

09h00 - dossier 12146 - PFD**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à réaliser une fresque murale sur l'un des murs d'enceinte de l'école Ernest Richard, rue Joseph Buedts 14-18.**

1. Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. Considérant que la demande de permis d'urbanisme vise à réaliser une fresque murale sur l'un des murs d'enceinte de l'école Ernest Richard, située rue Joseph Buedts 14-18;
3. Considérant la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant: Application de l'article 207§1 al 4 du CoBat : Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art. 333) ;
4. Considérant qu'une partie du mur du côté de l'école au n°16 date d'avant 1932 ;
5. Considérant que la superficie du mur d'enceinte de l'école est d'environ 110m² ;
6. Considérant que le projet est lancé par la commune d'Etterbeek dans le cadre de ses conseils de quartiers, des assemblées citoyennes qui réunissent des riverains et riveraines, ainsi que des représentants et représentantes des secteurs associatif et commercial et qui réfléchissent à l'amélioration du cadre de vie et de la convivialité du quartier ; qu'il s'agit d'un projet participatif ;
7. Considérant que l'œuvre de Leonard Cools, un illustrateur qui collabore notamment avec le 'Gemeenschapscentrum De Maalbeek' et qui connaît bien le quartier, a été choisie ;
8. Considérant que la conception de la fresque a été inspirée par le caractère du quartier de la Chasse, d'une part, et par le caractère du mur, d'autre part ;
9. Considérant que le projet artistique est basé sur des thèmes de convivialité, diversité, sentiment d'appartenir à un quartier, connexion, interaction et rencontre ;
10. Considérant que l'architecture existante (les 7 ouvertures ovales) détermine la cadence de la fresque ; que la fresque est une succession de scènes distinctes ; qu'elle donne au spectateur une image d'un quartier que se tient, où les gens sortent et se rencontrent ;
11. Considérant qu'en termes de dispositions prévues pour remédier aux éléments susceptibles de nuire au voisinage, le cahier des charges prévoit les éléments suivants :
 - Nettoyage du site post-réalisation
 - Traitement des déchets
 - Résistance et protection de la fresque au vu des conditions climatiques
 - Protection de la fresque avec une couche anti-tags
 - Retouches sur la fresque une fois par an pendant 4 ans en cas de dégradation
12. Considérant que le projet participe à un travail d'animation du quartier; que les scènes évoquent un sentiment d'appartenance au quartier ;
13. Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE**COMMUNE - ABSTENTION**

09h25 - dossier 12095 - PFD

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir partiellement, construire une toiture en shed, reconstruire une façade sur cour et réaménager l'intérieur en créant 3 classes, 1 bureau, 1 espace de stockage et des sanitaires dans le pavillon informatique de l'Institut Supérieur de Formation Continue d'Etterbeek, rue Joseph Buedts 18.

1. Considérant que le bien est situé en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
2. Considérant que le bien fait partie d'un ensemble repris à l'inventaire irisonument ; que le pavillon en intérieur d'îlot a été construit en 1950 par les architectes de la commune (Knippenberg & Mance) dans un style typique « expo '58 » ;
3. Considérant que la demande vise à transformer un pavillon scolaire comprenant des locaux de cours d'informatique afin de le moderniser ;
4. Considérant que le projet prévoit plus précisément la démolition partielle et reconstruction de la toiture, la transformation de la façade donnant sur la cour et le réaménagement intérieur du bâtiment ;
5. Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment situé en intérieur d'îlot ; qu'il est entouré de murs mitoyens sur 3 côtés et dispose d'une seule façade donnant sur une cour ;
6. Considérant qu'en situation de droit, le bâtiment est composé d'une partie en sous-sol ainsi que d'un rez-de-chaussée avec toiture plate ; que les espaces intérieurs sont organisés comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un espace d'entrée avec casiers, un bureau enseignant, 3 classes de 45m², 46m² et 53m² dédiées aux cours d'informatique, des sanitaires
 - au sous-sol : une cave et un local archives ;
7. Considérant qu'en situation projetée, la structure du bâtiment est conservée, la toiture est remplacée par une nouvelle toiture en sheds, la façade sur cour est transformée et l'organisation des espaces intérieurs est adaptée ;
8. Considérant que le remplacement de la toiture est justifié par le mauvais état de la toiture existante ; que la toiture projetée en sheds permet d'améliorer l'éclairage naturel des espaces intérieurs en apportant une lumière indirecte adaptée à l'utilisation des salles informatiques ; Considérant que la nouvelle toiture est végétalisée, qu'elle est inscrite dans le gabarit existant de droit et est donc conforme au règlement régional d'urbanisme ;
9. Considérant que la façade est transformée afin d'adapter la répartition des baies, que cette redistribution a été envisagée de manière à minimiser les démolitions ; que les baies respectent un certain rythme et que leur dimension se répète le long de la façade ; avis façade ;
10. Considérant que la façade est fortement modifiée, que la circulation du bâtiment se fait à présent par l'extérieur, que le hall d'entrée est supprimé, que la façade projetée intègre cette nouvelle fonctionnalité ;
11. Considérant que les baies sont habillées de claustras de manière à empêcher l'apport de lumière directe sur les écrans d'ordinateurs ; que cette intervention est réversible et permet d'envisager une évolution future de l'utilisation des salles de classes ; qu'un apport indirect de lumière naturelle est prévu par la toiture ;
12. Considérant que les aménagements intérieurs sont adaptés, que notamment la distribution des locaux se fait par l'extérieur et que la suppression du couloir intérieur permet d'agrandir les superficies des locaux sans augmenter le volume bâti ;
13. Considérant que la nouvelle organisation est la suivante :
 - au rez-de-chaussée : un bureau de 31m² avec une réserve de 20m², 3 classes de 40m², 74m² et 67m², un local data, des sanitaires
 - au sous-sol : un espace de stockage de 56m²

14. Considérant qu'un groupe de ventilation ainsi qu'une pompe à chaleur sont placés en toiture ; que ceux-ci sont intégrés au volume bâti en étant dissimulés derrière les murs d'acrotères existants ; que le projet prévoit également de les protéger acoustiquement ;
15. Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;
16. Considérant que le projet contribue à cet objectif en prévoyant une toiture végétalisée extensive sur les sheds, de la récupération d'eau pluviale dont le trop plein est infiltré sur la parcelle via une noue ; que les principes de ces aménagements sont pertinents et correspondent aux objectifs régionaux ; que les hypothèses de dimensionnement n'ont toutefois pas été précisées ;
17. Considérant que le volume de récupération doit être dimensionné sur base d'un bilan entre potentiel de récupération et usages connectés ; qu'en ce qui concerne la noue, son dimensionnement doit permettre de gérer un événement pluvieux d'un temps de retour centennal ;
18. Considérant que le projet prévoit en toiture le rejet de la ventilation double flux et l'unité extérieure de la PAC ; qu'au vu de la proximité des habitations de la chaussée de Wavre, il y a lieu de placer ces installations techniques de manière à prévenir tout dépassements des normes de bruit qui s'y applique et, le cas échéant, prévoir des protections acoustiques adéquates (silencieux, capotage...) ;
19. Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 0+4 à l'inventaire de l'état du sol ; qu'à ce titre si l'infiltration des eaux pluviales n'est pas impossible, il y a lieu de confirmer que la qualité du sol est compatible avec une infiltration forcée ; qu'à ce titre un contact doit être pris avec le service du facilitateur sol de Bruxelles Environnement ; que pour qu'un avis soit remis, les informations suivantes sont nécessaires : l'adresse concernée, un descriptif du dispositif d'infiltration et de ses composantes (système de dispersion/drains horizontal, noues, wadi, zone inondable, puits, ... et pour les systèmes actifs : le diamètre des puits, le débit, le rayon d'influence, le mode d'injection, etc.) ainsi qu'un plan précis des endroits et des installations d'infiltration ;
20. Considérant que le projet prévoit d'isoler entièrement le bâtiment afin de le rendre conforme aux normes actuelles en matière de PEB ;
21. Considérant que les interventions projetées sont conformes aux différents règlements en vigueur et respectent le bon aménagement des lieux ;
22. Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/06/2024 au 01/07/2024 n'a donné lieu à aucune réclamation ;
23. Considérant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a émis un avis favorable sous conditions en date du 27/05/2024 ; que ces conditions n'impliquent pas de modifier les plans ;
24. Considérant que les plans ont été soumis à l'analyse d'AccessAndGo qui estime le projet conforme aux exigences du titre IV et VII RRU en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite dans son avis du 08/07/2024 ;

