartant d'1.90m de l'axe mitoyen de droite et en prévoyant un recul d'1.00m depuis le nu de façade arrière (profondeur de terrasse de 1.50m) afin de se conformer au code civil tout en limitant les rehausses ;

61. qu'il convient de végétaliser (toiture extensive) la zone inaccessible ;

62. qu'à ces conditions, les dérogations sont acceptables ;

63. qu'en toiture, la demande maintient une rehausse de façade d'un étage, contre le mitoyen droit ; que la hauteur est réduite à environ 3m au lieu des 4,5m initialement prévus ; que la corniche est conservée, ce qui s'apparente à un langage de lucarne ;

64. qu'il conviendrait de revoir les limites de ce volume en s'écartant de la corniche et en l'intégrant à la toiture dans une typologie de lucarne ; qu'il convient d'observer un recul de minimum 60cm depuis l'axe mitoyen droit ;

65. que l'organisation des logements des niveaux supérieurs est inchangée ;

66. que la citerne est indiquée en plan ; que les robinets de service y sont raccordés ainsi que les sanitaires ; qu'il convient de l'indiquer en plan ;



**dossier 11861**

67. que l'auvent en fond de parcelle est détaillé ;
68. qu'il est construit en fond de parcelle et déroge dès lors aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) en ce qu'il dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;
69. que les parcelles voisines sont en partie bâties ; qu'il s'agit d'une petite construction qui ne nuit pas aux parcelles voisines ; que la dérogation est acceptable ;
70. que les documents graphiques ne légendent pas les étages conformément à la situation de droit ; qu'il convient de revoir les légendes afin d'éviter toute confusion ;
71. que le dessin des menuiseries est modifié ; qu'aux étages, les châssis de la travée de droite sont en 3 parties, avec imposte ; que le dessin du châssis au 2<sup>ème</sup> étage diffère des niveaux inférieurs ; qu'il convient de l'adapter afin de proposer une composition de façade homogène ;
72. que le dessin de la porte est inchangé par rapport à la situation de fait ; qu'il convient de revenir à un dessin s'inspirant de la situation de droit et de la prévoir en bois ;
73. que la toiture plate du nouveau volume est végétalisée ; que la coupe mentionne une étanchéité bitumineuse ; qu'il convient d'adapter les légendes ;
74. que les plans mentionnent une citerne de 3000 litres ; que la note explicative indique qu'elle alimentera les robinets de service, et éventuellement les wc du logement des niveaux inférieurs ; qu'il convient de s'assurer du raccordement de la citerne pour l'approvisionnement en eau des wc de ce logement, et de l'indiquer en plan ;
75. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 07 juillet 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
76. 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 ;
77. 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.) ;
78. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (3 URL + 1 URS) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
79. que la demande déroge demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I :
  - article 4 (profondeur et limite de construction) : terrasse au 1er étage, nouveau volume en toiture, isolation de la toiture et la façade arrière, construction en fond de parcelle ; couverture en fond de parcelle ;
  - article 6 (hauteur – toiture) : terrasse au 1er étage, nouveau volume en toiture, isolation de la toiture et la façade arrière, construction en fond de parcelle ; couverture en fond de parcelle ;
80. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre II :
  - article 10 (éclairage) : chambre à rue au 2<sup>ème</sup> étage ;
81. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 mai au 10 juin 2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
82. l'avis sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale 28/05/2024 ;



**dossier 11861**

83. que cet avis précise qu'une baie de ventilation d'une section de 1 m<sup>2</sup> minimum doit être prévue dans la partie supérieure de la cage d'escalier intérieure (l'exutoire prévu sur les plans sur le palier entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étages n'est pas conforme), ou à défaut, qu'une installation de détection incendie de type 'surveillance des voies d'évacuation' doit être installée ;
84. qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de revoir les aménagements du 2<sup>ème</sup> sous-sol et de prévoir un local vélos séparé et aisément accessible, de dimensions suffisantes ;
2. de revoir l'implantation de la terrasse au 1<sup>er</sup> en s'écartant d'1.90m de l'axe mitoyen de droite et en prévoyant un recul d'1.00m depuis le nu de façade arrière (profondeur de terrasse de 1.50m) afin de se conformer au code civil ;
3. de végétaliser (toiture extensive) la zone inaccessible ;
4. de revoir les dimensions du nouveau volume de toiture et de l'intégrer dans une typologie de lucarne, en s'écartant de la corniche (lucarne intégrée au versant) et en observant un recul de minimum 60cm depuis l'axe mitoyen droit ;
5. d'adapter le dessin du châssis de la travée de droite au 2<sup>ème</sup> étage afin de proposer une composition de façade homogène en façade à rue ;
6. de revenir à un dessin s'inspirant de la situation de droit pour la porte d'entrée et de la prévoir en bois ;
7. de détailler certains éléments dans les documents graphiques (dénomination des étages, mention des toitures végétalisées en coupe, raccordement des wc's à la citerne,...) ;
8. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans en conséquence.

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

## 15u40 - dossier 11530 – ART 126

**14. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het vergroten en het verhogen van een gebouw met 3 woningen en het bouwen van een helling, een serre en een waterplas in de tuin, Fetisstraat 42.**

Overwegende :

