

**08h30 - dossier 12138 - PUF****1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à réaliser une fresque par un artiste sur l'un des murs de la plaine de jeux du lieu-dit « Le Ranch », rue Louis Hap et chaussée de Wavre .**

1. Considérant que le projet se situe en réseau viaire et zone de parcs du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. Considérant que le projet est situé dans le périmètre de la zone de protection d'un site classée: Jardin Jean Félix Hap ;
3. Considérant que la demande vise à réaliser une fresque par un artiste sur l'un des murs de la plaine de jeux du lieu-dit « Le Ranch » ;
4. Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de la prescription générale 0.3. du plan régional d'affectation du sol : actes et travaux dans les zones d'espaces verts ;
5. Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du COBAT, la demande se situant dans la zone de protection d'un bien classé, les actes et travaux objet de la demande modifient les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci ;
6. Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/08/2024 au 11/09/2024, aucune réclamation n'a été introduite ;
7. Considérant l'avis favorable de la Commission Royale des Monuments et Sites daté du 10/07/2024 ;
8. Considérant qu'une fresque sera installée sur une partie du mur, d'environ 30m<sup>2</sup> ; que le narratif de l'œuvre proposée est le suivant : « Le projet « un nid chaleureux » montre une scène animée remplie de divers oiseaux ;
9. Considérant que le projet prévoit de placer la fresque sur le mur existant du côté de la plaine de jeux et du côté de la rue Louis Hap ;
10. Considérant que les murs sont visibles de la place ainsi que de la rue Louis Hap ;
11. Considérant que des dispositions sont prévues pour remédier aux éléments susceptibles de nuire au voisinage ; que 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 les interventions projetées n'auront pas d'impact sur les vues vers et depuis les biens classés à proximité et n'appellent dès lors pas de remarques d'ordre patrimonial ;
13. Considérant que le projet reste conforme au PRAS qui place cet espace en zone de parc ;
14. Considérant que le projet apporte une valeur ajoutée esthétique et éducative ;
15. 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 ;

**dossier 12138**

**AVIS FAVORABLE**

**COMMUNE - ABSTENTION**

**08h45 - dossier 12090****2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une annexe au rez, deux lucarnes et une terrasse en toiture ainsi qu'isoler les pignons d'un immeuble de 4 logements, rue de la Grande Haie 147.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+3+toiture à versants, comprenant 4 logements, répartis comme suit :
  - rez et 1<sup>er</sup> étage : duplex 3 chambres avec garage ;
  - 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : 1 appartement 1 chambre à chaque étage
  - combles : studio (voir ci-dessous)
4. le permis d'urbanisme (PU9887) délivré le 13/07/2016 visant à régulariser l'aménagement d'un studio dans les combles d'un immeuble de 3 appartements et construire une annexe au rez-de-chaussée, ainsi que le permis d'urbanisme (PU10382) délivré le 18/07/2018 visant à modifier le PU9887 en ce qui concerne la hauteur de l'annexe au rez-de-chaussée arrière (rehausse des mitoyens) et n'a pas été exécuté ;
5. que, selon le demandeur, ce qui était envisagé dans ces permis n'a pas pu être exécuté ;
6. que selon les photos aériennes disponibles des travaux ont cependant été réalisés entre 2020 et 2021 ; que les permis étaient alors périmés ; qu'aucun avis de début des travaux n'a été transmis ;
7. qu'il convient de détailler ce qui a été réalisé dans un plan de situation de fait ;
8. que dans les combles, les travaux réalisés semblent conformes au permis d'urbanisme délivré (PU9887) ; que la couverture a totalement été remplacée par un revêtement de type ardoises ; que la régularisation de ces travaux semble acceptable ;
9. que la note explicative précise que la toiture a dû en partie être refaite suite à un incendie dans les combles (versant avant de la toiture) ;
10. qu'au rez, l'annexe construite ne semble pas conforme aux PU délivrés (PU9887 et PU10382) ; qu'il s'agit d'une véranda ; que ses dimensions semblent similaires à l'annexe prévue dans le PU10382 ; qu'aucune rehausse de mur mitoyen ne semble avoir été réalisée ; que la façade arrière a été maintenue ;
11. que la demande vise à construire une annexe au rez, deux lucarnes et une terrasse en toiture ainsi qu'isoler les pignons de l'immeuble ;
12. qu'au rez, la demande vise à construire une nouvelle annexe en façade arrière ; que celle-ci s'étend sur toute la largeur de la parcelle, soit environ 8,1m, et sur une profondeur d'environ 6,2m ; que la hauteur de l'acrotère depuis le sol est de 3,04m ; qu'elle est environ 1m plus profonde que l'annexe précédemment autorisée ;
13. que la construction est plus haute d'environ 50cm que les constructions voisines, et plus profonde que le mitoyen gauche ; qu'il convient de détailler les profils mitoyens dans les documents graphiques (bâti et murs séparatifs) ;
14. que la demande déroge ainsi aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
15. que la construction de l'annexe implique par ailleurs une rehausse de murs mitoyens gauche et droit ;

