

09h00 - dossier 12128

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à modifier le permis d'urbanisme 11070 en ce qui concerne la volumétrie et les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale ainsi qu'abattre huit arbres en fond de parcelle, Rue Jonniaux 17.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que 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 par ailleurs inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale ; qu'il s'agit d'une maison construite à la fin du 19^{ème} siècle faisant partie d'un ensemble de quatre maisons de style néogothique construites suivant un schéma symétrique ;
4. qu'il s'agit d'une maison R+1+toiture avec brisis à l'avant ;
5. le permis d'urbanisme (11070,) notifié le 12/04/2021, tendant à agrandir et revoir les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale ; que ce permis prévoit la construction d'une annexe et l'aménagement d'une terrasse au rez, la construction d'une lucarne en toiture, le placement d'un escalier du 2^{ème} étage vers les combles, la modification de baies et l'isolation de la façade arrière ainsi que des réaménagements intérieurs ;
6. que les travaux ont débuté le 1/10/2023 ; que la notification de début des travaux a été envoyée le 3/07/2024 ;
7. que la demande actuelle vise à modifier le permis d'urbanisme 11070 en ce qui concerne la volumétrie et les aménagements intérieurs de la maison unifamiliale ainsi qu'abattre huit arbres en fond de parcelle ;
8. qu'au rez, côté droit, la demande prévoit une annexe moins profonde, implantée entre le mitoyen droit et l'annexe existante côté gauche, sur une profondeur d'environ 3,2m ;
9. que sa toiture est inclinée et comporte un lanterneau ; qu'elle présente une hauteur de 3,1m à 3,5m ;
10. que cette construction implique une rehausse du mur mitoyen de droite (n° 15) sur une profondeur de 3,2m et une hauteur de 0,6m à 1m ; que l'accord du voisin est annexé à la demande ;
11. que la matérialité de la rehausse n'est pas précisée ; qu'il convient que celle-ci soit en maçonnerie pleine de même épaisseur que le mur existant et que le couvre-mur soit similaire à l'existant ; que si ce n'est pas le cas, il convient d'acter un accord avec les voisins ;
12. que l'annexe au document d'accord du voisin mentionne par ailleurs un crépi sur isolant, de teinte similaire à l'existant (à préciser) ; qu'il convient de clarifier les documents graphiques ;
13. que cette annexe déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que les dérogations ont été acceptées dans le permis initial (11070) ;
14. qu'au rez, le séjour est réorganisé ; que cette nouvelle annexe abrite un jardin d'hiver de 8 m² accessible par la salle à manger et la cuisine ;
15. que la hauteur sous-plafond dans cette annexe est de 2,5m à 2,8m ; que cela déroge aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond minimale – 2,80m au rez) ; que la hauteur sous-plafond est cependant conforme au titre II du RRU, et que cela permet de limiter les rehausses mitoyennes ; qu'en ce sens la dérogation est acceptable ;
16. que le débarras prévu à l'arrière de l'annexe existante, côté gauche, est supprimé ; que la terrasse est prolongée à cette zone ;