1. dat het goed gelegen is in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) in woongebied;
2. dat het goed is gelegen binnen de beschermingszone van de Jean Félix Haptuin en van het huis en het kantoor van notaris Hap, die geklasseerd zijn;
3. dat het goed bovendien is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: woonhuis met eclectische stijl;
4. dat in toepassing van artikel 237 van het BWRO de aanvraag ter advies wordt voorgelegd aan de overlegcommissie;
5. dat de aanvraag onderworpen is aan een openbaar onderzoek en aan het advies van de overlegcommissie in toepassing van het voorschrift 0.6 van het GBP (handelingen en werken van de binnenterreinen van huizenblokken);
6. dat het volgens de rechtssituatie gaat over een gebouw met een volume glv+2+ hellend dak bestaande uit 1 handelszaak en 2 woningen met de volgende indeling:
  - op de klederverdieping: kelders;
  - op het gelijkvloers: gemeenschappelijke ruimten en een koetsdoorgang;
  - op de eerste verdieping: 1 appartement met 2 kamers
  - op de tweede verdieping: 1 appartement met 2 kamers
7. dat **de initiale aanvraag** tot doel heeft het gebouw te verhogen met een niveau en de indeling ervan te wijzigen naar drie woningen als volgt:
8. op de klederverdieping en het gelijkvloers: 1 duplex met 2 kamers
9. op de eerste verdieping: 1 appartement met 2 kamers
10. op de tweede en derde verdieping: 1 duplex met 3 kamers
11. dat er ingrijpende stabiliteitswerkzaamheden worden uitgevoerd in het volledige huis; dat niet-vergunde bijgebouwen langs de achtergevel worden afgebroken;
12. dat de binnenmuren worden herzien; dat er geen aanwijzingen zijn dat het karakter en de interieurdecoratie van de ruimten behouden blijven;
13. dat er niet voldoende informatie wordt gegeven over de aanwezigheid van kwaliteitsvolle interieurdecoraties;
14. dat het aangewezen is om een fotoverslag voor te leggen waarin gedetailleerd wordt wat wordt bewaard en wat wordt afgebroken;
15. dat de klederverdieping volledig wordt ingenomen door het onderste gedeelte van de duplex; dat de kelders verdwijnen en de meters worden verplaatst naar een gemeenschappelijke ruimte op het gelijkvloers, die toegankelijk is vanuit de gemeenschappelijke trappenhal;
16. dat de koetsdoorgang op het gelijkvloers wordt vergroot en hersteld naar zijn oorspronkelijke functie zodoende een doorgang te vormen naar de tuin;
17. dat deze koetsdoorgang zowel de toegang is tot de woningen als een garagedeur;
18. dat deze situatie noch kwalitatief noch comfortabel is; dat een ingang moet worden voorgesteld die onafhankelijk is van enige parkeerplaats;

**dossier 11530**

19. dat aan de achtergevel een oprit van 2,50 m breed wordt aangelegd van de garage op het gelijkvloers naar de tuin, langs de rechter gemene muur; dat de materialen en de fundering ervan niet zijn gespecificeerd;
20. dat een doorsnede loodrecht op de oprit moet worden getoond en het hellingspercentage moet worden vermeld; dat de oprit niet lijkt te voldoen aan de normen voor toegankelijkheid voor PBM, aangezien de helling 24% lijkt te zijn (1,80 m hoog en 7,40 m lang);
21. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I, artikel 4 (diepte) en 6 (hoogte) aangezien de oprit het diepste mandelig profiel overschrijdt;
22. dat deze oprit massief is en niet erg praktisch; dat hij niet lijkt te passen in de tuin;
23. dat moet worden aangegeven of de tuin gemeenschappelijk is voor alle woningen; dat hij rechtstreeks toegankelijk is vanuit de onderste duplex;
24. dat het de bedoeling is een waterbassin te bouwen; dat het bassin in doorsnede moet worden getoond; dat het de bedoeling is een serre van 32m<sup>2</sup> te bouwen; dat een dwarsdoorsnede van de constructie moet worden getoond; dat deze elementen moeten worden getoond op een plan op schaal 1:50, aangezien voor de bouw ervan a priori een stedenbouwkundige vergunning vereist is;
25. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I, artikel 4 (diepte) en 6 (hoogte) aangezien de serre de mandelige gebouwen overschrijdt en  $\frac{3}{4}$  van het perceel overschrijdt;
26. dat de boom links halverwege het perceel is aangegeven als bestaand, terwijl deze niet bestaat of onjuist op het plan is geplaatst; dat dit punt moet worden verduidelijkt en de boomsoort moet worden aangegeven als men van plan is een nieuwe boom te planten;
27. dat op de kelder verdieping het onderste gedeelte van de duplex bestaat uit een woonkamer met een keuken van 63,3 m<sup>2</sup>, een slaapkamer, een dressing, een badkamer, een apart toilet en een bergruimte;
28. dat op deze verdieping een klein bijgebouw wordt afgebroken en dat over de gehele breedte van het perceel een uitbouw van 1,37 m diep is gepland; dat de uitbreiding het mogelijk maakt om de woonkamer te laten uitkijken op een Engelse binnenplaats, die 80 cm lager ligt dan de tuin;
29. dat er een tuinhuisje onder de oprit ontstaat; dat de op het plan aangegeven deur niet zichtbaar is op de doorsnede; dat deze moet worden afgebeeld;
30. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel II, artikel 4 (hoogte onder het plafond) in die zin dat de keuken gelegen onder de oprit van het gelijkvloers een plafondhoogte heeft van 2,25m in plaats van de vereiste 2,50m; dat de keuken uitkomt op een grote woonkamer met een plafondhoogte van 2,80m; dat een doorsnede loodrecht op de oprit moet worden getoond om de aanvaardbaarheid van de afwijking te verzekeren;
31. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting) met betrekking tot de woonkamer die 10,60m<sup>2</sup> natuurlijke verlichting geniet in plaats van de vereiste 12,72m<sup>2</sup> voor een oppervlakte van 63,60m<sup>2</sup>; dat de woonkamerruimte groot en kwalitatief is; dat de gevel dicht beglaasd is; dat de afwijking aanvaardbaar is;
32. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting) met betrekking tot de kamer die 0,91m<sup>2</sup> natuurlijke verlichting geniet in plaats van de vereiste 3,76m<sup>2</sup> voor een oppervlakte van 18,80m<sup>2</sup>; dat de kamer zich op de kelder verdieping langs de straatkant bevindt; dat de privacy ervan niet gewaarborgd is;