dossier 12095 - PFD

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. D'obtenir un avis du service facilitateur sol de Bruxelles Environnement (soilfacilitator@environnement.brussels) et de s'y conformer ;
2. De Préciser les hypothèses de dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales et, le cas échéant, modifier le système pour rendre possible la gestion au minimum d'une pluie centennale
3. De se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

COMMUNE - ABSTENTION

09h50 - dossier 12117 - PFD**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire un petit immeuble de commerce sur 2 niveaux (Sous-sol et Rez-de-chaussée) en lieu et place d'un espace de parking, Avenue Nouvelle 171A.**

1. Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
2. Considérant que la demande vise à construire un petit immeuble de commerce sur 2 niveaux, au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
3. Considérant qu'en situation de droit, la parcelle comprend un immeuble de logements de gabarit R+6 ainsi qu'une partie non-bâtie, que celle-ci est imperméabilisée sur une grande partie de sa surface et utilisée comme parking privatif disposant de 3 emplacements pour voiture ;
4. Considérant que le projet supprime ces 3 emplacements de stationnement pour voiture ; que le nombre total d'emplacements pour les logements passe de 6 à 3 ;
5. Considérant que l'immeuble existant comprend 23 unités de logements ; que toutefois il s'agit pour la plupart de logements de petite taille ; que la parcelle est située à proximité directe de la gare d'Etterbeek et que le quartier est très bien desservi par les transports en commun ; que dès lors la suppression des 3 emplacements de parking est envisageable ;
6. Considérant que le projet prévoit la construction d'un petit immeuble, d'une emprise au sol de 120m² sur la partie non-bâtie ; que celui-ci est implanté contre le mitoyen et l'immeuble de logement existant et s'étend au sous-sol et au rez-de-chaussée ; qu'il est couvert d'une toiture plate ; que sa profondeur est alignée à la profondeur de ses voisins ;
7. Considérant que l'immeuble voisin est implanté sur la limite mitoyenne ; que toutefois le pignon est traité comme une façade latérale qui comprend des ouvertures et des balcons en saillie sur la parcelle du 171A ; que la nouvelle construction peut donc s'implanter sur la limite mitoyenne mais uniquement au rez-de-chaussée ; que le projet est conçu de manière à préserver les ouvertures et balcons du voisin ;
8. Considérant que la nouvelle construction est conforme au titre I du règlement régional d'urbanisme en terme de gabarit et d'implantation ;
9. Considérant que le programme comprend une zone commerciale principale, un espace de stockage, un bureau, un réfectoire pour le personnel, un local poubelle, un local techniques, un sanitaire accessible aux PMR ainsi qu'un espace de livraison ;
10. Considérant que le bâtiment projeté est affecté au commerce au rez-de-chaussée ; que le sous-sol sera dédié au stockage ; que les logements sont maintenus dans le bâtiment existant sur la parcelle ; que le programme est donc conforme aux prescriptions particulières du PRAS ;
11. Considérant que le projet permettra d'accueillir un commerce de petite taille, de type commerce de première nécessité pour les habitants du quartier ;
12. Considérant que sur le bâtiment existant, trois fenêtres hautes sont condamnées au rez-de-chaussée afin de permettre l'extension commerciale ; que des moteurs d'extractions mécaniques sont ajoutées dans les pièces humides afin d'assurer leur ventilation ; que la pièce de séjour bénéficie toujours d'un éclairage conforme au titre II du RRU ;
13. Considérant qu'aucune autre modification n'est apportée au bâtiment existant ;
14. Considérant que le projet comporte la dérogation suivante : Dérogation au règlement régional d'urbanisme : Article 11 du titre I : imperméabilisation de la zone de recul ;
15. Considérant que la zone de recul est presque entièrement imperméabilisée ; que 6 emplacements pour vélos y sont aménagés ;

dossier 12117 - PFD

16. Considérant que cet aménagement n'est pas conforme au règlement régional d'urbanisme ; que l'imperméabilisation doit se limiter à l'accès au commerce ainsi qu'à la zone de livraison ; que dès lors il convient de revoir l'aménagement de la zone de recul afin de se conformer au titre 11 du RRU en aménageant la zone en jardinet sur au moins 1/3 de la surface ; ;
17. Considérant que la façade est en grande partie composée de baies vitrées vers l'espace commercial, que la partie technique est en panneaux d'aluminium structurés et que le tout est liée par une partie supérieure composée de briques rouges et est destinée à accueillir l'enseigne du magasin ;
18. Considérant que la composition de la façade est sobre et que les matériaux s'intègrent au cadre bâti environnant ;
19. Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;
20. Considérant que le projet contribue à cet objectif en prévoyant une toiture végétalisée intensive sur la partie haute du nouveau bâtiment ainsi qu'une citerne combinée récupération/temporisation ; que les hypothèses de dimensionnement de cette citerne ne sont toutefois pas précisées ;
21. Considérant que le volume de récupération doit être dimensionné sur base d'un bilan entre potentiel de récupération et usages connectés ; qu'en ce qui concerne le volume de temporisation, son dimensionnement doit permettre de gérer un évènement pluvieux d'un temps de retour centennal ; que si cet aménagement participe à l'objectif régional, il y a lieu en priorité de gérer à la parcelle par infiltration ; qu'à ce titre un dispositif type noue ou jardin de pluie pourrait être envisagé dans la zone de recul ; qu'il serait pertinent de prendre contact avec le facilitateur eau de Bruxelles Environnement pour obtenir un soutien par rapport à l'élaboration de ce dispositif ;
22. Considérant que le projet prévoit une aire de livraison hors voirie ; que ses dimensions sont pertinentes pour les besoins du magasin ;
23. Considérant que le projet prévoit des arceaux vélo pour les clients du magasin ; qu'une telle capacité est nécessaire pour participer au transfert modal vers les modes actifs ; que toutefois ceux-ci peuvent être intégrés dans un aménagement paysager pour participer à la qualité de la zone de recul ;
24. Considérant que le projet prévoit de placer en toiture l'unité extérieure de la PAC ; qu'au vu de la proximité des fenêtres des habitations mitoyenne, il y a lieu de placer ces installations techniques de manière à prévenir tout dépassements des normes de bruit qui s'y applique et, le cas échéant, prévoir des protections acoustiques adéquates (capotage...) ;
25. Considérant que le projet dispose de locaux poubelles correctement dimensionnés ; que l'aménagement des locaux ne permet pas d'intégrer la logistique pour le don des invendus alimentaires ; que si cette situation est regrettable, la taille limitée du commerce peut justifier ce point ;
26. Considérant que la parcelle jouxte une zone de développement du réseau écologique (talus du chemin de fer), qui contribue à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels ; qu'à ce titre des aménagements favorables à la biodiversité serait pertinent ; qu'en ce sens l'aménagement d'une toiture végétalisée intensive est pertinente, si les espèces qui la composeront sont correctement choisies (indigène, non invasives, idéalement mellifère ou fructifère) ; qu'à ce titre il y a lieu de s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ; qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