dossier 12128

17. que la matérialité de la terrasse n'est pas précisée ; est indiqué en séance que la terrasse est construite sur une dalle existante ; qu'il convient de l'indiquer ;
18. que la toiture de l'annexe existante, côté gauche, est remplacée par une toiture plate ; que celle-ci est isolée et végétalisée ;
19. que cette modification entraîne la rehausse du mur mitoyen de gauche (n° 19) ; qu'il convient de la détailler dans les documents graphiques et de la réaliser en maçonnerie pleine ;
20. que la demande prévoit de nouveaux aménagements intérieurs ;
21. que le 1^{er} étage du volume principal abrite deux chambres et une salle de bain ; que l'annexe existante est aménagée en espace bureau ;
22. que le niveau inférieur des combles comporte deux chambres, un dressing et un wc séparé ; qu'un nouvel escalier est réalisé depuis le dégagement afin d'accéder aux combles supérieurs, aménagés en grenier ;
23. que la hauteur sous-plafond dans la chambre arrière est de 0,9m (partie sous toiture) à 2,5m ; que cela déroge aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond minimale – 2,60m aux étages) ;
24. que la hauteur sous-plafond est cependant conforme au titre II du RRU, et que les étages sont existants ; qu'en ce sens la dérogation est acceptable ;
25. que la façade avant est inchangée par rapport au permis initial (PU 11070) ;
26. qu'en façade arrière, les ouvertures sont légèrement modifiées ; que les châssis sont en bois, de teinte blanche ;
27. que huit panneaux photovoltaïques sont prévus en haut du versant de toiture ;
28. qu'une citerne de 8m³ est prévue ; qu'il convient d'en détailler l'usage en plan et de prévoir au moins le raccordement des wc et robinets d'entretien ;
29. que la demande prévoit l'abattage de 8 arbres en fond de parcelle ;
30. que ces arbres ont une circonférence d'au moins 40cm à 1,50m du sol et atteignent une hauteur de plus de 4 m ; qu'ils sont plantés à moins de 2 m de la ligne séparative des deux héritages voisins et que leur couronne surplombe d'au moins 1/3 l'héritage voisin ;
31. que ces arbres ont été plantés en alignement serré en fond de cour et jardin et que leur hauteur excède celle des murs mitoyens ; que les troncs reposent en partie sur le mur mitoyen et que leurs systèmes racinaires fragilisent ses fondations et compromettent sa stabilité ;
32. que les interventions mineures pour maintenir les arbres à bonne hauteur et largeur sont insuffisantes ; que le houppier formé par l'ensemble des arbres est dépourvu en son centre de frondaison et possède de nombreuses branches mortes ;
33. que l'if est une espèce de conifère capable de réitérations après une taille sévère mais que le diamètre des troncs est trop important pour ramener les arbres à un gabarit raisonnable sans mettre en péril leur existence ;
34. l'avis favorable sous réserve émis par le service communal des plantation a émis en date du 1^{er} juillet 2024 ; que les conditions de replantation sont réunies pour planter un arbre à haute tige ; que cet arbre doit être de deuxième ou troisième grandeur ;
35. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt du premier dossier (PU 11070), à savoir le 18 avril 2020 ;
36. qu'il convient de poursuivre la procédure PEB sous la référence de la première demande, tout en tenant compte des dernières modifications survenues en cours de chantier (dont la présente) ;
37. que le système de ventilation choisi sera de type "C" ; que seul les dispositifs de type "invisivent" sont tolérés en façade à rue pour les amenées d'air intégrées aux châssis ;

dossier 12128

38. qu'aucune "Notification PEB de début des travaux" n'a été déposée au plus tard huit jours avant le commencement de ceux-ci, générant la sanction pénale pour non-respect des procédures PEB ;
39. qu'il convient de déposer sans délais les documents suivants : la Notification PEB de début des travaux, les photos et rapports intermédiaires PEB et rapport de chantier, ainsi que les photos significatives du chantier en cours ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) : article 13 (hauteur sous plafond) : annexe (rez) et chambre (combles +2) ;
41. que le volume de la nouvelle annexe est moindre que celui initialement prévu ; que les nouveaux aménagements ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
42. qu'en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018, les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
43. qu'étant donné qu'il s'agit d'un permis modificatif, les échéances et délais sont ceux du permis initial ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de détailler la composition et les dimensions des rehausses mitoyennes des deux côtés ;
2. de préciser le revêtement de la terrasse ;
3. de préciser l'usage prévu pour les eaux de pluie récoltées dans la citerne ;
4. de ne pas procéder aux abattages d'arbres entre le 1^{er} avril et le 15 aout.

Les dérogations au RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), sont acceptées.

09h30 - dossier 11890 – ART 126

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

REPORT afin de disposer de :

1. une note, à fournir par les demandeurs, au sujet de l'engagement relatif au placement de sonomètres afin de contrôler les niveaux sonores, comprenant un plan de placement, un justificatif du choix des emplacements et les modalités de reporting des mesures ;
2. une note, à fournir par les demandeurs, au sujet de l'engagement relatif à la campagne d'essais acoustiques après travaux et avant exploitation, afin de calibrer les installations dans le respect des normes et des mesures annoncées ;
3. une note, à fournir par les demandeurs, comprenant leur engagement relatif aux horaires d'exploitation de leurs activités (spécifiquement pour l'Horeca et la salle de sport) et réduisant l'étendue de ces horaires, spécialement en ce qui concerne les activités développées avec diffusion de son amplifié ;
4. plans modifiés, à fournir par les demandeurs, corrigeant les manques, incohérences et imprécisions suivants :
 - matériaux et teinte de la hotte (en harmonie avec la façade arrière de l'immeuble),
 - bac à plantes dans l'entrée qui n'est pas visible en élévation,
 - indiquer l'usage des eaux pluviales de la citerne en plan,
 - préciser l'usage de la servitude de la rue du Cornet en plan
 - légendes des ventilations en toiture,
 - usage des cols de cygne en toiture,
 - indiquer la composition de la toiture verte (l'information a disparu entre les version 2 et 3) et indiquer la toiture pvc de la partie avant en coupe (dessin erroné)
5. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur la troisième version du dossier.