**dossier 12090**

16. que le mur mitoyen de droite (n° 145) est rehaussé de 39 cm de hauteur sur une profondeur de 4.32 m ; que le mur mitoyen gauche (n° 149) est rehaussé de 54 cm sur une profondeur de 2.68 m ; que la demande précédente prévoyait déjà une rehausse de ces murs ;
17. que la hauteur sous plafond de l'annexe est de 2,5m ; que la construction de cette annexe permet d'agrandir le séjour et d'améliorer l'habitabilité de ce duplex 3 chambres ; que les nuisances envers les parcelles voisines sont réduites ; qu'en ce sens les dérogations sont acceptables ;
18. qu'il convient de réaliser les rehausses en maçonnerie pleine, sur toute l'épaisseur du mur de le détailler dans les documents graphiques, et de conserver le type de couvre-mur d'origine ;
19. qu'en toiture, la demande prévoit de construire une lucarne sur chacun des versants de la toiture ; que celles-ci ont une largeur d'environ 5m et une hauteur jusqu'à 2,1m en façade avant, et 2.77m en façade arrière ;
20. qu'en façade arrière, dans le prolongement de la lucarne, une terrasse de 3,8 m<sup>2</sup> est créée sur la toiture plate du 3<sup>ème</sup> étage ; qu'un garde-corps en aluminium gris délimite la terrasse, en rive de toiture ; que le revêtement de la terrasse n'est pas précisé ;
21. qu'à droite de cette terrasse, une zone végétalisée de 1,4 m<sup>2</sup> est aménagée ; que cette zone est inaccessible et qu'elle permet un recul de 1,90 m depuis la limite mitoyenne ; qu'elle est cependant incluse dans la zone délimitée par le garde-corps ; qu'il conviendrait de revoir le tracé du garde-corps pour délimiter physiquement la zone accessible dans le respect du code civil ;
22. que du côté gauche de la terrasse, un recul de 3,23 m est observé ;
23. que la terrasse est accessible depuis le logement sous combles dont les espaces sont revus ;
24. que la terrasse et le garde-corps sont plus hauts et plus profonds que les constructions voisines ; que cet aménagement déroge ainsi aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
25. que la terrasse surplombe le bâti environnant et présente des vues importantes vers les parcelles voisines et l'intérieur d'îlot ; qu'elle peut ainsi être source de nuisances importantes, et n'est en ce sens pas acceptable ;
26. qu'un petit balcon pourrait être accepté en plaçant le garde-corps en retrait ; que moyennant cette modification, les dérogations sont acceptables ;
27. que la demande prévoit d'isoler les pignons latéraux par l'extérieur, par la pose d'un isolant d'environ 15cm d'épaisseur ; qu'il convient de détailler les surfaces concernées et les raccords prévus dans les documents graphiques ;
28. que l'isolation permet d'améliorer les performances énergétiques du bien et le confort de ses occupants ;
29. qu'il conviendra, le cas échéant, d'obtenir un accord des voisins et d'acter une servitude de débord avant réalisation des travaux ;
30. que la demande prévoit de nouveaux aménagements intérieurs ;
31. qu'au rez, l'extension permet d'agrandir le séjour existant ; qu'elle abrite une salle à manger de 27,5 m<sup>2</sup> avec cuisine intégrée de 14 m<sup>2</sup> ainsi qu'un local de stockage ;
32. que l'entrée du logement concerné est légèrement décalée vers l'intérieur du logement ; qu'un sas avec wc séparé est aménagé ; qu'il donne accès au séjour et à un bureau en façade ;
33. que cet aménagement est similaire à celui prévu dans le PU précédent (PU9887) ; que le bureau est lié au logement ;
34. que le reste du logement est inchangé ;
35. que les appartements des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages sont inchangés ;

**dossier 12090**

36. que sous combles, l'aménagement du studio est revu ; que la demande vise à créer un logement 1 chambre à ce niveau ;
37. que le séjour est orienté en façade arrière, et la chambre, ainsi que la salle de bains et un wc séparé, en façade avant ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (surface), en ce que la superficie du séjour (27,8m<sup>2</sup>) est inférieure aux 28m<sup>2</sup> requis ;
39. que la dérogation est minime et donc acceptable ; que le logement comporte un hall et un wc séparé ; que l'immeuble comporte un ascenseur ;
40. que les aménagements sont qualitatifs ;
41. que la façade de l'annexe comprend un grand châssis coulissant en aluminium ; qu'il convient d'en préciser la teinte ;
42. que le bandeau supérieur en façade est réalisé en zinc ton gris clair ;
43. que les lucarnes sont réalisées en zinc gris anthracite ; qu'elles intègrent des châssis en aluminium à cinq divisions ; qu'il convient d'en préciser la teinte ;
44. que sur les pignons, un enduit de finition ton gris est appliqué sur l'isolant ;
45. que la toiture plate de l'annexe du rez est végétalisée ; qu'elle intègre un lanterneau de 3 m<sup>2</sup> ;
46. que la toiture à versants est réalisée en ardoises ; que la toiture plate des lucarnes est couverte d'une étanchéité ; qu'une fenêtre de toit est ajoutée à chaque versant ;
47. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de végétaliser l'ensemble des toitures plates, si techniquement possible ;
48. que la demande prévoit l'installation de 10 panneaux photovoltaïques sur la toiture plate de l'annexe au rez, 8 panneaux photovoltaïques en haut du versant arrière et 4 sur la toiture plate de la lucarne de ce versant ;
49. que les panneaux situés sur la toiture de l'annexe au rez sont particulièrement visibles depuis les étages supérieurs et les parcelles voisines ; qu'il convient de revoir leur implantation afin de les intégrer au maximum ;
50. qu'en façade avant, les divisions de châssis aux étages (3 divisions) ne correspondent pas à la situation de droit (2 divisions, asymétrique) ; que les modifications sont acceptables ;
51. que la porte d'entrée est en bois ; que la porte de garage est métallique ;
52. que la demande prévoit la pose d'une citerne de 1m<sup>3</sup>, selon le formulaire de demande ; que rien n'est précisé en plan ;
53. qu'il convient de donner des précisions concernant ce point, et si possible de prévoir une citerne dimensionnée en fonction des toitures en prévoyant d'y raccorder au minimum les wc d'un logement et les robinets d'entretien ;
54. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 7 mai 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
55. 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 ; que 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. 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 ;

**dossier 12090**

57. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
58. 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.) ;
59. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 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 ;
60. que la nature des travaux de chacune des unités se limite à de la rénovation simple, ceci à la condition expresse que la chaudière existante distribue toutes les unités de logement reprises dans la demande, et ne soit pas remplacée ;
61. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse (garde-corps) et annexe rez
  - article 6 (toiture – hauteur) : terrasse (garde-corps) et annexe rez
62. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2024 au 11/09/2024 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre porte sur la demande d'être invité à la Commission de Concertation ;
63. que les aménagements sont qualitatifs et améliorent l'habitabilité des logements concernés ;
64. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 06/08/2024 ;
65. que l'avis stipule entre autres que l'escalier desservant le sous-sol doit être séparé du rez-de-chaussée via une porte de communication EI30 à fermeture automatique, installée de préférence au rez ;
66. qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de ne pas aménager de terrasse au dernier étage ou éventuellement de prévoir un petit balcon avec garde-corps en retrait et délimitant la zone accessible ;**
2. **de végétaliser l'ensemble des toitures plates, si techniquement possible ;;**
3. **de revoir l'installation des panneaux photovoltaïques sur la toiture plate de l'annexe au rez afin de les intégrer au maximum et limiter l'impact sur les parcelles voisines ;**
4. **d'acter les servitudes concernant l'isolation des murs pignons avant travaux ;**
5. **de détailler certains éléments dans les documents graphiques (rehausses mitoyennes, isolation des murs pignons, teinte des châssis, citerne et usage de l'eau de pluie, cloisonnement de la cage d'escaliers au rez, etc.) ;**
6. **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 conséquences.**