dossier 12117 - PFD

27. Considérant que des éléments supplémentaires pourraient être prévus, tels que des nichoirs intégrés en façade arrière adaptés aux espèces d'oiseaux nichant en façade, dont les populations sont actuellement en déclin sur Bruxelles; qu'à ce titre le site internet renature.brussels et le site de Bruxelles Environnement détail les types d'aménagement possibles ;
28. Considérant en outre qu'une zone de recul quasi entièrement minéralisée n'est pas acceptable dans ce cadre ; qu'un aménagement augmentant sa végétalisation en pleine terre serait pertinent ; que cela pourrait par ailleurs être combiné à un système d'infiltration en surface ;
29. Considérant que le projet s'inscrivant dans la catégorie des bâtiments neufs et doit répondre en matière de PEB aux critères correspondant à l'unité de commerce et à l'unité d'entrepôt ;
30. Considérant qu'hormis la zone de recul, les interventions projetées sont conformes aux différents règlements en vigueur et respectent le bon aménagement des lieux ;
31. Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/06/2024 au 01/07/2024 a donné lieu à une lettre de réclamation ; qu'une demande d'être entendue est également parvenue hors délai ;
32. Considérant que les réclamations portent sur :
 - Le risque de nuisances apportées par le commerce
 - Les inquiétudes liées aux travaux
 - Le doute quant à la nécessité d'aménager un commerce à cet endroit ;
33. Considérant qu'en séance il est fait état de l'existence de servitudes ; que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve du respect du droit des tiers ; qu'il convient avant travaux de s'assurer du statut du terrain ;
34. Considérant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a émis un avis favorable sous conditions en date du 24/06/2024, que ces conditions n'impliquent pas de modifier les plans ;
35. Considérant que les plans ont été soumis à l'analyse d'AccessAndGo qui estime le projet conforme aux exigences du titre IV et VII RRU en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite dans son avis du 11/07/2024 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. De proposer un aménagement de la zone de recul végétalisé en pleine terre, participant à la gestion des eaux pluviales et limitant les zones minéralisées au stricte nécessaire ;
2. De prévoir un capotage acoustique de la PAC permettant de garantir le respect des normes de bruit ;
3. De préciser les hypothèses de dimensionnement des volumes de récupération et de gestion des eaux pluviales ;
4. De s'assurer de bénéficier des droits sur le terrain avant travaux ;
5. D'intégrer les stationnements vélos dans un aménagement paysager ;
6. De se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

10h15 - dossier 12118 - PFD**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à transformer un immeuble de 7 logements sans modification de volume; réorganiser et diversifier les unités d'appartements; aménager les combles; adapter les baies existantes en façades arrière; améliorer la PEB, isoler la façade arrière, Chaussée de Wavre 741.**

1. Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, liseré de noyau commercial ainsi que le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
2. Considérant que la demande vise à transformer un immeuble de 7 logements en réorganisant les unités d'appartements, à aménager les combles et isoler la façade arrière ;
3. Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme ensemble d'immeubles à logements sociaux (n°739 à n°771) construit en 1931 par l'architecte Adolphe Puissant.
4. Considérant que le projet modifie l'utilisation des logements en ce qu'une unité de logement est supprimée et que la taille et le nombre de chambre est modifié pour une partie de ceux-ci, que toutefois la superficie totale affectée au logement au sein de l'immeuble est augmentée ;
5. Considérant qu'en situation de droit, le bâtiment est composé de 2 espaces commerciaux au rez-de-chaussée, de 4 étages comprenant chacun 2 unités d'appartements 1 chambre, soit 8 unités en tout, ainsi que de combles comprenant les greniers ;
6. Considérant qu'en situation projetée, l'organisation du bâtiment est la suivante :
 - Rez-de-chaussée : 2 espaces commerciaux et le hall d'entrée privatif pour les logements
 - 1er étage : 2 appartements 1 chambre
 - 2ème étage : 2 appartements 1 chambre
 - 3ème étage : 1 appartement 4 chambres
 - 4ème étage + combles : 2 duplex de 3 chambres ;
7. Considérant que le rez-de-chaussée comprenant les unités commerciales est inchangé ;
8. Considérant que les aménagements des appartements des 1er et 2ème étages sont revus afin de rendre ceux-ci plus confortables ; que ces appartements disposent à présent d'une grande pièce de séjour qui comprend la cuisine en partie avant ainsi que d'une grande chambre en partie arrière avec une salle de douche incluant un wc ;
9. Considérant que les appartements du 3ème étage sont réunis afin de créer un grand appartement de 3 chambres à la place des deux petites unités, que celui-ci comprend une cuisine séparée du séjour, un chambre accessible depuis le hall d'entrée, un séjour en partie avant, ainsi que 3 chambres supplémentaires, une salle de bain et un wc séparés accessibles depuis un hall de nuit ;
10. Considérant que les combles sont aménagés afin d'étendre les appartements du 4ème étage en 2 duplex de 3 chambres ; qu'un nouvel escalier relie le séjour du duplex de gauche à l'étage supérieur ; qu'à partir du 4e étage, la cage d'escalier commune devient privative pour le duplex de droite, permettant la liaison avec l'étage supérieur ;
11. Considérant que la densité d'occupation de l'immeuble est diminuée en terme d'unités de logements, mais augmentée en terme de nombre de chambres puisque le projet prévoit au total 6 chambres de plus que la situation de droit ;
12. Considérant que les espaces de vie des grands logements présentent des superficies légèrement supérieures au minimum requis par le RRU, que les cuisines sont séparées des séjours ce qui améliore la qualité des pièces de vie, que toutes les chambres présentent également des superficies conformes ou plus généreuses que celles requises ;
13. Considérant que chaque unité de logement conserve un espace de stockage privatif en sous-sol ;