13h15 - dossier 11987**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le changement d'affectation d'un commerce, d'un bureau et de garages en équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) au rez d'un immeuble et les modifications apportées en façade, Rue Charles Degroux 115.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS (Plan régional d'Affectation du Sol) en zone d'habitation, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
2. que la demande est reprise dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'un commerce, d'un bureau et de garages en équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) au rez d'un immeuble et les modifications apportées en façade ;
5. qu'il s'agit d'un immeuble situé à l'angle des rues Charles Degroux et de l'Orme, de gabarit R+3, qui comporte en situation de droit :
 - au sous-sol : caves
 - au rez-de-chaussée : 5 garages, 1 commerce et 1 bureau ;
 - aux 1er, 2e et 3e étages : 12 logements (4 par niveau) ;
6. qu'en situation de droit, l'entrée de l'immeuble est située au centre de la façade côté Degroux et est aménagée en retrait ; que le rez-de-chaussée à gauche de l'entrée comprend trois garages et un commerce (côté Degroux) ; ainsi qu'un quatrième garage et bureau lié au commerce (côté rue de l'Orme) ; qu'une réserve, liée au commerce, se trouve à l'arrière de ses garages ;
7. qu'en situation de fait, le rez gauche est transformé en équipement, cabinet médical, d'une superficie de 140 m² ; que cette modification date d'au moins 1995, selon les éléments du dossier ;
8. que le garage numéroté 1 en situation de droit, à droite de l'entrée de l'immeuble est encore utilisé comme tel ; qu'il n'est pas concerné par la demande actuelle ;
9. que le cabinet est accessible par le hall commun et par deux nouvelles entrées depuis la rue Charles Degroux : l'une donnant dans un hall d'entrée privatif et l'autre donnant dans une salle de consultation ;
10. que le cabinet comporte trois salles de consultation, une salle d'attente, des sanitaires et des locaux pour le personnel donnant sur la cour de 9m² ;
11. que cet espace est aménagé en cour imperméable depuis au moins 1995 ; que l'espace est étroit ; que différents équipements sont présents dans cette cour tel que la mise en terre et la ventilation de la chaufferie ; que vu la proximité de l'angle, cette imperméabilisation est acceptable ;
12. qu'il bénéficie de deux caves et de deux wc séparés supplémentaires au sous-sol, accessibles via un escalier privatif existant ;
13. qu'un second escalier privatif situé dans la partie centrale de l'ancien commerce est supprimé ;
14. qu'en façade avant, côté Charles Degroux, les châssis sont en bois ; qu'au rez, les vitrines et portes de garage ont été modifiées pour s'accorder à la fonction d'équipement ;
15. que la première baie sur la gauche, proche de l'angle, comporte une allège en pierre bleue et un châssis vitré et fixe avec un aérateur placé dans la partie haute ;

16. que les trois autres baies à droite de celle-ci (anciens garages) ne comprennent pas d'allège ; que les deux baies au centre comprennent des châssis vitrés avec porte à gauche et partie fixe à droite ;
17. que la quatrième comprend un grand châssis fixe avec aérateurs dans la partie haute ;
18. qu'au niveau de la façade latérale, côté rue de l'Orme, les quatre baies ne présentent aucune similitude avec celles dessinées sur les plans légaux ; qu'elles comportent toutes une allège en pierre bleue ;
19. que les deux baies de gauche sont identiques et intègrent les mêmes châssis ; qu'ils sont fixes, en bois ton blanc et qu'ils disposent chacun d'un volet ;
20. que la plus petite des baies comporte des aérateurs dans la partie haute ;
21. qu'entre chacune des baies (façade avant et façade latérale), le revêtement est en pierre bleue ;
22. que la demande déroge à l'article 21 du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) en ce qui concerne les menuiseries existantes de fait au rez-de-chaussée dont les dessins ne sont pas identiques à ceux figurant sur les plans de droit ;
23. que les menuiseries sont présentes sous cette forme depuis au moins 2004 selon les archives communales ;
24. que l'immeuble date des années 60 et ne présente pas une architecture remarquable ;
25. que la dérogation est acceptable ;
26. que la demande déroge donc au Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, chapitre II Constructions : article 21 : menuiseries
27. que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, a été demandé en date du 29/08/2024 ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au RZAC, article 21 (menuiseries), est acceptée.