**dossier 11530**

33. dat deze ruimte niet de kwaliteiten heeft om een bewoonbare ruimte te zijn; dat de afwijking niet aanvaardbaar is;
34. dat op het gelijkvloers het bovenste gedeelte van de duplex bestaat uit een woonkamer van 31,6 m<sup>2</sup>, een slaapkamer en een apart toilet;
35. dat het bestaande terras wordt uitgebreid op het dak van de kelderaanbouw; dat er een trap naar de tuin wordt geplaatst; dat deze trap qua diepte en hoogte afwijkt van de GSV;
36. dat de deur van het toilet geen toegang tot het lokaal geeft;
37. dat er een private trap moet komen tussen het gelijkvloers en de kelderverdieping;
38. dat in tegenstelling tot wat in de toelichtende nota staat, deze woning niet voldoet aan de PBM-normen;
39. dat het appartement op de eerste verdieping bestaat uit een woonkamer met een keuken van 45,15 m<sup>2</sup>, twee slaapkamers, een badkamer en een apart toilet;
40. dat aan de achtergevel het bestaande balkon rechts wordt vergroot; dat het een oppervlakte heeft van 6,40 m<sup>2</sup> en zich langs de rechter gemene muur bevindt;
41. dat op de tweede verdieping het bovenste gedeelte van de duplex bestaat uit een woonkamer met een keuken van 45,15 m<sup>2</sup>, twee slaapkamers, een badkamer en een apart toilet;
42. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting) met betrekking tot de kamers die respectievelijk 1,70 en 2,78 m<sup>2</sup> natuurlijke verlichting geniet in plaats van de vereiste 3,90 en 3,72 m<sup>2</sup>; dat de ramen aan de straatkant het oorspronkelijke ontwerp respecteren; dat de bestaande slaapkamers licht gewijzigd zijn; dat de afwijkingen aanvaardbaar zijn;
43. dat er een balkon van 3,30m<sup>2</sup>, grenzend aan de keuken, wordt gecreëerd langs de rechter gemene muur; dat dit een tweede buitenruimte is aangezien er een terras wordt gecreëerd op de derde verdieping aan de achterzijde;
44. dat op de derde verdieping een terras van 19,88m<sup>2</sup> is voorzien; dat een plantenbak van 4,90m<sup>2</sup> aan de linkerkant toelaat om te voldoen aan het burgerlijk wetboek met betrekking tot het uitzicht;
45. dat rond het terras en de plantenbak leuningen worden geplaatst;
46. dat de hoogte en zichten van het terras overlast kan veroorzaken voor het binnenterrein van het huizenblok; dat het terras gezien de ligging uitzicht biedt op het binnenterrein van het huizenblok en het Happark in het bijzonder;
47. dat op de derde verdieping het bovenste gedeelte van de duplex een slaapkamer en een badkamer heeft;
48. dat het oude kleine hellende dak wordt vervangen door een schuin dak met een rechte hoek; dat de schoorstenen worden afgebroken;
49. dat het bovenste deel van het dak voorzien is van dakvlakramen;
50. dat de enige voorgestelde doorsnede door de kleine dakkapel aan de voorzijde is;
51. dat een doorsnede van de verhoging moet worden gegeven om de geometrie ervan te begrijpen;
52. dat de dakhoogte in de voorgevel onevenredig lijkt;
53. dat het dak met 2,20m wordt verhoogd; dat de schuine verhoging 1,86m inspringt ten opzichte van de voorgevel;

**dossier 11530**

54. dat er aan de achterzijde een uitbreiding komt; dat deze 3,20m diep is en dat over de volle breedte van het perceel;
55. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I, artikel 4 (diepte) en 6 (hoogte);
56. dat de verhoging, de uitbreiding en het terras het ondiepste en laagste gemene profiel overschrijden met 5,17 m in diepte en 4,13 m in hoogte;
57. dat de afwijkingen niet aanvaardbaar zijn;
58. dat de afmetingen van het terras moeten worden beperkt om elk uitzicht te voorkomen en dat de leuning moet worden beperkt tot het toegankelijke gedeelte;
59. dat in de voorgevel, op het gelijkvloers, het de bedoeling is om de huidige toegangsdeur om te vormen tot een raam; de verdeling van het raam met een bovenraam en twee openslaande vleugels vergelijkbaar is met de ramen op de verdiepingen;
60. dat de legende niet vermeldt uit welk materiaal het nieuwe raam is gemaakt;
61. dat de legende van de ramen in de voorgevel niet overeenkomt met de bestaande situatie;
62. dat volgens de rechtssituatie de ramen op het gelijkvloers en de tweede verdieping van blauw geschilderd hout zijn; dat de ramen op de eerste verdieping van blauw PVC zijn volgens de in 2003 uitgereikte stedenbouwkundige vergunning 6605;
63. dat de toelichtende nota en de legende voorzien in de vervanging van alle ramen en de plaatsing van het nieuwe raam op het gelijkvloers in donkergrijs geschilderd hout met de oorspronkelijke tekeningen; dat de materialen op de aanzichten in de bestaande en geplande situatie moeten worden verduidelijkt;
64. dat een comfortabele toegang tot de woningen moet worden verzekerd, zonder via de garage te gaan, dat het daarom aangewezen kan zijn om de voordeur te behouden;
65. dat de achtergevel voor een zeer groot deel uit glas bestaat; dat alle openingen openslaande deuren zijn met glazen balustrades of uitkomend op een balkon;
66. dat het grote glasoppervlak niet in overeenstemming is met de architectonische typologie van het huizenblok en schadelijk kan zijn voor de naburige percelen en de geklasseerde site;
67. dat alle platte daken die niet toegankelijk zijn, voorzien moeten worden van een extensief groen dak;
68. dat de aanvraag dus afwijkt van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening:
  - Titel I, artikel 4 (diepte) en 6 (hoogte): de verhoging, de uitbreiding en het terras op de derde verdieping, de oprit op het gelijkvloers en de serre in de tuin;
  - Titel II, artikel 4 (hoogte onder het plafond): keuken;
  - Titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting): kamer op de kelder verdieping, woonkamer en kamers op de tweede verdieping;
69. dat het eerste openbaar onderzoek dat heeft plaatsgevonden van 19/09/2022 tot 03/10/2022 aanleiding heeft gegeven tot 4 brieven met bezwaren en/of opmerkingen; dat die afkomstig zijn van burens en gaan over:
  - Er wordt gemeld dat er sinds december 2021 aanzienlijke niet-vergunde sloop- en bouwwerkzaamheden zijn geweest met overlast;
  - De aanwezigheid van parkeerverbodsborden zonder werkzaamheden;
  - Het risico dat de tuin als parkeerplaats wordt gebruikt door de nieuwe oprit, voorstel om de breedte van de doorgang te beperken;
  - Bezorgdheid over gebrek aan geluidsisolatie van de gemene muur;
  - Het nieuwe terras op de derde verdieping biedt uitzicht op de aangrenzende tuinen;
  - De toevoeging van een verdieping en de uitbreiding van het glasoppervlak aan de achtergevel genereert uitzicht op naburige tuinen;