dossier 12118 - PFD

14. Considérant qu'aucun des appartements ne dispose d'espace extérieur privatif ou commun ; que c'est déjà le cas dans la situation existante de droit ;
15. Considérant que l'extension vers les combles et la liaison des deux unités du 3ème étage permet d'apporter de la diversité au sein de l'immeuble au niveau des typologies d'appartements et contribue notamment à améliorer l'offre de grands logements ;
16. Considérant qu'aucune extension de volume n'est prévue ; que le projet est conforme au titre I du RRU en terme de gabarit et d'implantation ;
17. Considérant qu'en façade arrière, certaines baies sont modifiées au niveau des cuisines et salles de bain, que le projet prévoit la pose d'un isolant recouvert de crépi naturel ; que ces modifications ne sont pas visibles depuis l'espaces public et respectent la composition du bâtiment ;
18. Considérant que des travaux de rénovation sans modification sont prévus sur les façades avant et latérales, que ceux-ci incluent le remplacement des menuiseries extérieures, la mise en conformité des garde-corps, le ravalement de façade et la remise en peinture du rez-de-chaussée ;
19. Considérant que la demande comporte la dérogation suivante : dérogation au règlement régional d'urbanisme, Article 3 du titre II (normes minimales de superficie) ;
20. Considérant que les séjours des appartements aux 1er et 2ème étages dérogent au règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 en ce qu'ils n'atteignent pas les 28 m² requis lorsque la cuisine est intégrée à la pièce de séjour ;
21. Considérant que les séjours de ces 4 appartements présentent des superficies comprises entre 23m² et 24.4m² ; que les aménagements sont optimisés et qualitatifs ; que les appartements ne disposent que d'une seule chambre et que celle-ci est vaste ;
22. Considérant que la superficie totale des appartements est inchangée par rapport à la situation de droit et qu'il s'agit toujours d'appartements 1 chambre ; que la modification des aménagements a pour effet d'améliorer la conformité au titre II du règlement régional d'urbanisme même si elle ne l'atteint pas totalement ; que les dérogations restantes sont dès lors acceptables ;
23. Considérant que les cuisines des duplex dérogent également au titre II en ce qu'elles présentent une superficie de 6.5m² au lieu des 8m² requis ;
24. Considérant que l'extension des cuisines impliquerait la suppression des WC au niveau des halls d'entrée, or qu'il est qualitatif pour ces unités de disposer de WC séparés des salles de bain ; que les cuisines sont aménagées de manière fonctionnelle ;
25. Considérant que les pièces de vies de ces unités présentent des superficies supérieures au minimum requis par le RRU ; que les aménagements projetés améliorent la situation existante de droit, que la dérogation est limitée à la cuisine et ne nuit pas à l'habitabilité des logements, qu'elle est donc acceptable ;
26. Considérant que le projet prévoit d'isoler entièrement le bâtiment afin de le rendre conforme aux normes actuelles en matière de PEB ;
27. Considérant qu'une citerne est existante ; que pour la protection de la ressource en eau et de la remettre en fonction ; qu'il est précisé en séance que celle-ci sera réhabilitée ;
28. Considérant qu'il est prévu d'installer 3 modules préfabriqués destinés à l'entreposage des vélos à l'arrière du bâtiment, que ceux-ci permettront de sécuriser 12 vélos au total, qu'ils seront placés sur une surface minérale semi perméable ;
29. Considérant que l'aménagement actuel du rez-de-chaussée ne permet pas l'intégration d'un local vélo correct et d'un accès facile ; que la création de box vélo sur la parcelle privée pourrait être une solution pertinente ; que toutefois la proposition implante ces box dans une zone actuellement végétalisée en pleine-terre ;

dossier 12118 - PFD

30. Considérant qu'au vu de nécessité de protéger la végétalisation et la perméabilité des intérieurs d'îlot, cela n'est pas acceptable ; qu'une localisation dans une zone actuellement minéralisée devrait être envisagée ;
31. Considérant que les logements projetés sont confortables et que la rénovation améliore significativement la situation existante ;
32. Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/06/2024 au 01/07/2024 n'a donné lieu à aucune réclamation ;
33. Considérant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a émis un avis favorable sous conditions en date du 13/07/2024 ; que ces conditions n'impliquent pas de modifier les plans ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de déplacer les box vélo sur une zone actuellement minéralisée ;
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (superficie), sont acceptées.

10h40 - dossier 12074

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une pergola sur la terrasse en toiture d'un immeuble, avenue de Tervueren, 112.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que l'immeuble comprend 6 appartements en situation de droit ;
4. que la demande vise à construire une pergola sur la terrasse en toiture d'un immeuble ;
5. que la pergola concernée par la demande se situe sur la toiture plate au 6^e étage ;
6. que la terrasse autorisée en 1991, en revêtement caillebottis bois, est délimitée par des garde-corps existants qui sont maintenus dans la demande ;
7. que l'immeuble est plus haut de 1.82m que le bâtiment voisin de droite (n° 114), et plus bas de 2.53m que la faite du toit de celui de gauche (n°110) ;
8. que les parties avant et arrière de la toiture plate sont accessibles uniquement pour leur entretien; que la demande ne prévoit pas de les végétaliser ;
9. qu'il convient de le faire afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;
10. que le volume qui abrite le local technique (ascenseur) est existant ; qu'il en est de même de l'édicule vitré d'accès à la terrasse ;
11. que la pergola de 12.36m² est construite contre ces volumes, en recul de 5,71 m par rapport la façade avant et de 8,15 m par rapport à la façade arrière ; que sa hauteur est variable (de 2,28 à 2,31 m) en raison de la pente de la toiture ;
12. que par conséquent, elle est très peu visible depuis l'espace public ;
13. que sa structure est en aluminium gris anthracite et que la toiture comporte des lamelles orientables en aluminium gris anthracite ;
14. que trois des quatre façades de la pergola sont vitrées ; que celle de gauche est en bois (cloison légère) ;
15. que le plancher de la pergola est en bois ;
16. que trois tirants en acier galvanisé ton gris anthracite sont attachés à la cheminée côté gauche afin d'assurer la stabilité de la structure de la pergola ;
17. que selon le plan de 1991, la terrasse existante est revêtue d'un caillebottis en bois ;
18. qu'une axonométrie indicative est fournie mais comporte quelques imprécisions ;
19. que la demande déroge à l'article 4 (profondeur) du titre 1 du règlement régional d'urbanisme (RRU) en ce que l'immeuble voisin de droite n'est pas bâti à ce niveau ;
20. que néanmoins, la pergola est en recul par rapport à l'axe mitoyen et que sa construction n'aura à priori pas d'incidence sur l'immeuble voisin ; que par conséquent, la dérogation est acceptable ;
21. que la demande déroge à l'article 6 (hauteur) du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en ce que la hauteur de la toiture de la pergola est située à plus de 3 m de celle de l'immeuble de droite ;

dossier 12074

22. que néanmoins, cette dérogation ne porte pas préjudice à l'immeuble de droite, en raison du fait que la hauteur de la pergola s'aligne à la hauteur du volume technique et l'édicule déjà existant; que par conséquent, cette dérogation est acceptable ;
23. que concernant la PEB, l'enveloppe thermique de l'appartement du 5ième étage se limite notamment à l'édicule d'accès à la toiture plate, autorisé en 1991; que l'accès à la pergola se fera via la porte extérieure existante de cet édicule; que cette pergola est destiné à l'usage exclusif des occupants du cinquième étage;
24. que par conséquent, cette pergola se situe hors champ de la procédure PEB;
25. que la demande déroge aux prescriptions du RRU :
 - titre I, article 4 (profondeur) : pergola ;
 - titre I, article 6 (hauteur) : pergola ;
26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/06/2024 au 01/07/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
27. que la pergola n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
28. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de végétaliser les parties de la toiture plate inaccessibles ou d'indiquer en quoi ce n'est pas envisageable.