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

**La dérogation au RRU, Titre II, article 3 (superficie), est acceptée.**

**09h10 - dossier 11986****3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le changement d'affectation du 1er étage de l'arrière bâtiment d'atelier (activité productive) en logement (loft une chambre) et le percement de baies dans le mitoyen, rue Beckers 17.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que le permis d'urbanisme n° 11687 visant à régulariser le changement d'affectation du 1er étage de l'arrière-bâtiment d'atelier (activité productive) en logement a été déclaré sans suite le 6 juin 2023 ;
4. que la demande vise à régulariser le changement d'affectation du 1er étage de l'arrière-bâtiment d'atelier (activité productive) en logement (loft une chambre) et le percement de baies dans le mitoyen ;
5. qu'en situation de droit, la parcelle comprend deux bâtiments, aménagés comme suit :
  - Bâtiment avant :
    - Au rez-de-chaussée : 1 bureau
    - Au 1er étage : 1 appartement 1 chambre
    - Au 2e étage : 1 appartement 1 chambre
    - Combles : 1 studio
  - Bâtiment arrière :
    - Au rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre
    - Au 1er étage : 1 atelier
    - Au 2e étage : 1 loft
6. que le bâtiment avant, non concerné par la demande, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ; que le bâtiment arrière est accessible par l'entrée cochère côté rue ;
7. qu'une cour existante sépare les deux bâtiments; que la profondeur de cette cour (distance entre les deux bâtiments) n'est pas indiquée sur le plan et qu'il conviendrait de la faire ;
8. que dans les faits, le 1er étage du bâtiment arrière a été transformé en logement, depuis 2010 selon les documents de la demande ;
9. que ce logement de type loft mesure +/- 165m<sup>2</sup> ;
10. qu'il est accessible via l'escalier commun existant et comprend un séjour/salle à manger avec cuisine intégrée, une chambre/bureau, une mezzanine au-dessus de la chambre/bureau sur laquelle est disposée un lit, une salle de bain, une buanderie et deux espaces de rangement ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II ;
12. qu'il s'agit de l'article 8 (wc) en ce qu'aucun sas avec deux portes ne sépare la salle de bain incluant le wc de la cuisine ;
13. que ce logement ne dispose pas de WC séparé ; que le seul WC se trouve dans la salle-de-bain qui donne directement dans la cuisine, elle-même ouverte sur le séjour ;
14. que cette dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient d'aménager un sas avec au minimum 2 portes séparant le WC de la pièce de vie ;
15. qu'il s'agit également de l'article 10 (éclairage naturel)) en ce que la superficie nette éclairante de la pièce de jour (séjour/sàm) n'atteint pas le 1/5e de la superficie plancher ;
16. que l'aménagement de ce logement en type loft, est complètement ouvert ; que la surface totale habitable est de 123m<sup>2</sup>, et la surface d'éclairage est de 21m<sup>2</sup> au lieu des +/- 24.6m<sup>2</sup> requis ;
17. qu'au vu de l'aménagement atypique du logement, cette dérogation est acceptable ;

**dossier 11986**

18. que ce logement ne bénéficie d'aucun espace extérieur, contrairement au logement du rez qui dispose de la cour, et au logement du 2<sup>e</sup> étage qui dispose d'une terrasse ; qu'il paraît cependant difficile d'en aménager un ;
19. qu'en ce qui concerne la façade mitoyenne côté n°15, les plans indiquent qu'elle comprend 6 baies donnant dans les locaux non-habitables (rangement, hall, salle-de-bain) ;
20. que dans les faits, cette façade semble contenir 5 baies ; que ces baies ne sont pas d'origine ; qu'il convient de vérifier ;
21. qu'il convient de revoir les plans afin qu'ils correspondent à la situation existante de fait, q*i* nécessaire ; qu'il convient le cas échéant de fournir une preuve de l'existence d'une servitude de jour ;
22. que vu le contexte environnant, l'affectation de droit d'atelier ne paraît pas optimale pour le 1<sup>er</sup> étage, étant donné son implantation entre deux logements existants ;
23. que le changement d'affectation en logement est dès lors acceptable ; que ce logement est atypique mais agréable ;
24. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
  - titre II, article 8 (WC) :
  - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : séjour / salle-à-manger
25. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2024 au 11/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
26. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 06/08/2024 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. d'indiquer la profondeur de la cour sur le plan (= distance entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière)
2. d'aménager un sas avec au minimum 2 portes séparant le WC de la pièce de vie ;
3. de revoir les plans afin qu'ils correspondent à la situation existante de fait en ce qui concerne les baies de la façade latérale, si nécessaire ;
4. de fournir la preuve de l'existence d'une servitude de jours ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