**dossier 11530**

- Bedenkingen bij de esthetiek van de achtergevel en de integratie in de naburige omgeving;
  - De toevoeging van een hoogstamboom zorgt voor schaduw en blokkeert het zicht op de Felix Haptuin vanuit de aangrenzende tuin; (locatie van de te planten boom of bestaande boom onduidelijk)
  - Verlichting van de achtergevel op alle verdiepingen: verstoring van de fauna en nachtelijke overlast voor de buurt;
70. het gunstig advies onder voorbehoud van de Koninklijke Commissie Monumenten en Landschappen; dat, algemeen genomen, de KCML wel vraagt om erover te waken dat de nog aanwezige waardevolle interieurelementen (niet gedocumenteerd in het dossier) bewaard worden; dat de kleur van het nieuwe schrijnwerk (donkergrijs) ook beter aangepast zou kunnen worden aan de architectuur en stilistische kenmerken van de gevel;
71. dat enkel een project dat kwalitatieve ruimtes biedt, met respect voor het gebouw en de omgeving kan worden aanvaard;
72. dat het de bedoeling is het fietslokaal en het vuilnislokaal in de tuin te plaatsen; dat deze elementen moeten worden gedetailleerd;
73. het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp aangevraagd op 25/08/2022;
- 74. dat de overlegcommissie in haar zitting op 18/10/2022 een ongunstig advies heeft gegeven over de aanvraag;**
- 75. dat er in toepassing van artikel 126 van het BWRO wijzigingsplannen werden ingediend op 25/09/2023 en vervolgens aangevuld;**
76. dat in toepassing van artikel 237 van het BWRO de aanvraag ter advies wordt voorgelegd aan de overlegcommissie;
77. dat de aanvraag onderworpen is aan een openbaar onderzoek en aan het advies van de overlegcommissie in toepassing van het voorschrift 0.6 van het GBP (handelingen en werken van de binnenterreinen van huizenblokken);
- 78. dat de aanvraag (2<sup>de</sup> versie) strekt tot het vergroten en het verhogen van een gebouw die 3 woningen zal bevatten en het bouwen van een serre en een waterplas in de tuin;**
79. dat de aanvraag vergelijkbaar is met de oorspronkelijke aanvraag; dat deze echter op bepaalde punten is aangepast;
80. dat de koetspoort, die ook als ingang dient, een garage voor één wagen herbergt;
81. dat er 9 fietsen zijn opgehangen aan het plafond van de koetspoort;
82. dat dit geen fietslokaal is in de zin van de GSV; dat dit systeem niet gemakkelijk te gebruiken is; dat er een toegankelijk en efficiënt fietslokaal voorzien moet worden;
83. dat de inrijpoort smal is;
84. dat het uiteinde van de ingang 60 cm verhoogd is; dat dit de parkeerplaats is, toegankelijk via een toegangshelling van 17%; dat dit het mogelijk maakt om uit de auto te stappen bij de tweede deur die uitkomt in de inrijpoort;
85. dat de garage wordt verlengd met een toegangshelling die over een breedte van 2,70 m in de tuin afdaalt; dat er onder de toegangshelling bergruimte is;
86. dat die toegangshelling afwijkt van de voorschriften van de GSV, titel I, artikel 4 (diepte) en artikel 6 (hoogte) aangezien ze de diepte van de aangrenzende gebouwen overschrijdt;
87. dat het niet duidelijk is waarom deze breedte vereist is; een grasmaaier is bijvoorbeeld niet meer dan 1,50 m breed; het getekende toegangspoortje is ook smaller;
88. dat de breedte van de toegangshelling moet worden verminderd;