13h40 - dossier 12085**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage, Avenue des Gaulois 36.**

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), le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
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 située en zone de protection de biens classés : Parc du Cinquantenaire et Musées royaux d'Art et d'Histoire ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
5. qu'elle est également 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) ;
6. que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural : maison bourgeoise éclectique ; qu'il en est de même de plusieurs immeubles adjacents ;
7. que la demande vise à régulariser le remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage ;
8. que le bien est affecté en bureau avec logement lié ;
9. que la commune ne dispose pas de plans liés à la construction de l'immeuble dans les archives ;
10. que cependant un permis a été octroyé en 1949 ayant pour objet « établir un garage dans le sous-sol » ; que le plan de la demande ne comporte pas le détail de l'aspect de la porte de garage posée à cette époque ; que selon des photos existantes dans les archives communales la porte était en bois ton naturel à double battant ;
11. que l'ancienne porte a été remplacée en 1990 selon la note explicative ; que la porte de garage actuelle a été peinte en blanc entre 2015 et 2017 ;
12. que la baie dans laquelle est intégrée cette porte n'est pas modifiée ;
13. que vu sa position au sous-sol cette porte est peu visible et ne dénature pas la façade ; que son remplacement est acceptable ;
14. que la porte d'entrée quant à elle est bien représentée sur les plans du permis de 1949 ;
15. que la porte d'entrée actuelle est en bois brun, à double battant avec parties pleines dans le bas et vitrages dans le haut ; que l'imposte est vitrée en partie ; que le haut de la baie est comblé par un caisson recouvert de lattes de bois ;
16. que cette modification date de 2003 selon la note explicative jointe au dossier ;
17. que les dimensions de la baie dans laquelle sont intégrés la porte d'entrée et le caisson à volet ne sont pas modifiées ;
18. que cette porte ne s'intègre pas à l'architecture de l'immeuble et est peu qualitative ;
19. que vu sa position au rez elle est fortement visible et dépare la façade ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, article 21 (menuiseries,) en ce que les portes n'ont pas été remplacées à l'identique ;

dossier 12085

21. que la porte d'entrée présente des dimensions dissonantes du restant de la façade et n'est donc pas très harmonieuse ;
22. que le caisson à volet est imposant et trop visible ; qu'il ne s'accorde pas au style de l'immeuble et nuit à l'harmonie de la façade ;
23. qu'il convient de proposer une porte d'entrée inspirée de la situation de droit et sans caisson ;
24. que la demande n'est pas soumise à la PEB vu que les modifications datent d'avant la mise en application de l'ordonnance sur la performance énergétique des travaux fixée au 2 Juillet 2008;
25. qu'à l'entresol, au-dessus de la porte d'entrée, un châssis n'est pas conforme à la situation de droit en ce qu'il ne respecte pas le cintrage de la baie ; que ce châssis est hors objet de la demande ; qu'il conviendra de veiller au respect de la situation de droit lors d'un prochain remplacement ;
26. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
27. que la demande n'a pas d'impact sur les perspectives sur et depuis les biens classés ;
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 proposer une porte d'entrée inspirée de la situation de droit et sans caisson (selon permis de 1949).

La dérogation au RZAC, article 21, est acceptée.

14h00 - dossier 12038

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à isoler le pignon droit d'un immeuble à appartements (côté rue de l'Escadron), Boulevard Louis Schmidt 100.

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), en liséré de noyau commercial 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 la demande vise à isoler le pignon droit d'un immeuble à appartements (côté rue de l'Escadron) ;
4. que l'immeuble, de gabarit R+7, est situé à l'angle du boulevard Louis Schmidt et de la rue de l'Escadron ;
5. que le pignon, d'environ 205 m², surplombe le bâtiment voisin de droite côté Escadron (supermarché) ; qu'il est revêtu d'un bardage en ardoises artificielles, en mauvais état selon la note explicative ;
6. que selon ce même document, le bardage est démonté et remplacé par : un isolant en laine minérale de 12 cm d'épaisseur, un enduit de finition et une double couche de peinture teinte rose-orangé de teinte similaire à la façade principale ;
7. qu'un profil de rive en aluminium est placé au-dessus de l'isolant en toiture ;
8. que ces travaux améliorent le confort thermique et l'esthétique du bâtiment ;
9. que le propriétaire du bâtiment voisin à droite a été prévenu par courrier recommandé des travaux d'isolation ; que l'isolation est en surplomb de la parcelle voisine et qu'une convention de servitude de débord doit dès lors être établie avant d'effectuer les travaux ;
10. que la demande ne nécessite pas de procédure PEB, pour autant que les travaux d'isolation se limitent aux héberges des mur mitoyens ;
11. que la demande est dispensée de l'avis préalable du fonctionnaire délégué et de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente ;

AVIS FAVORABLE sous réserve d'acter une servitude de débord avec le voisin de droite avant démarrage des travaux.