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

11h05 - dossier 12059**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à placer une pompe à chaleur en intérieur d'îlot sur la toiture plate du 3^{ème} étage à destination du duplex supérieur, rue Général Capiaumont 29.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liséré de noyau commercial, et le long d'un espace structurant par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS ;
3. que le bien est un immeuble comportant 3 logements répartis comme suit :
 - rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre
 - 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre
 - 2^{ème} étage et combles : 1 duplex 2 chambres
4. que la demande vise à placer une pompe à chaleur en intérieur d'îlot sur la toiture plate du 3^{ème} étage à destination du duplex supérieur ;
5. que des mesures de protection passives, tel qu'une isolation à haute densité des toitures ou des protections solaires extérieures côté sud, sont souvent plus efficaces et devraient être envisagées ;
6. que la pompe à chaleur mesure 0,95m de large, 0,33m de profondeur et 0,84m de hauteur ;
7. que la pompe à chaleur est centrée à 2,52m des limites mitoyennes et placée contre la jonction entre le toit plat de la lucarne et le versant de toiture, soit à 2,59m du bord de la toiture plate ;
8. qu'aucune protection acoustique ou esthétique n'est prévue ; qu'il convient d'en prévoir une afin de limiter les émissions sonores de l'équipement et de l'intégrer esthétiquement dans la toiture ;
9. qu'il convient de s'assurer que la pompe à chaleur respectent les normes en matière de bruits de voisinage ;
10. qu'il convient d'obtenir un permis d'environnement préalablement à la mise en exploitation, si requis ;
11. qu'outre cette demande, il apparait que la terrasse arrière de l'appartement au 2^{ème} étage occupe toute le largeur de la toiture plate contrairement au permis d'urbanisme (n°9149) notifié en 2014, tendant à diviser une maison unifamiliale en 3 logements et régulariser les diverses modifications apportées (chien-assis en façades, fenêtre de toit) qui prévoyait des zones inaccessibles occupées par des bacs à plantes, en particulier coté droit ;
12. qu'il convient de s'y conformer ;
13. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/06/2024 au 01/07/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
14. que vu la position de l'équipement, l'impact sur les parcelles voisines et l'intérieur d'îlot est limité et donc acceptable ;
15. que la demande est dispensée de l'avis du fonctionnaire délégué et de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 12059

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir une protection acoustique et esthétique afin de limiter les émissions sonores de l'équipement et de l'intégrer esthétiquement dans la toiture ;
2. de veiller au respect des normes en matière de bruit de voisinage et d'obtenir un permis d'environnement si requis ;
3. de se conformer au PU9149 en ce qui concerne la surface accessible de la terrasse au 2^{ème} étage.

11h25 - dossier 11977

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à réaménager un immeuble de 3 appartements et régulariser l'aménagement d'un 4^e logement sous les combles ainsi que la construction d'une lucarne et l'aménagement d'une terrasse au 2^e étage, Rue Charles Degroux 104.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale : maison d'habitation d'après demande de permis de bâtir de 1923, dessinée par l'architecte J.B. Tilman ;
4. 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) ;
5. qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble de 3 logements : un studio au rez, un appartement 1 chambre au 1^{er} étage et un studio au 2^e étage ;
6. que la demande vise à réaménager l'immeuble et régulariser l'aménagement d'un 4^e logement sous les combles ainsi que la construction d'une lucarne et l'aménagement d'une terrasse au 2^e étage ;
7. qu'au sous-sol 4 caves privatives, une laverie, un local poubelles, un local compteurs et un local compteurs sont aménagés ;
8. que la citerne à eaux de pluie est conservé ; que son usage actuel n'est pas précisé, et qu'il convient de le faire en privilégiant un usage continu au long de l'année (machines, wc,...) ;
9. qu'au rez-de-chaussée, dans le hall d'entrée, une série de 4 supports verticaux pour vélos est prévue ;
10. que sur la note explicative il est précisé qu'il s'agirait du coin pour les vélos ainsi que pour les poussettes ; que ladite surface est en partie insérée dans l'arc d'ouverture de la porte d'entrée et ne permettrait pas le placement d'une poussette ;
11. que ce type de rangement vélos n'est pas aisément manipulable et peut entraver la circulation dans le hall ; que les éléments ne sont pas protégés contre le vol ;
12. qu'il s'agit d'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 17 (local vélos) ; que cet aménagement, en plus d'être insuffisant et encombrant, n'est pas réaliste ;
13. qu'en outre la dérogation n'est pas acceptable du fait de la densification proposée ;
14. qu'au rez, le studio existant de droit est transformé en appartement, composé d'une chambre en façade avant, un salon/salle à manger en enfilade vers l'arrière, une cuisine et une salle de douche attenante ;
15. qu'aucun sas n'est prévu entre la salle de douche et la cuisine ; qu'il s'agit d'une dérogation au RRU, titre 2, article 8 (wc) ; que du fait qu'il s'agisse de la cuisine cette dérogation n'est pas acceptable ;
16. qu'en façade latérale de l'annexe, les deux baies de fenêtres dans la salle de douche sont réarrangées pour accueillir des châssis plus petits ;
17. que les portes intérieures entre la cuisine et le hall et la chambre et le hall sont supprimées ; que désormais l'unique accès vers l'appartement se fait dans le salon ;

dossier 11977

18. que la surface éclairante de la pièce de vie (salon + salle manger) est de 3,44m² au lieu des 6,2m² réglementaires, soit 2,76m² de moins ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que la dérogation ne nuit pas à l'habitabilité de cette pièce, disposée en enfilade, et est donc acceptable ;
19. qu'à l'arrière un escalier supplémentaire est aménagé depuis la cuisine vers le jardin, surplombant la cour basse du sous-sol ;
20. qu'au 1^{er} étage, l'appartement est conservé et composé d'une chambre, un salon/salle à manger, une cuisine et une salle de douche à l'arrière, de même disposition que l'étage inférieur ;
21. que la hauteur du plafond de la salle à manger est augmentée et passe de 2,70m à 3,17m par rapport à la situation de droit ;
22. qu'aucun sas n'est prévu entre la salle de douche et la cuisine ; qu'il s'agit d'une dérogation au RRU, titre 2, article 8 (wc) ; que du fait qu'il s'agisse de la cuisine cette dérogation n'est pas acceptable ;
23. que les deux baies des fenêtres existantes dans la salle de douche sont réarrangées pour accueillir des châssis plus petits, comme au rez ;
24. que la salle de bain existante en façade avant devient dressing ;
25. que les baies intérieures existantes dans la cuisine et la chambre donnant vers le hall de commun sont supprimées ; que désormais l'unique accès vers l'appartement se fait dans le salon ;
26. que le niveau de la cuisine est 36cm plus bas que le niveau du 1^{er} étage ; qu'il convient de préciser comment se réalise la transition entre les deux niveaux, vu que, selon le plan de réalisation, aucune marche n'est prévue ;
27. que la surface éclairante de la pièce de vie (salon + salle manger) est de 3,78m² au lieu des 6,2m² réglementaires, soit 2,42m² de moins ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que la dérogation ne nuit pas à l'habitabilité de cette pièce, disposée en enfilade, et est donc acceptable ;
28. qu'au 2^e étage, un appartement est aménagé, composé de une chambre, un living avec cuisine et une salle de douche ; que l'ancien wc, situé à l'entresol, est transformé en buanderie ;
29. que la pièce de vie composée d'un salon et d'une cuisine a une surface totale de 23,6m², soit 4,4m² de moins que la surface réglementaire et déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 2, article 3 (surface minimale) ;
30. que la demande déroge également aux prescriptions du RRU, titre 2, article 8 (wc), en ce qui concerne l'absence d'un sas entre la salle de douche (wc) et la pièce de vie et en ce que la salle de douche/wc a une largeur de 78cm, soit 2cm de moins que la dimension réglementaire pour les wc's ;
31. que l'ensemble de ces dérogations font de cet appartement un logement peu qualitatif et ne sont pas acceptables ;
32. qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate à l'arrière, le long du mitoyen de gauche, sur toute la profondeur de la plateforme (4.10m) ; que le mur mitoyen existant du côté gauche a une hauteur de 1,40m depuis le niveau fini de la terrasse et que celle-ci n'est donc pas conforme au Code Civil ;
33. qu'afin de s'y conformer, un brise-vue d'une hauteur de 1,90m est prévu ; que le matériau n'est pas spécifié ;
34. que cet aménagement n'est pas acceptable ; que les rehausses mitoyennes doivent être réalisées en maçonnerie d'une épaisseur de 28cm, construite à l'axe, en l'absence d'accord formel du voisin sur une rehausse d'une autre nature ;