**09h35 - dossier 12086****4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une annexe avec toiture vitrée au rez arrière d'une maison unifamiliale et la rénover, Avenue de la Chasse 146.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs en voirie régionale ;
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'il s'agit d'une maison unifamiliale construite selon un permis daté de 1912 ;
4. qu'elle est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural : maison de maître ;
5. que la demande vise à régulariser la construction d'une annexe avec toiture vitrée au rez arrière d'une maison unifamiliale et la rénover ;
6. qu'une verrière est visible sur les photos aériennes de 1996 sur Brugis (données cartographique) ; qu'elle semble très ancienne ;
7. qu'en situation de fait, l'annexe est construite sur toute la largeur de la parcelle ; qu'elle comporte une baie avec allège, une porte donnant sur l'espace extérieur et une verrière inclinée ; que ses menuiseries sont en bois peint en bleu et la verrière en acier ;
8. qu'elle est chauffée et qu'elle couvre l'escalier existant qui mène au sous-sol ; qu'elle est accessible par l'une des pièces arrière du rez ;
9. que la demande prévoit de la remplacer étant donné sa vétusté ; que le volume n'est pas modifié ;
10. que la verrière déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les constructions voisines ;
11. que la construction de cette verrière date depuis au moins 50 ans, selon les éléments du dossier ; qu'aucune rehausse n'est prévue pour la modification de cette annexe ;
12. que l'impact est minime et les dérogations sont donc acceptables ;
13. que les nouveaux châssis (verrière incluse) sont en aluminium ton vert-de-gris ; que la façade de cette annexe ainsi que celle du bâtiment principal sont enduites (ton blanc) ;
14. que la façade avant de l'immeuble est inchangée ;
15. que la division du châssis du rez-de-chaussée ne correspond cependant pas aux plans des archives ; qu'en situation de droit la partie du bas n'a pas de division ; qu'actuellement il s'agit d'un châssis avec une imposte et deux ouvrants ; que cependant la façade avant n'est pas concernée par cette demande ;
16. qu'il convient soit de revenir à la situation de droit lors du prochain remplacement, soit de fournir une élévation reprenant la situation actuelle afin de la régulariser ;
17. que la demande déroge au RRU :
  - article 4 (profondeur) : annexe ;
  - article 6 (hauteur) : annexe ;
18. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2024 au 11/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
19. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 12086

**AVIS FAVORABLE sous réserve de fournir un dessin de la façade avant actuelle afin de régulariser la division des châssis, ou de revenir à la situation de droit lors du prochain remplacement.**

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

10h00 - dossier 11867

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir partiellement un immeuble, construire de nouveaux étages et transformer un commerce existant en immeuble mixte de commerce et 10 logements, Avenue Victor Jacobs 62-64.**

Considérant :

1. que le bien est situé au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription générale 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'îlot) et de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques) ;
3. que la demande vise à démolir partiellement un immeuble, construire de nouveaux étages et transformer un commerce existant en immeuble mixte de commerce et 10 logements ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble de gabarit R+1 est affecté au commerce ;
5. que la largeur maximale de la parcelle est de 25,80m sur 40m de profondeur ; que la largeur de la parcelle à front de rue est de 19,08m ;
6. que le mitoyen de gauche est un immeuble de logement de gabarit R+3+combles ; que le mitoyen de droite est un immeuble de logements de gabarit R+2+combles ;
7. que le terrain concerné par la demande est entièrement bâti sur une superficie de 879m<sup>2</sup> ;
8. que le bâtiment a été construit comme garage à partir de 1914 et affecté au commerce de biens en 2011 ;
9. qu'il est prévu de démolir la structure et la couverture du bâtiment ; que seul les murs mitoyens sont conservés ; que la disposition des baies de la façade avant au rez est complètement modifiée ; qu'il convient de corriger le pochage de la façade en plan ;
10. que selon la note explicative, la démolition est justifiée par :
  - la réalisation de plateaux de logement à l'avant qui ne serait pas possible en conservant la charpente ;
  - une importante diminution de volume en intérieur d'îlot (en hauteur), ainsi que la création d'une toiture verte ;
  - le remplacement des murs du rez-de-chaussée par des piliers afin d'assurer la stabilité du bâtiment et la création d'un espace plus ouvert ;
11. que le bâtiment actuel ne semble pas présenter de caractère architectural remarquable ; que sa démolition paraît envisageable ;
12. qu'il convient de représenter la situation de fait en joignant une coupe dans les toitures arrières, des plan du rez et du 1<sup>er</sup> étage ,la façade actuelle (une partie ces documents était présente dans des documents remplacés qui n'ont pas été repris sur les nouveaux plans) ;
13. que l'enveloppe du bâtiment annexe de gauche à l'arrière est conservée ; que ce bâtiment est de gabarit R+1 avec une toiture à 2 versant ;
14. que le nouveau bâtiment conserve son emprise sur l'entièreté de la parcelle au rez ; que la démolition de la charpente et la couverte implique que le volume est réduit de 9,34m de hauteur à 4,60m de hauteur ; que la nouvelle toiture plate est végétalisée sur 320m<sup>2</sup> ; que le plan indique 344m<sup>2</sup> car la surface des lanterneaux a été incluse ; qu'il convient de le corriger ;
15. que dès lors, le bâtiment dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle et déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) ; que malgré la démolition il n'est prévu aucune surface de pleine terre ; que cela n'est pas acceptable ;
16. que le nouveau bâtiment est élevé à front de rue sur 3 étages surmontés d'un niveau supplémentaire sous combles avec une toiture à versant comportant de larges lucarnes ;