**dossier 11530**

89. dat op deze voorwaarde de afwijkingen aanvaardbaar zijn;
90. dat de aanvraag tot doel heeft het gebouw te verhogen met een niveau en te wijzigen naar drie woningen met volgende indeling :
- op de kelderverdieping en het gelijkvloers: 1 duplex met 1 kamer
  - op de eerste verdieping: 1 appartement met 2 kamers
  - op de tweede en derde verdieping: 1 duplex met 3 kamers
91. dat de kelderverdieping volledig geprivatiseerd is voor de onderste duplex; dat de meters zich in de koetspoort bevinden;
92. dat het erop lijkt dat de bovenste appartementen geen private bergruimte hebben; dat dit moet worden voorzien;
93. dat op de 2e verdieping, slaapkamer 1 afwijkt van de voorschriften van het GSV, titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting) in die zin dat er 2,74 m<sup>2</sup> verlichting is in plaats van de vereiste 3,5m<sup>2</sup>; dat dit het bestaande raamwerk van de dakkapel is;
94. dat de afwijking beperkt is en geen nadelige invloed heeft op de bewoonbaarheid; dat ze aanvaardbaar is;
95. dat er geen informatie is verstrekt over de geluidsisolatie van de mandelige muren; dat deze volgens het dossier zijn afgebikt;
96. dat er bijzondere aandacht moet worden besteed aan de akoestiek en dat er geen leidingen in de mandelige muur mogen worden geplaatst;
97. dat er een reeks binnenhuisdecoraties zijn gedocumenteerd; dat hun behoud en restauratie moet worden verzekerd;
98. dat de onderste duplex met één slaapkamer geniet van de grote tuin;
99. dat in de tuin onderaan het perceel een serre en een vijver zijn aangelegd;
100. dat deze constructies meer dan  $\frac{3}{4}$  van de diepte van het perceel en alle gebouwen van het huizenblok overschrijden;
101. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de GSV, titel I, artikel 4 (diepte) en 6 (hoogte) aangezien de constructies  $\frac{3}{4}$  van het perceel en de mandelige constructies overschrijdt;
102. dat deze zich vlakbij het Happark bevinden, dat geklasseerd is, en binnenin de vrijwaringszone van hetzelfde park;
103. dat het erop lijkt dat de mandelige muur aan de rechterkant gedeeltelijk is afgebroken; dat het niet duidelijk is of de burens aan de rechterkant (44) hebben ingestemd met de afbraak;
104. dat een doorsnede tot aan de onderkant van het perceel ontbreekt in de huidige en geprojecteerde situatie; dat het niet duidelijk is of het reliëf van de tuin is gewijzigd;
105. dat in overleg commissie werd vermeld dat deze muur momenteel open is; dat dit een historische situatie is tussen de 2 tuinen;
106. dat de mandelige muur achteraan in de tuin erg laag is; dat dit een overhangend zicht geeft op het Happark; hoogte specificeren;
107. dat de constructies in de tuin moeten beperkt blijven tot  $\frac{3}{4}$  van het perceel; onder deze voorwaarden zijn de overige afwijkingen aanvaardbaar;
108. dat de materialen voor de serre en de vijver niet zijn gedetailleerd; dat dit wel gespecificeerd moeten worden ;
109. dat er beplanting is voorzien; dat zorg moet worden besteed aan de plaatsing van de hoogstammige bomen met respect voor de burens en het geklasseerde park ;



**dossier 11530**

110. dat er terrassen en balkons zijn aangelegd aan de achtergevel op elk niveau; dat deze voldoen aan het Burgerlijk Wetboek en de GSV;
111. dat het balkon op de 2e verdieping echter vlakbij de mandelige muur komt; dat dit zou kunnen leiden tot een aanzienlijk uitzicht in de richting van het rechterperceel; dat het appartement een groot terras heeft op de 3e verdieping;
112. dat op deze verdieping geen balkon moet worden ingericht; dat het misschien gepast is om de woonkamer op de 3e verdieping te plaatsen zodat deze een buitenruimte heeft;
113. dat de achtergevel is bezet met beige bepleistering en verguld aluminium raamwerk heeft;
114. dat de garagepoort ook van verguld aluminium is; de balustrades van glas zijn met een vergulde aluminium structuur;
115. dat de gevel nog steeds sterk beglaasd is om de kamers voldoende licht te geven;
116. dat het volume van de daken is herzien en vereenvoudigd, met een traditioneel zadeldak boven de kroonlijst;
117. dat de nok zich tussen de twee buurhuizen bevindt;
118. dat een inspringende dakkapel is geplaatst op de 3e verdieping aan de achterzijde; dat deze dakkapel breder is dan 2/3 van de breedte van de dakhelling: 7,65 m in plaats van de vereiste 6,1 m;
119. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de GSV, titel I, artikel 6 (dakkapel);
120. dat de dakkapel groot is en goed zichtbaar vanaf het geklasseerde park;
121. dat de afwijking niet nodig lijkt om een kwalitatief hoogwaardige inrichting te realiseren; dat een dakkapel moet worden voorgesteld die voldoet aan de GSV
122. dat een terras is aangelegd op een diepte van 2,35 m voor die dakkapel;
123. dat de voorgevel quasi ongewijzigd is ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag; de centrale deur op de benedenverdieping is vervangen door een raam en de stenen plint wordt gereconstrueerd ; dat er echter bepaalde aspecten aangepast werden en minder kwaliteitsvol zijn dan het initiële ontwerp;
124. dat de bestaande koetspoort (die van de oorspronkelijke periode dateert) vervangen wordt door een nieuw, gelijkaardig maar vereenvoudigd model in hout met automatische opening;
125. dat de bestaande schampstenen aan weerszijden van de koetspoort verwijderd worden;
126. dat de bestaande koetspoort en schampstenen bijdragen tot de erfgoedwaarde van de voorgevel (poort met panelen, lijstwerk en diamantpunten) en behouden dienen te blijven;
127. dat de indeling van het schrijnwerk op de tweede verdieping gewijzigd wordt en hier geen impostvensters meer worden voorzien;
128. dat de oorspronkelijke indeling, profilering en detaillering van de totaliteit van het vensterschrijnwerk van de voorgevel behouden dient te blijven;
129. dat de borstwering van het balkon op de tweede verdieping vervangen wordt door een nieuw exemplaar met een metalen balustrade;
130. dat deze nieuwe metalen borstwering een eenvoudig model vertoont die niet overeenstemt met de stijl van het gebouw;
131. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening:
  - titel I, artikel 4 (diepte) : serre + de uitbreiding + de helling;
  - Titel I, artikel 6 (hoogte) : serre + de uitbreiding + de helling;
  - Titel I, artikel 6 (dakkapel) : meer dan 2/3;
  - Titel II, artikel 10 (verlichting): 2de verdieping : kamer 1;