dossier 11977

35. qu'un recul de 2,70m est prévu depuis l'axe mitoyen droit ; qu'un garde-corps d'une hauteur de 1,60m délimite la surface ;
36. que l'étendue de la terrasse sur toute la profondeur peut nuire à la privacité dans le jardin de la parcelle ainsi qu'à l'intérieur de l'îlot ;
37. que la rehausse du mitoyen de gauche impacte la parcelle voisine vu sa profondeur ;
38. qu'il conviendrait de limiter la profondeur de la terrasse à 2.00m (moitié de la plateforme) et de la rehausse mitoyenne ;
39. qu'il convient de délimiter la surface accessible avec un garde-corps et végétaliser la surface inaccessible, si la structure le permet ;
40. que la nature du revêtement de la terrasse n'est pas spécifiée et qu'il convient de le faire ;
41. qu'au niveau des combles, un appartement est aménagé, composé d'une chambre, un living (salon + cuisine) ainsi qu'une salle de douche et un wc séparé ; qu'une trappe est présente dans le hall d'entrée pour accéder au grenier sous faite ;
42. qu'aucun sas entre le wc et le cuisine n'est prévu ; que le wc a une profondeur de 99cm, soit 21cm de moins que les 1,20m réglementaires ; qu'il s'agit d'une dérogation aux prescriptions du RRU, titre 2, article 8 (wc) ; que cette dérogation peut nuire à la salubrité du logement et n'est donc pas acceptable ;
43. que la chambre a une surface habitable de 12,45m², soit 1,46m² de moins que la surface réglementaire (14m²) ; que la chambre déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 3 (surface minimale) ;
44. que la surface du living (salon + cuisine) est de 21,3m² au lieu des 28m² réglementaires, soit 6,7m² de moins ; que la surface déroge au RRU, titre 2, article 3 (surface minimale) ;
45. que la surface éclairante du living convient pour éclairer une pièce de 11,85m² et n'est donc pas en suffisance pour cette pièce de vie de 21,3m² ; qu'il s'agit d'une dérogation aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ;
46. que l'unité proposée accumule des dérogations en matière d'habitabilité et n'est pas assez qualitative ;
47. que la seule vue droite dont elle dispose est une toute petite lucarne ; que pour le reste elle est totalement sous combles ;
48. qu'en outre les logements sous combles sont très sensibles à la surchauffe ; que des solutions doivent être trouvées à ce sujet
49. que la demande vise également régulariser la construction de la petite lucarne en façade avant d'une largeur totale de 1m ; que la hauteur sous plafond en dessous de la lucarne est de 2,09m ; qu'il s'agit d'une structure en bois enduite de bitume avec châssis en bois ton brun ;
50. que cette lucarne est présente depuis de nombreuses années et s'intègre à l'architecture de l'immeuble ;
51. que la façade arrière est revêtue d'un enduit ton jaune clair ;
52. qu'elle est modifiée en ce qui concerne le cintrage et les divisions des châssis ; que les châssis actuels sont en PVC blanc, sauf la petite fenêtre donnant sur le palier de l'escalier vers le dernier étage qui est d'origine, en bois ton naturel ; que les seuils sont en pierre bleue ;
53. que le garde-corps au rez est en fer forgé peint ton vert sapin ; que le celui de la terrasse au 2^e étage est en métal avec grillage ;
54. que les descentes d'eaux pluviales sont en zinc ton naturel ;
55. que les corniches avant et arrière est en bois ; que la toiture est en tuiles de terre cuite ton rouge ;

56. que la façade avant est en briques ton rouge ; que le soubassement et les marches de l'entrée sont en pierre bleue, ainsi que les seuils ; que les décors aux étages sont en pierre blanche taillée ;
57. que le garde-corps du balcon ainsi que les grilles du sous-sol sont en fer forgé ton noir ;
58. que les menuiseries sont en bois ton gris taupe avec un vitrage transparent;
59. que la porte d'entrée est en bois ton naturel, avec verre et fer forgé ton noir ;
60. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - titre 2, article 3 (surface minimale) : salon 2^e étage et cuisine, salon et chambre 3^e étage ;
 - titre 2, article 8 (wc) : rez, 1^{er}, 2^e et 3^e étage ;
 - titre 2, article 10 (éclairage naturel) : salon et salle à manger au rez ; chambre et living au 1^{er} ; salon 2^e ; living et chambre 3^e ;
 - titre 2, article 17 (local vélos) : absence de local vélos ;
61. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 juin au 1^{er} juillet 2024 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle émane des voisins et porte sur :
 - la terrasse au 2^e étage et les nuisances sonores liées à ce type d'aménagement ;
 - une opposition à la division des maisons unifamiliales en plusieurs unités ;
62. que les unités proposées ne sont pas assez qualitatives en l'état ;
63. que la demande comporte plusieurs demandes de dérogations, dont un bon nombre n'est pas acceptable ; qu'il convient de tenter de se conformer au maximum aux normes d'habitabilité ;
64. qu'il convient de ne pas augmenter le nombre d'unités sur la parcelle et de proposer au moins une unité à destination des familles, comme le prévoit le Plan Communal de Développement, sous forme d'un duplex, par exemple ;
65. qu'il convient de proposer des espaces communs de qualité, ainsi qu'un local vélo/poussettes adéquat, facilement accessible et de taille suffisante, suivant la recommandation de Bruxelles Environnement de 2m²/vélo et 1 vélo/chambre ;
66. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 19 juin 2024 ; que cet avis interdit le rangement des vélos dans le hall, notamment ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

11u50 - dossier 12052

8. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning strekkende tot een eengezinswoning gedeeltelijk af te breken en te herbouwen (gelijkvloers + 4 verdiepingen), Theuxstraat 38 - 42.