**dossier 11867**

17. que la corniche et la toiture du nouveau bâtiment sont situées à une hauteur comprise entre celles des bâtiments mitoyens ;
18. que la lucarne en façade avant s'étend sur 11,69m de large et 2,7m de hauteur ; que la lucarne en façade arrière s'étend sur 12,16m de large et 2,7m de hauteur ;
19. que les lucarnes ne sont pas inscrites dans les versants de toiture ; que bien que conformes aux prescriptions, elles sont dès lors très massives ;
20. qu'en façade avant, à partir de 3,50m de hauteur, un oriel s'élevant sur les 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages surplombent l'espace public sur 1m de profondeur depuis le front de rue sur 11,69m de large ;
21. qu'à l'arrière, la profondeur du nouveau bâtiment diminue au fil des étages ; que la profondeur maximale est de 17m depuis le front de rue ;
22. que des terrasses sur toiture plates et en porte à faux sont aménagées à l'arrière ;
23. que les logements du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage ont accès à une terrasse ; que les 2 logements sous combles n'ont pas accès à un espace extérieur ; que cela n'est pas acceptable pour un bâtiment neuf ;
24. que les terrasses au 3<sup>ème</sup> étage ne sont pas conformes au code civil par rapport aux mitoyens de gauche et de droite ; qu'il convient de s'y conformer ;
25. que le bâtiment existant ne comporte aucun sous-sol ; qu'il n'est pas prévu d'en creuser un ni de modifier les fondations existantes ;
26. qu'il est néanmoins prévu d'aménager un citerne de récupérations des eaux pluviales de 10 000 litres sous le rez ; que la note explicative spécifie qu'il est prévu de réutiliser les eaux pluviales (alimentation des chasses d'eau, nettoyage, lessives) ; qu'il convient d'indiquer ces usages en plan ;
27. que 2 descentes d'eaux pluviales en zinc sont placées à l'arrière et une DEP est placée dans le mur de la façade avant ; qu'aucune DEP n'est visible en façade avant ;
28. que les DEP des toitures de l'oriel et des lucarnes ne sont pas représentées ; qu'il convient de le faire et de vérifier l'ensemble des DEP ; que certaines des DEP ne sont pas reprises sur le plan d'égouttage au rez ;
29. que deux cheminées d'environ 1m de large sont construites sur les versants avant et arrière de toiture ; qu'elles mesurent 1,25m et 1,33m de hauteur ; que la cheminée arrière dépasse le sommet de la toiture de 0,82m ; qu'il convient de préciser leur revêtement ;
30. que le mur mitoyen de droite est réhaussé sur 12,3m maximum ; qu'il n'est pas complètement représenté en plan aux niveau des combles ; qu'il convient de le faire ;
31. que le mur mitoyen de gauche est représenté au-dessus de la corniche du bâtiment annexe arrière gauche sur la coupe AA et au niveau de la terrasse du 2<sup>ème</sup> sur l'élévation arrière ; qu'en réalité il est plus bas que la corniche ; que le mur en coupe est indiqué comme existant ; qu'il convient de vérifier les documents et d'indiquer de façon claire la partie réhaussée du mur mitoyen le cas échéant ;
32. que de manière générale, les mesures du bâtiment projeté et des bâtiments mitoyens de référence présentent des hauteurs, profondeurs et largeurs différentes en plans, en coupe et en élévation ; que ces différences sont conséquentes ; qu'il convient de coordonner les différents documents graphiques pour permettre aux autorités de se prononcer sur un tel projet ;
33. qu'il convient de représenter les profils mitoyens de manière plus lisible et coordonnés avec les autres documents graphiques ; qu'il convient de détailler la coupe BB ;
34. que le dessin de la façade arrière du bâtiment mitoyen de gauche n'est pas le même en élévation et en coupe ; qu'un volume qui semble inexistant y est représenté ;

**dossier 11867**

35. que la légende ne correspond pas à la représentation graphique des plans notamment concernant la rehausse du mur mitoyen ; que la réglementation prévoit que le mitoyen soit rehaussé en maçonnerie pleine ; qu'il convient de l'indiquer clairement ;
36. que le type d'isolation n'est pas précisé ; qu'il convient de le détailler ; qu'il en est de même du type de toiture verte proposée ;
37. que des cotes sont manquantes ;

**DEROGATIONS AU TITRE 1**

38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que la démolition et reconstruction du rez englobe toute la parcelle et dépasse donc les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ainsi que les profils des bâtiments mitoyens ; que ce gabarit est existant mais démoli ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que le nouveau bâtiment dépasse le mitoyen de droite de d'environ 5m de profondeur (*5m en coupe, 4,50m en plan..*) et le bâtiment mitoyen de gauche de 1,50m ; que le nouveau bâtiment dépasse le bâtiment mitoyen de droite de maximum 12,38m en hauteur ; que le sommet de toiture du nouveau bâtiment dépasse celui de gauche de plus de 3 m ; qu'il est difficile de se prononcer sur de telles dérogations sans des dimensions coordonnées entre les documents graphiques ; que cependant, ces dérogations sont importantes et ne semblent pas acceptables pour un bâtiment neuf ;

**DETAIL PAR NIVEAUX**

40. que la demande prévoit l'aménagement d'un commerce et de 10 logements répartis comme suit :
  - au Rez-de-Chaussée : 1 commerce + locaux vélos et locaux techniques liés logements
  - 1<sup>er</sup> étage (bâtiment annexe arrière gauche) : bureaux liés au commerce
  - 1<sup>er</sup> étage (bâtiment avant) : 1 appartement 2 chambres + 1 appartement 3 chambres
  - 1<sup>er</sup> étage + 2<sup>ème</sup> étage : 1 duplex 2 chambres
  - 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 2 chambres + 1 appartement 3 chambres
  - 3<sup>ème</sup> étage : 2 appartement 2 chambres
  - 3<sup>ème</sup> étage + 4<sup>ème</sup> étage (combles) : 1 duplex 2 chambres
  - 4<sup>ème</sup> étage (combles) : 1 appartement 1 chambre + 1 appartement 2 chambres
41. que l'accès au commerce s'effectue par une double porte au niveau de la vitrine centrale ;
42. qu'au rez, le commerce comprend une zone de 339m<sup>2</sup> d'espace commercial ;
43. qu'à l'avant de l'espace commercial, une zone intérieure de 10m<sup>2</sup> est réservée au rangement de vélos des clients et du personnel ;
44. qu'au rez, sont également aménagés un espace de stockage de 267,5m<sup>2</sup>, un local de stock de 15,8m<sup>2</sup>, un local du personnel avec kitchenette de 16,5m<sup>2</sup> et 2 locaux WC ;
45. qu'au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment annexe à l'arrière gauche de la parcelle ; sont aménagés un espace du personnel de 43,3m<sup>2</sup> et un bureau de 29,7m<sup>2</sup> ;
46. que l'escalier menant au 1<sup>er</sup> étage ne semble pas disposer d'une hauteur sous plafond suffisante ; qu'il convient de vérifier cela et de fournir une coupe de ces escaliers ;
47. que les logements aux étages disposent de 2 entrées distinctes ; que l'entrée de gauche distribue les 8 appartements tandis que l'entrée de droite distribue les 2 duplex ;
48. qu'un ascenseur assure la distribution des 8 appartements du 1<sup>er</sup> étage jusqu'aux combles ; qu'il n'apparaît pas en coupe ; qu'il convient de préciser le modèle d'ascenseur avec une fiche technique et de vérifier si les techniques de l'ascenseur engendrent une rehausse de toiture ;