**dossier 11530**

132. dat het tweede openbaar onderzoek van 30/10/2023 tot 13/11/2023 aanleiding gegeven heeft tot 2 bezwaarschriften en/of opmerkingen;
133. dat die brieven afkomstig zijn van bureu en gaan over:
- het feit dat de aanplanting van een hoogstamboom een bron van overlast zou kunnen zijn en de noodzaak om afstand te houden van naburige percelen;
  - vragen over de geluidsisolatie van het gebouw, met name in de salons;
  - de noodzaak om de werfuren te respecteren, in tegenstelling tot de afbraakwerkzaamheden;
  - de hoogte van het gebouw en de impact die het verhogen ervan kan hebben op naburige percelen;
  - de helling van de garage naar de binnenkant van het blok en het risico dat er auto's in het huizenblok komen;
134. dat de werkzaamheden enkel mogen worden uitgevoerd van 7.00 tot 19.00 uur (16.00 uur voor drilboren) van maandag tot en met vrijdag;
135. dat de voorgestelde woningen van hoge kwaliteit zijn;
136. dat met de gevraagde wijzigingen het project weinig impact zal hebben op het geklasseerde pand en het gebouw gerenoveerd zal kunnen worden;
137. dat het advies van de KCML over het gewijzigde project werd gevraagd op 12/10/2023;
- 138. dat de Overlegcommissie op 21/11 haar advies heeft willen uitstellen in afwachting van het advies van de KCML ;**
139. dat de KCML een gunstig advies onder voorwaarden uitbracht tijdens haar vergadering van 29/11/2023;
140. dat het nieuwe dakvolume, de bouwdiepte en de vormgeving van de achtergevel weinig zichtbaar is vanaf het park vanwege de afstand en de aanwezige groenmassa en dus ook geen negatieve impact zal hebben op het geklasseerde park;
141. dat de KCML vraagt de voorgevel maximaal te behouden en als gevolg ook de bestaande koetspoort te behouden en te renoveren en voor het vensterschrijnwerk terug te keren naar de oorspronkelijke indeling, profilering en detaillering;
142. dat de KCML vraagt de bestaande breedte van de koetsdoorgang te respecteren en de functie van de doorgang af te stemmen op de historische lay-out;
143. het gunstig advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van 17/10/2023;
- **dat de overlegcommissie in haar zitting op 03/12/2023 een gunstig advies over de aanvraag heeft gegeven onder voorbehoud :**
  - **dat de constructies in de tuin worden beperkt tot  $\frac{3}{4}$  van het perceel;**
  - **dat de materialen van die constructies in de tuin worden gedetailleerd;**
  - **dat een dwarsdoorsnede wordt gegeven van de tuin tot achteraan het perceel in de bestaande en geprojecteerde situatie om de wijzigingen aan het reliëf te detailleren;**
  - **dat de wijzigingen aan de mandelige muur ter hoogte van de tuin worden gedetailleerd en het akkoord van de bureu hierover wordt voorgelegd;**
  - **dat de breedte van de toegangshelling tot de tuin zoveel mogelijk verminderd wordt en de gekozen breedte wordt gerechtvaardigd;**
  - **dat de bestaande koetspoort en schampstenen van de voorgevel bewaard en gerestaureerd dienen te worden;**

**dossier 11530**

- **dat de vensters op de bovenste verdieping van de voorgevel hun oorspronkelijke indeling dienen te respecteren (impostvensters);**
  - **dat de metalen balustrade van de tweede verdieping van de voorgevel overeen dient te komen met de stijl en typologie van het gebouw;**
  - **dat de wijziging van de deur naar een venster aan de voorgevel met respect voor de stijl en detaillering van de bestaande hardstenen plint en rusticastenen gebeurt;**
  - **dat een echt fietslokaal wordt voorzien;**
  - **dat private opbergruimte wordt voorzien voor de bovenste woningen;**
  - **dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan de akoestiek en dat er geen leidingen in de mandelige muur worden geplaatst;**
  - **dat de binnenhuisdecoratie wordt behouden en gerestaureerd;**
  - **dat geen balkon wordt ingericht op de 2e verdieping en dat wordt overwogen om de woonkamer op de 3e verdieping te plaatsen;**
  - **dat een dakkapel wordt gemaakt in overeenstemming met de GSV;**
  - **dat het terras op de bovenste verdieping in overeenstemming wordt met het Burgerlijk Wetboek, zonder verhoging;**
  - **dat wordt voldaan aan het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;**
- 144. dat er in toepassing van artikel 126 van het BWRO wijzigingsplannen werden ingediend op 19/04/2024 en vervolgens aangevuld;**
145. dat in toepassing van artikel 237 van het BWRO de aanvraag ter advies wordt voorgelegd aan de overlegcommissie;
146. dat de aanvraag onderworpen is aan een openbaar onderzoek en aan het advies van de overlegcommissie in toepassing van het voorschrift 0.6 van het GBP (handelingen en werken van de binnenterreinen van huizenblokken);
- 147. dat de aanvraag strekt tot het vergroten en het verhogen van een gebouw met 3 woningen en het bouwen van een helling, een serre en een waterplas in de tuin;**
148. dat de aanvraag gedeeltelijk tegemoet komt aan de geuite voorbehouden;
149. dat de bebouwing in de tuin beperkt is tot ¼ van het perceel; dat de serre in de hoek achter de linkerbuur, nummer 40, is geplaatst; dat hiervoor geen verhoging van de gemene muur nodig is;
150. dat ze gemaakt is van glas met een donkere stalen structuur; dat de achterwand gemaakt is van lichtgekleurde bakstenen;
151. dat het bassin is gemaakt van blauwe steen;
152. dat de tuin bestaat uit beplanting, gazons en dolomietpaden;
153. dat de constructies afwijken van de voorschriften van de GSV, titel I, artikelen 4 en 6; dat gezien hun integratie in de tuin, de afwijkingen aanvaardbaar zijn;
154. dat de gemene muur links grotendeels opnieuw wordt gebouwd, met akkoord van de betrokken buur;
155. dat de aanvraag nu bovendien voorziet in een uitbreiding aan de achterzijde van de kelder naar de 1e verdieping;
156. dat in de kelder de uitbreiding zich uitstrekt over de gehele breedte van het perceel en tot een diepte van ongeveer 5,70 m vanaf de voormalige achtergevel; dat de totale diepte van het gebouw op dit niveau toeneemt tot 20 m (2,80 m meer dan in versie 2);