Overwegende :

1. dat de aanvraag volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) is gelegen in woongebied met residentieel karakter en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) ;
2. dat de aanvraag onderworpen is aan de speciale regels van openbaarmaking van het voorschrift 5.2 (wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken van constructies in woongebied met residentieel karakter) van het GBP;
3. dat de aanvraag ter advies wordt voorgelegd aan de overlegcommissie in toepassing van voorschrift 21 (zichtbare wijziging vanaf de openbare ruimte in een GCHEWS) van het GBP;
4. dat het volgens de rechtssituatie gaat over een eengezinswoning met volume glv+1+mansardedak en een kelder verdieping met garage;
5. dat het perceel volledig bebouwd is ; dat op de gelijkvloerse verdieping een koetsdoorgang toegang geeft tot de woningen op de naburige achtergelegen percelen;
6. dat in de feitelijke situatie het buitenschrijnwerk werd gewijzigd zonder voorafgaande vergunning ;
7. dat de aanvraag strekt tot een eengezinswoning gedeeltelijk af te breken en een eengezinswoning met gelijkvloers + 4 verdiepingen te herbouwen ;
8. dat alle vloeren en een groot deel van de binnenmuren zijn afgebroken en alle openingen zijn gewijzigd ;
9. dat in de toelichtende nota de afbraak wordt gerechtvaardigd met het oog op rationalisering van de ruimte en verbetering van de energieprestatie van het gebouw ;
10. dat het niet duidelijk is dat renovatie onmogelijk is voor een gebruik dat vergelijkbaar is met het bestaande of dat het gebouw geen structurele gebreken lijkt te hebben die renovatie in de weg staan ;
11. dat het perceel volledig bebouwd is ; dat dit afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV), titel I, artikel 4 (diepte);
12. dat het nieuwe volume dieper (1,45 m) en gedeeltelijk hoger (12,25 m) is dan het linker naastliggende bouwwerk, dat dit bouwwerk al het diepste en hoogste is ; dat dit afwijkt van de voorschriften van de GSV, titel I, artikels 4 (diepte) en 6 (hoogte);
13. dat het rechter aanpalend terrein niet bebouwd is ; dat het linker aanpalend bouwwerk 1 tot 2 verdiepingen hoger is dan de omliggende gebouwen;
14. dat de afwijkingen aanzienlijk zijn;
15. dat de binnenkant van het huizenblok bovendien dichtbebouwd is, met een rij huizen gebouwd aan de achterkant van het perceel ; dat deze zich op ongeveer 12 m bevinden van de achtergevel van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft ; dat de nieuwe constructie een directe impact heeft op deze gebouwen;
16. dat de afwijkingen in die zin niet aanvaardbaar zijn;
17. dat het project voorziet in de isolatie van de niet-vrijstaande gevels langs buiten; dat in voorkomend geval een erfdienstbaarheid voor oversteken dient te worden verkregen voordat de werkzaamheden worden uitgevoerd ;

dossier 12052

18. dat de achtergevel wordt voorzien van daglichtopeningen met lichtdoorlatende beglazing; dat aangezien het perceel volledig bebouwd is, deze nieuwe openingen het voorwerp moeten uitmaken van een wijziging van de erfdienstbaarheid van daglicht ; dat hiertoe geen document werd voorgelegd;
19. dat aangezien de achtergevel dicht bij de naburige achtergelegen gebouwen ligt, de toevoeging van een groot aantal openingen ook nadelig is voor het behoud van de kwaliteiten van de binnenkant van het huizenblok ; dat ze in die zin niet aanvaardbaar zijn in de huidige toestand;
20. dat het project voorziet in de organisatie van een eengezinswoning met 5 bovengrondse niveaus, als volgt verdeeld:
 - kelderverdieping: kelders
 - gelijkvloers: koetsdoorgang, ingang, bureau en berging
 - 1e verdieping: leefruimte, berging en toilet
 - 2e tot 4e verdieping: 2 kamers met private badkamer per niveau
21. dat de bestaande garage wordt geschrapt en vervangen door een bureau; dat er geen lokaal is voorzien voor het stallen van fietsen ; dat dit niet kwalitatief lijkt op het vlak van mobiliteit voor een woning van deze grootte ; dat een fietsenstalling zou moeten worden voorzien ;
22. dat het voorgestelde programma (6 kamers) te veel is gezien de grootte en de configuratie van het perceel, het gebrek aan buitenruimte en de grootte van de leefruimtes (34,3m² woonkamer) ;
23. dat het project voorziet om witte bepleistering aan te brengen over isolatie, met antracietkleurige aluminium daktrim, aluminium ramen en zwart gekleurd ijzerwerk;
24. dat aan de straatgevel het gelijkvloers is bekleed met steen; dat het type en de kleur van de steen niet zijn gespecificeerd; dat de isolatie ongeveer 15 cm uitsteekt buiten de rooilijn op de verdiepingen ;
25. dat de bepleistering niet van hoge kwaliteit is en niet duurzaam is; dat de nieuwe gevel niet in overeenstemming is met de bebouwde omgeving en de oorspronkelijke architectuur van het pand ; dat de nieuwe gevel bovendien niet bijdraagt tot het behoud van de culturele, historische en esthetische kwaliteiten van GCHEWS ;
26. dat aan de voorgevel een regenpijp wordt behouden; dat dit afwijkt van de voorschriften van de GSV, titel I, artikel 10 (uitsprongen) omdat deze niet geïntegreerd is ;
27. dat het project geen regenwaterput voorziet; dat dit afwijkt van de voorschriften van de GSV, titel I, artikel 16 (opvang van regenwater) ;
28. dat het materiaal van het platte dak niet is gespecificeerd ; dat in voorkomend geval het dak beplant zou moeten worden om het waterbeheer op het perceel te verbeteren en het hitte-eilandverschijnsel te verminderen ;
29. dat het gepland is om op het dak fotovoltaïsche panelen te plaatsen; dat in de aanvraag de locatie van deze elementen niet wordt gespecificeerd ; dat dit moet gebeuren;
30. dat de op de EPB-procedure van toepassing zijnde regelgeving in overeenstemming is met die van kracht was op het moment van de eerste indiening van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag op 7 juni 2024 ;
31. dat, aangezien de aanvraag onderworpen is aan de ordonnantie van 02 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, de naleving van de EPB-procedure met betrekking tot de uitvoering van het project de verantwoordelijkheid blijft van de aanvrager of de nieuwe kopers ;