**dossier 11867**

49. qu'il convient de se conformer aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre IV, articles 12 (escaliers) notamment en ce que la hauteur des marches ne dépasse pas 18cm de hauteur ; que cela n'est pas vérifiable en coupe ; que d'après le plan, l'escalier de droite liant le rez et le 1<sup>er</sup> étage n'est pas conforme en ce qu'il présente des marches de 20cm de hauteur (4,04m de hauteur pour 20 marches); qu'il convient de vérifier l'ensemble des escaliers ;
50. qu'au rez, les deux sas d'entrée accueillent des boîtes aux lettres murales et sonnettes ;
51. que l'entrée de gauche donne accès à un local d'entretien de 3,9m<sup>2</sup>, un local technique de 3,9m<sup>2</sup>, un local poubelle de 12,5m<sup>2</sup> ;
52. qu'un local vélos de 48,5m<sup>2</sup> est aménagé au fond du couloir, à une distance de 22m de la porte d'entrée ; qu'une partie des rangements vélos semble être équipée de dispositifs sur plusieurs niveaux ; qu'il convient de privilégier un système simple permettant la manipulation et l'accroche des vélos (2m<sup>2</sup> par vélo, un vélo par chambre) ;
53. que l'entrée de droite donne accès à un local d'entretien sous l'escalier de 1,9m<sup>2</sup> ; un local technique de 1,4m<sup>2</sup> ; un local poubelle de 3,3m ; que ces locaux présentent une largeur de 0,85m ;
54. qu'un local vélos/poussettes de 10,8m<sup>2</sup> est aménagé au fond du couloir à 14,5m de la porte d'entrée ; que le local présente une largeur de 1,90m et l'ouverture de porte une largeur de 0,7m ; que cela rend la manipulation des vélos et poussettes difficile voire impossible pour certains modèles ;
55. qu'il convient d'indiquer les compteurs des logements et les compteurs du commerce ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre VIII, article 6 en ce qu'aucun parking n'est aménagé au lieu des 10 parking requis ; que la dérogation est justifiée par l'inexistence d'un sous-sol ;
57. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre IV, article 8 en ce qu'aucun parking accessible aux PMR n'est aménagé au lieu des 2 parkings PRM requis ; que la dérogation est justifiée par l'absence totale de parking ;
58. que dans la note explicative, l'absence de parking est justifiée par le budget élevé d'aménagement d'un sous-sol engendré par la dépollution nécessaire du sol ; que les 25 emplacements de vélos sont proposés comme mobilité alternative ; qu'une dérogation pourrait être acceptée sur base d'un ratio réaliste d'emplacements par logement ; qu'il convient de le motiver ;

**LOGEMENTS**

59. qu'au 1<sup>er</sup> étage, l'appartement de gauche (log 1), desservi par le hall commun de gauche, comporte un living de 33,8m<sup>2</sup>, 3 chambres de 16,1m<sup>2</sup>, 10,5m<sup>2</sup> et 14,2 m<sup>2</sup>, 2 salles de bain, 1 WC séparé, un local de rangement ;
60. qu'au 1<sup>er</sup> étage, l'appartement au centre (log 2), desservi par le hall commun de gauche, comporte un living de 36,3m<sup>2</sup>, 2 chambres de 18m<sup>2</sup> et 13,7m<sup>2</sup>, 1 salle de bain, 1 WC séparé, un local de rangement ;
61. qu'aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, le duplex (log 3), desservi par le hall commun de droite, comporte un séjour de 21,2 m<sup>2</sup>, une cuisine de 18,8m<sup>2</sup>, 2 chambres de 18,8m<sup>2</sup> et 13,6m<sup>2</sup>, 1 salle de bain, 1 WC séparé, un local de rangement ;
62. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, les logements de gauche (log 4) et central (log 5) sont superposés et similaires aux logements 1 et 2 ;
63. qu'au 3<sup>ème</sup> étage, l'appartement de gauche (log 6), desservi par le hall de gauche, comporte un living de 28,8m<sup>2</sup>, 2 chambres de 16,1m<sup>2</sup> et 10,5m<sup>2</sup>, 1 salle de bain, 1 WC séparé, un local de rangement ;

64. qu'au 3ème étage, l'appartement au centre (log 7), desservi par le hall commun de gauche, comporte un living de 34,4m<sup>2</sup>, 2 chambres de 14m<sup>2</sup> et 10,7m<sup>2</sup>, 1 salle de bain, 1 WC séparé, un local de rangement ;

**dossier 11867**

65. qu'au 3ème étage et combles, le duplex (log 8), desservi par le hall commun de droite, comporte un living de 34,14m<sup>2</sup>, 2 chambres de 14,4m<sup>2</sup> et 10.1m<sup>2</sup>, 1 salle de bain, 2 WC séparés, un local de rangement ;

66. qu'au niveau des combles, l'appartement de gauche (log 9), desservi par le hall commun de gauche, comporte un living de 28,69m<sup>2</sup>, 2 chambres de 16,2m<sup>2</sup> et 11,9m<sup>2</sup>, 1 salle de bain, 1 WC séparé, un local de rangement ;

67. qu'au niveau des combles, l'appartement au centre (log 10), desservit par le hall commun de gauche, comporte un living de 34,14m<sup>2</sup>, 1 chambre de 17,5m<sup>2</sup>, 1 salle de bain, 1 WC séparé ;

68. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 en ce que le logement 10 ne dispose pas de local de rangement ni de cave privative ; qu'il s'agit d'un appartement 1 chambre ; que l'entrée dispose d'espace de rangement ; que la dérogation pourrait être acceptable ;

69. que sur le plan des combles, les lignes signifiant les hauteurs 1,50m et 2,30m ne doivent pas apparaître au niveau des lucarnes ; que certaines de ces lignes ne correspondent pas à la coupe ; que l'analyse des aménagements a été faite à partir des plans, qu'il convient de coordonner les documents graphiques et de vérifier la conformité aux règlements ;

**FACADES**

70. qu'en façade avant, le rez-de-chaussée est revêtu de pierre bleue ; que les étages sont en revêtement de briques rouge oxyde (teinte RAL n°3009) ; que le revêtement des lucarnes est en bardage zinc titane laminé de teinte gris claire mat (RAL n°7035) ; que la toiture à versants est revêtue de tuiles noires ;