**dossier 11530**

157. dat om deze ruimte te creëren wordt de grond afgegraven en geëgaliseerd tot een diepte van 1,40 m;
158. dat voor deze uitbreiding geen verhoging van de gemene muur nodig is; dat er geen terras gepland is op dit niveau;
159. dat de breedte van de toegangshelling behouden blijft: 2,90 m vanaf de scheidingslijn en 1,90 m doorgang met beplanting aan de linkerkant; dat de totale diepte 14,50 m is;
160. dat deze constructie een grote impact heeft op de binnenkant van het huizenblok en niet geïntegreerd lijkt in de tuinaanleg; dat de breedte nog steeds niet gerechtvaardigd lijkt;
161. dat de constructie een aanzienlijke verhoging van de gemene muur aan de rechterkant met zich meebrengt; dat de inrichting desondanks niet in overeenstemming is met het Burgerlijk Wetboek wat het uitzicht betreft, aangezien de hoogte van de muur op bepaalde punten minder dan 1,90 m bedraagt;
162. dat deze toegangshelling afwijkt van de voorschriften van de GSV, titel I, artikelen 4 en 6; dat deze afwijkingen niet aanvaardbaar zijn;
163. dat deze niet mag worden aangelegd; dat een meer landschappelijke toegangsweg naar de tuin, rekening houdend met het huidige reliëf en in overeenstemming met het Burgerlijk Wetboek, kan worden aanvaard;
164. dat op de benedenverdieping en 1e verdieping de uitbreiding over de gehele breedte van het perceel wordt gebouwd en wordt afgestemd op de diepte van het aangrenzende gebouw rechts, dus een totale diepte van 17 m; dat dit een toename is van ongeveer 2,50 m ten opzichte van de rechtssituatie en eerdere versies van het project;
165. dat deze uitbreiding afwijkt van de voorschriften van de GSV, artikel 4 (diepte) en artikel 6 (hoogte), doordat deze verder reikt dan de twee aangrenzende gebouwen;
166. dat voor deze constructie de gemene muur aan de rechterkant 1,11 m langer wordt in diepte en 1,50 m in hoogte; dat deze verhoging beperkt en aanvaardbaar is;
167. dat voor deze constructie ook de gemene muur aan de linkerkant 4,33 m langer wordt in diepte en 2,41 m in hoogte; dat deze verhoging aanzienlijk is en een negatieve impact kan hebben op het naburige perceel gezien de afmetingen;
168. dat het volume van deze uitbreiding op de 1e verdieping moet worden herzien door te voorzien in een zijdelingse terugsprong van 3,00 m vanaf de linker scheidingslijn;
169. dat op deze voorwaarde de afwijkingen aanvaardbaar zijn;
170. dat de indeling is gewijzigd;
171. dat de onderste duplex als volgt is georganiseerd:
  - op de klederverdieping: berging, tv-salon, badkamer, keuken en eetkamer;
  - op de benedenverdieping: salon en slaapkamer;
172. dat aan de achterzijde van de benedenverdieping op het dak van de kelderuitbreiding een terras wordt gemaakt van 3 m diep en 6,28 m breed; dat aan de linkerkant een ontoegankelijke beplante insprong wordt gemaakt om te voldoen aan het burgerlijk wetboek;
173. dat het niet duidelijk is of de toegankelijke zone wordt begrensd door een reling; dat dit dient te gebeuren;
174. dat dit terras uitkomt op een slaapkamer; dat het terras gezien de indeling uitzicht kan bieden op het naburige perceel; dat de woning een grote tuin heeft;
175. dat er een minimale zijdelingse terugsprong van 3 m vanaf de linker scheidingslijn moet worden voorzien;
176. dat op de 1e verdieping de woonkamer van het appartement vergroot is;