dossier 12052

32. dat de EPB-procedures moeten worden nageleefd tot de werkzaamheden die zijn opgenomen in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zijn afgerond, en met name wanneer de EPB-documenten worden ingediend: "EPB-kennisgeving van het begin van de werkzaamheden" en "EPB-verklaring", met inbegrip van verslagen en bestanden ;
33. dat een EPB-adviseur - zoals vereist - door de aanvrager is aangesteld om deze procedure op te volgen ;
34. dat het de verantwoordelijkheid van de aangever is om alle bewijselementen te bewaren die aantonen dat de uitgevoerde energiewerkzaamheden aan de energienormen voldoen (documenten, facturen, etiketten, technische fiches, foto's, enz.);
35. dat het EPB-voorstel in verband met de aanvraag betrekking heeft op 1 EPB-eenheid waarvan de aard van de werkzaamheden een zware renovatie is, dat de opvolging van de procedure "EPB-werkzaamheden" dus onder de verantwoordelijkheid zal vallen van Leefmilieu;
36. dat de ratio die de EPB-adviseur voor de aanvrager heeft berekend, niet lijkt overeen te stemmen met de werkelijkheid ;
37. dat de ratio voor nieuwe muren ongeveer 44% zou bedragen in plaats van de voorgestelde 29% ; dat de aard van de werkzaamheden uiteindelijk die van zware renovatie zou blijven ;
38. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I:
 - artikel 4 (diepte van de constructie): nieuwe constructie;
 - artikel 6 (dak - hoogte): nieuwe constructie
 - artikel 10 (uitsprongen): afvoerpijp langs de straatgevel
 - artikel 16 (opvang van regenwater): geen regenput voorzien;
39. dat het openbaar onderzoek dat heeft plaatsgevonden van 17/06/2024 tot 01/07/2024 aanleiding heeft gegeven tot 4 brieven met bezwaren en/of opmerkingen; dat die afkomstig zijn van burens en gaan over :
 - de grote impact op de buurt van de bouw van 2 extra verdiepingen, in het bijzonder de gebouwen aan de achteraan op het perceel, die al beperkt zonlicht krijgen ;
 - het overweldigende volume van het gebouw in de omgeving ;
 - de verarming van de architecturale kwaliteit van het pand ;
 - het ontbreken van maatregelen voor het opvangen van regenwater ;
 - het schrappen van de garage en het gebrek aan fietsenstalling voor een groot pand ;
 - de interne indeling van de woning en de kleine omvang van de woonkamer ;
 - het bestaan van een erfdienstbaarheid van doorgang op het pand ;
40. dat gezien de grootte en configuratie van het perceel en de impact van deze constructie op de naburige percelen, het huizenblok en de wijk prioriteit moet worden gegeven aan de renovatie van het bestaande gebouw en niet aan de toevoeging van een extra verdieping op het dak ;
41. dat bij het uitreiken van stedenbouwkundige vergunningen rekening wordt gehouden met de rechten van derden ; dat stedenbouwkundige vergunningen de eigendom van of de rechten op een gebouw niet wijzigen ;
42. dat op grond van het besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Regering van 18 oktober 2018 de handelingen en werkzaamheden zijn vrijgesteld van het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) ;

ONGUNSTIG ADVIES over de aanvraag zoals die werd ingediend.

12h25 - dossier 11839 – ART 126

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à occuper la voirie pour y poser une terrasse de 66m² avec des éléments fixes, Place Van Meyel 31.

Considérant :

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

dossier 11839 – ART 126

17. qu'en sa séance du 12/03/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;
18. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 14/05/2024, en application de l'article 126 du CoBAT ;
19. que la demande **actuelle** vise à occuper la voirie pour y poser une terrasse de **66m²** avec des éléments fixes ;
20. que la nouvelle terrasse occupe une surface unique devant la façade de l'immeuble du côté de la Place Van Meyel ;
21. que la limite de la terrasse ne dépasse pas la projection de la mitoyenneté avec le voisin de gauche n° 29 ;
22. qu'un passage de 2m est gardé libre de tout obstacle autour de la terrasse pour la circulation piétonne ;
23. qu'un recul de 1,68 m est prévu en face des bancs autour des bambous placé par la commune ;
24. que la terrasse est délimitée par une clôture végétale, placée dans des bacs, d'une hauteur de 1,20m, ainsi qu'un claustra d'une hauteur de 1,60m, prévu pour des enseignes ;
25. que des jardinières rondes couronnées de cyprès sont utilisées également pour délimiter la surface ; que leur hauteur n'est pas spécifiée, mais que selon l'axonométrie fournie, elles ont une hauteur d'environ 3m ;
26. qu'une excroissance de la terrasse occupe une partie de l'oreille de trottoir ; que cette zone peut gêner la visibilité des usagers faibles vu la hauteur des éléments fixés qui s'y trouvent ;
27. que la terrasse est entourée de clôtures fixes sur tout son périmètre, sauf les deux accès : un du côté Albert Meurice et un du côté Van Meyel ;
28. que ces structures restent en place à la fermeture de l'établissement ;
29. que le cheminement piéton le long des façades n'est plus possible ; que cela impacte de façon très négative le cheminement des usagers faibles et des personnes à mobilité réduite ;
30. que cela représente une privatisation excessive de l'espace public et n'est donc pas acceptable ;
31. qu'il convient de garder une bande de 2m longeant les façades afin de permettre le cheminement des piétons ;
32. qu'il convient de maintenir un passage de 2m libre le long du bord du trottoir, sans excroissance dans l'oreille de trottoir en veillant à dessiner les potelets et autre mobilier urbain ;
33. qu'il convient de maintenir la distance de 1.68 m libre depuis le mobilier urbain, tel que proposé ;
34. que moyennant ces modifications la surface de la terrasse serait de 41m², et donc dispensée de permis d'urbanisme ;
35. que dans ce cas seuls les éléments fixes sont soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
36. que l'implantation du mobilier renseignée en plan est indicative ;
37. qu'il convient de ranger tout le mobilier (tables, chaises et parasols) à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture de l'établissement ;
38. qu'il convient d'indiquer avec précision ce qui ne sera pas rangé ; que ces éléments sont dès lors soumis à permis d'urbanisme ;
39. qu'il convient néanmoins de limiter au maximum les éléments fixes, principalement les délimitations physiques de la terrasse ;

dossier 11839 – ART 126

40. que des bacs à plante placés latéralement à la terrasse, perpendiculairement à la façade sur une profondeur maximale de 7.00m pourraient être acceptés (dans le respect des 2.00m libres) ;
41. que quelques tables hautes fixes pourraient être acceptées ;
42. qu'il convient d'offrir à la clientèle des sanitaires en suffisance et en bon état ;
43. qu'il apparait en outre qu'une sortie de hotte est présente en façade et qu'il convient de la supprimer ;
44. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/06/2024 au 01/07/2024 a donné lieu à 6 lettres d'opposition et/ou d'observations, dont 3 favorables et 3 défavorables ;
45. que les courriers défavorables portent sur :
 - l'étendue de la terrasse et la privatisation de l'espace public ;
 - la difficulté de circulation sur ce trottoir une fois la terrasse installée ;
 - les heures d'ouverture et les nuisances sonores ;
 - imprécision des plans en ce qui concerne la présence de bornes anti-stationnement sur place ;
46. qu'en ce qui concerne le tapage, il convient d'appeler la police qui est compétente pour les constater ;
47. l'avis sans objection de la Police, daté du 17 mai 2024 ;
48. l'avis favorable sous réserves du Service des Travaux Publics daté du 17 mai 2024, qui recommande qu'un couloir de 2m longeant la façade soit dégagé et que le nombre d'éléments fixes soit réduit au maximum, vu l'impact sur la scénographie de la place ;
49. que l'obtention d'un permis d'urbanisme ne dispense pas d'obtenir les autorisations d'occupation de l'espace public requises et ne préjuge pas de l'obtention de celles-ci ;
50. 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 garder une bande de 2m longeant les façades afin de permettre le cheminement des piétons ;
2. de maintenir un passage de 2m libre le long du bord du trottoir, sans excroissance dans l'oreille de trottoir en veillant à dessiner les potelets et autre mobilier urbain ;
3. de maintenir la distance de 1.68 m libre depuis le mobilier urbain, tel que proposé ;
4. de limiter les éléments fixes au maximum :
 - bacs à plante placés latéralement à la terrasse, perpendiculairement à la façade sur une profondeur maximale de 7.00m (dans le respect des 2.00m libres) ;
 - quelques tables hautes (à indiquer en plan) ;
5. de ranger à l'intérieur le mobilier de la terrasse quand l'établissement est fermé ;
6. de supprimer la sortie de hotte en façade ;
7. d'obtenir une autorisation environnementale en cas de diffusion de musique amplifiée en extérieur.