71. que certaines baies sont encadrées de crépis de teinte blanc gris (RAL n°9002) ; que les seuils des fenêtres sont en pierre de teinte beige ; que la corniche est en zinc anthracite (RAL n°7016) ;

72. que les portes vitrées, les vitrines et les châssis sont en aluminium de teinte noire (RAL n°9005) ; que l'ensemble des garde-corps sont en verre ;

73. qu'il convient de préciser le revêtement des cheminées ;

74. qu'au rez en façade avant, l'organisation des baies existantes a été complètement revue ; qu'aux extrémités droite et gauche sont placées les 2 portes d'accès aux logements ; qu'elles comportent un battant vitré surmonté d'une imposte fixe ; qu'au centre s'étend une vitrine composée de 4 dormants et une double porte battante vitrée ; qu'à gauche de cette porte se présente un châssis fixe d'un seul tenant ;

75. qu'en façade avant, certaines baies du 2ème étage sont en décalage par rapport aux baies des 1er et 3ème étages ;

76. qu'en façade arrière, les baies sont alignées ;

77. qu'en façade avant, la lucarne comporte peu de surface vitrée et est très massive ; qu'il conviendrait d'inclure les lucarnes dans les versants de toitures ;

78. que l'oriel est très massif ; que la façade est large et peu rythmée ;

**PEB**

79. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 17 juillet 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

80. 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 ;

81. 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;
82. 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.);
83. que la proposition PEB relative à la demande concerne 13 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (3URS et 10 UN) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
84. que le nouveau commerce sera de type « superette » ; que les horaires pour ce type de commerce sont généralement du lundi au samedi, de 09h à 19h ;
85. qu'il conviendra de se conformer au Règlement Régional d'Urbanisme Titre 6 concernant le placement d'enseigne le cas échéant ;
86. qu'aucun espace de livraison n'est prévu pour ce commerce ; qu'un commerce de ce type nécessite des livraisons quotidiennes ; qu'il convient de détailler le fonctionnement des livraisons (l'aménagement d'un sas de livraison peut être utile) et les mesures prises pour la gestion des déchets ;
87. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
  - Titre I, article 4 (profondeur) : nouveau bâtiment, terrasses ;
  - Titre I, article 6 (hauteur) : nouveau bâtiment, terrasses ;
  - Titre II, article 3 (espace pour rangement) : logement 10 ;
  - Titre IV, article 7 (emplacement de parking PMR) : inexistant ;
  - Titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de parcage) : inexistant ;
88. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2024 au 11/09/2024 a donné lieu à 4 lettres d'observations ; qu'elles émanent de voisins et portent sur :
  - la hauteur et la profondeur importantes de la nouvelle construction, le caractère massif du projet et la crainte pour les voisins d'être « écrasés », enclavés ;
  - le taux d'imperméabilisation de la parcelle de 100%, en contradiction avec les objectifs régionaux de désimperméabilisation des sols ;
  - l'importance de la surface allouée à du commerce, notamment en ce qui concerne le respect des caractéristiques urbanistiques de l'îlot ; l'absence de détails sur les activités prévues et le risque de nuisances en zone d'habitat ;
  - le nombre (trop) important de logements prévus sur cette parcelle ; la recherche de rentabilité financière au détriment de l'intégration du projet dans son environnement ;
  - les vis-à-vis créés par les terrasses et balcons ainsi que par certaines baies sur les logements existants voisins ;
  - le non-respect du Code Civil pour l'implantation de certaines terrasses ;
  - la demande de clarification sur les éventuelles rehausses de murs mitoyens prévues et la nécessité d'obtenir un relevé de géomètre ;
  - l'opposition des voisins sur la hausse du mur mitoyen avec le n°66 ;
  - le souhait de voir les gabarits alignés au maximum à ce qui est existant aujourd'hui, ou d'obtenir une étude d'ensoleillement permettant de vérifier l'absence de nouvelles nuisances pour les parcelles voisines ;
  - une contradiction entre le fait qu'il n'y ait pas de construction de parking en sous-sol ni de jardin pour des raisons (financières) liées à la dépollution des sols, mais qu'une citerne enterrée soit prévue ; le questionnement sur la nécessité d'imposer une dépollution des sols, qui permettrait de rendre perméable une partie du sol et d'offrir un jardin aux logements ;
  - le souhait de voir un espace d'environ 15cm laissés libres pour permettre l'isolation des parties non mitoyennes ;

- l'existence de fenêtres du local de stock actuel vers la parcelle voisine du n°60 ; le souhait que les vitrages soient sablés si cet espace devait être utilisé comme bureau ; que du logement n'y soit pas autorisé ;
  - l'importance que la toiture végétalisée ne soit pas accessible ; le souhait que la plantation soit de type « intensive » ;
  - les difficultés de parking déjà existantes dans le quartier ; la complication de la situation par la création de 10 logements et le maintien d'un grand commerce sans prévoir de parking ni de zone de livraison pour ceux-ci ;
  - des incohérences entre les plans et l'axonométrie, notamment en ce qui concerne des rehausses de mitoyens et l'utilisation de certaines toitures en terrasses ;
  - le souhait d'être entendu à la Commission de Concertation ;
89. qu'une réunion informelle d'information à destination des riverains s'est tenue le 5/09/2024 ;
90. que les logements présentés sont tous traversants, spacieux et de typologie variée ; que cela est appréciable ; que cependant, les dérogations ajoutées sont trop conséquentes ; que les 2 appartements sous combles ne bénéficient pas d'un accès à un espace extérieur privatif ;
91. que vu la démolition, il convient de prévoir une surface de pleine terre ;
92. que ce permis est soumis au paiement de charges d'urbanisme (création de plus de 1000 m<sup>2</sup> de logement) ; que rien n'est proposé par le demandeur à ce sujet ;
93. l'avis sans objection de Bruxelles mobilité daté du 18/06/2024 ne relevant aucune remarque ;
94. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 06/08/2024 ;
95. qu'il n'est pas possible de se prononcer favorablement sur la demande dans ces conditions ;
96. qu'il convient de revoir le projet afin de répondre aux exigences du SIAMU ;
97. qu'en séance, une étude d'ensoleillement est fournie par le demandeur ; que les riverains indiquent qu'il n'est pas possible d'émettre un avis sur l'étude sans analyse préalable ;