**dossier 11530**

177. dat het balkon op deze verdieping is geschrapt; dat het appartement geen buitenruimte meer heeft, wat niet erg kwalitatief is;
178. dat er een buitenruimte moet worden voorzien voor dit appartement, zonder extra verhoging van de gemene muur en zonder afwijking van de GSV;
179. dat de tweede en derde verdieping een 3-slaapkamerduplex omvat die als volgt verdeeld is:
  - op 2e verdieping: 3 slaapkamers, een dressing en een badkamer;
  - op de 3e verdieping: de leefruimte;
180. dat er een inspringende dakkapel is geplaatst van 6,77 m breed in de achterste dakhelling van 9,20 m breed; dat deze dus afwijkt van de voorschriften van de GSV, titel I, artikel 6 (dakkapel) doordat deze 2/3 van de dakbreedte met 64 cm overschrijdt;
181. dat het om een inspringende dakkapel gaat; dat de dakkapel weinig invloed heeft op naburige percelen en past in de compositie van de gevel;
182. dat de afwijking aanvaardbaar is;
183. dat de dakkapel toegang geeft tot een terras van 2,47 m diep en 5,90 m breed; dat er zijdelingse inspruing en een inspruing in de diepte in acht wordt genomen om het zicht naar naburige percelen te beperken;
184. dat er wijzigingen zijn aangebracht aan de koetsdoorgang; dat die door een wand in tweeën is gedeeld en dat de achterzijde is ingericht als parkeerplaats en inkomhal voor het onderste duplexappartement;
185. dat het appartement niet toegankelijk lijkt wanneer er een auto geparkeerd staat;
186. dat er ingrijpende veranderingen zijn aangebracht aan de koetsdoorgang, wat een ingrijpend effect heeft op het karakter van dit volume;
187. dat het niet aangewezen is om parkeergelegenheid in deze ingang te voorzien en dat de oorspronkelijke decoratie en het volume zoveel mogelijk behouden moeten blijven;
188. dat de koetspoort in de voorgevel op identieke wijze wordt vervangen;
189. dat een fietsenberging wordt ingericht in een volume van de beneden verdieping die plaats biedt aan 3 fietsen; dat de onderste duplex ook een eigen fietsenberging in de tuin heeft;
190. dat in de voorgevel het ontwerp van de ramen op de 2e verdieping herzien is in de geest van de ramen rechts; de balustrade op dit niveau is geïnspireerd op de roosters van de kelderverdieping;
191. dat de regelgeving die van toepassing is op de PEB-procedure overeenstemt met de regelgeving die van kracht was op de oorspronkelijke datum van indiening, 01/03/2022, van het aanvraagdossier voor de stedenbouwkundige vergunning;
192. dat de aanvraag onderworpen is aan de ordonnantie gepubliceerd op 02 mei 2013 betreffende de Brusselse Code voor lucht- en klimaatbeheer, blijft de naleving van de PEB-procedure met betrekking tot de uitvoering van het project de verantwoordelijkheid van de aanvrager of de nieuwe kopers;
193. dat de PEB-procedures moeten worden nageleefd tot het einde van de werkzaamheden die in de PU-aanvraag zijn opgenomen, en in het bijzonder de indiening van de PEB-documenten: "PEB-kennisgeving van de start van de werkzaamheden" en "PEB-verklaring" met inbegrip van rapporten en softwarebestanden;
194. dat een PEB-adviseur door de aangever is aangesteld om deze procedure te volgen;

**dossier 11530**

195. dat het de verantwoordelijkheid van de aangever is om alle bewijsstukken te bewaren die de energetische conformiteit van de uitgevoerde werkzaamheden aantonen (documenten, facturen, etiketten, technische fiches, foto's, enz;)
196. dat, aangezien het EPB-voorstel met betrekking tot de aanvraag 4 EPB-eenheden betreft waarbij de aard van de werken neigt naar een systeem van het hybride type (1EGE - 1ZGE - 2NGE) waarvoor de bijstand van een EPB-adviseur vereist is, zal de opvolging van de procedure "EPB-werken" de verantwoordelijkheid zijn van Leefmilieu Brussel;
197. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening:
- titel I, artikel 4 (diepte) : serre + de uitbreiding + de helling;
  - Titel I, artikel 6 (hoogte) : serre + de uitbreiding + de helling;
  - Titel I, artikel 6 (dakkappel) : meer dan 2/3;
  - Titel II, artikel 10 (verlichting): 2de verdieping : kamer 1;
198. dat het nieuw openbaar onderzoek van 27/05/2024 tot 10/06/2024 aanleiding gegeven heeft tot 4 bezwaarschriften en/of opmerkingen;
199. dat die brieven van burens zijn en gaan over:
- de helling van de garage naar de binnenkant van het blok en het risico dat er auto's in het huizenblok komen;
  - de te grote diepte van de geplande uitbreidingen en de impact op het uitzicht vanuit naburige gebouwen;
  - een gebrek aan legendes en afmetingen in de tuin, vooral met betrekking tot de beplanting en de precieze aard van het bassin;
  - het feit dat sommige van de geplande bomen te groot zijn voor een stadstuin, met name de kastanjeboom;
  - het uitzicht vanaf de terrassen op de aangrenzende tuinen;
200. dat de KCML een nieuw gunstig advies onder voorwaarden uitbracht tijdens haar vergadering van 10/06/2024;
201. dat het nieuwe dakvolume, de bouwdiepte en de vormgeving van de achtergevel weinig zichtbaar is vanaf het park vanwege de afstand en de aanwezige groenmassa en dus ook geen negatieve impact zal hebben op het geklasseerde park;
202. dat de KCML vraagt de voorgevel maximaal te behouden en als gevolg ook de bestaande koetspoort te behouden en te renoveren en voor het vensterschrijnwerk terug te keren naar de oorspronkelijke indeling, profilering en detaillering;
203. dat de KCML vraagt de bestaande breedte van de koetsdoorgang te respecteren en de functie van de doorgang af te stemmen op de historische lay-out;
204. het gunstig advies onder voorwaarden van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van 08/06/2024;



dossier 11530

**GUNSTIG ADVIES onder voorbehoud:**

1. dat de geplande toegangshelling niet wordt aangelegd en, indien nodig, een meer landschappelijke toegangsweg naar de tuin wordt aangelegd, rekening houdend met het huidige reliëf en in overeenstemming met het Burgerlijk Wetboek;
2. dat het toegankelijke deel van het terras op de benedenverdieping wordt afgebakend met een reling en dat er een minimale ontoegankelijke en beplante zijdelingse terugsprong van minstens 3 meter vanaf de linker scheidingslijn moet worden voorzien;
3. het volume van de uitbreiding op de 1<sup>ste</sup> verdieping te herzien door te voorzien in een zijdelingse terugsprong van 3,00 m vanaf de linker scheidingslijn;
4. dat er een buitenruimte wordt voorzien voor het appartement op de 1e verdieping, zonder extra verhoging van de gemene muur en zonder afwijking van de GSV;
5. dat er geen parkeergelegenheid en geen glazen muren wordt aangelegd in de koetspoort en dat de oorspronkelijke decoratie en het volume zoveel mogelijk worden behouden;
6. dat de binnenhuisdecoratie wordt behouden en gerestaureerd;
7. dat plannen gecorrigeerd moeten worden (deuren,...);
8. dat wordt voldaan aan het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;

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

De afwijking van de GSV, titel II, artikel 10 (verlichting), wordt aanvaard.