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

**10h45 - dossier 12056****6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le changement d'affectation d'un bureau en commerce (centre d'esthétique) sur une partie du rez-de-chaussée ainsi que les travaux structurels intérieurs et extérieurs au sein d'un immeuble mixte, Chaussée de Wavre 870.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'un bureau en commerce (centre d'esthétique) sur une partie du rez-de-chaussée ainsi que les travaux structurels intérieurs et extérieurs au sein d'un immeuble mixte ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 2.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol (superficie entre 150 et 300 m<sup>2</sup>) ;
4. que le permis n° 9967 visant à placer un automate bancaire en façade d'un bureau (agence bancaire) notifié le 15 juillet 2016 n'a pas été mis en œuvre ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble comprend :
  - deux niveaux de sous-sols aménagés en parking et caves ;
  - au rez-de-chaussée une surface de bureaux, une rampe menant aux sous-sols ainsi qu'un hall commun distribuant les logements et les pièces qui y sont liées (caves, local vélos, parkings...) ;
  - aux étages : des logements ;
6. qu'au rez un commerce de services (esthétique) est aménagé à la place du bureau ; qu'il comporte un hall d'entrée, un espace de travail, un local de stockage, quatre salles de soin, des sanitaires et une cuisine ;
7. que des modifications ont été apportées à la structure du bâtiment à l'arrière du rez-de-chaussée ; que deux colonnes sont ajoutées en dessous de la façade arrière des étages ; que le mur isolant la rampe d'accès du commerce est reculé de 85cm ; que la porte donnant accès au jardinet de gauche n'est pas alignée à la façade comme prévu mais en recul de 93cm ;
8. que du côté gauche, à l'arrière du rez, un escalier tournant menant au sous-sol est construit à la place du jardin de 7m<sup>2</sup> initialement prévu ; qu'il permet d'accéder aux caves du commerce ;
9. qu'un auvent est fixé au-dessus de l'escalier menant vers le sous-sol ; que la structure est conforme aux règlements en vigueur ;
10. que du côté droit, un espace est lié au commerce du rez est transformé en terrasse de 15,51 m<sup>2</sup> revêtue de bois ; qu'il convient de préciser si ce revêtement est perméable et si les clients y ont accès ;
11. que le jardin arrière est privatif pour les appartements du 1<sup>er</sup> étage qui y accède via un escalier hélicoïdal existant de droit ;
12. qu'en façade avant, selon les plans remis et l'ancien permis, la vitrine est divisée en deux parties : à gauche, un grand châssis fixe et à droite une porte et une partie fixe ; que dans les faits cela semble difficile ;
13. que les stickers d'enseigne posés sur les vitrages sont conformes à la réglementation en vigueur et dès lors dispensés de permis ;
14. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 21 mars 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
15. 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 ;

**dossier 12056**

16. que les procédures PEB ont été partiellement respectées, notamment du dépôt de la « Notification PEB de début des travaux » et de la « Déclaration PEB » ;
17. qu'il convient de déposer le rapport PEB et le fichier logiciel ;
18. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
19. 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.) ;
20. 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 ;
21. que les horaires d'ouverture sont du lundi au samedi de 9h à 19h ; que le commerce est fermé le dimanche ;
22. que la demande est en accord avec le cadre environnant ; qu'il s'agit d'un commerce de services présentant peu de nuisances ; qu'il se trouve en outre à proximité du noyau commercial de la Chasse ;
23. que les heures de fonctionnement conviennent au cadre de cet immeuble d'appartements ;
24. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2024 au 11/09/2024 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle provient du syndic représentant la copropriété concernée par la demande et porte sur le refus de la copropriété par rapport à la demande de changement d'affectation ; que l'acte de base n'autorise pas le commerce ;
25. que les permis d'urbanisme sont délivrés sous respect du droit des tiers et notamment des règles en matière de copropriété ;
26. qu'il convient que l'exploitant s'assure de la légalité de son installation avant de prolonger son activité dans les lieux ;
27. l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 18 juillet 2024 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de s'assurer de la légalité de l'aménagement du commerce, notamment en ce qui concerne la copropriété, avant poursuite de l'activité ;**
2. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

11h20 - dossier 12114

**7. Advies over de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor het plaatsen van een laadzone voor elektrische voertuigen op de parking van de supermarkt met een middenspanningscabine en voor het plaatsen van uithangborden, Sint-Michielswarande 80**

Overwegende:

1. dat het goed volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) is gelegen in een sterk gemengd gebied;
2. dat het goed is gelegen in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) van blok 535, die begrensd wordt door de Tervurenlaan, de Pater de Dekenstraat, de 4 Augustusbrug, de Grote Haagstraat, de Stationstraat en de Priester Cuypersstraat, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 4 februari 1975;
3. dat de aanvraag betrekking heeft op het plaatsen van een laadzone voor elektrische voertuigen op de parking van de supermarkt met een middenspanningscabine en voor het plaatsen van uithangborden;
4. dat deze laadzone het dichtst bij de Pater de Dekenstraat ligt; dat ze er parallel aan ligt;
5. dat er in de bestaande situatie vijftien plaatsen zijn;
6. dat deze aanvraag tot doel heeft dat aantal te beperken tot veertien, waarvan twaalf voor elektrische voertuigen;
7. dat de totale oppervlakte van de plaatsen voor elektrische voertuigen 32 meter breed bij 5 meter langer is;
8. dat 4 van de 12 plaatsen 3 meter breed zijn terwijl de andere 2,5 meter breed zijn;
9. dat de wegbekleding van deze parkeerplaatsen asfalt is;
10. dat er een markering op de grond van 120 cm bij 120 cm wordt aangebracht in het midden van elke parkeerplaats voor elektrische voertuigen;
11. dat het geplande vermogen van de trage en snelle oplaadpalen 22 kW en 150 kW is;
12. dat het gaat om gedeelde palen; dat deze worden geïnstalleerd tussen twee parkeerplaatsen met een laadpunt per plaats;
13. dat ze in de grond zijn bevestigd en worden geïnstalleerd langs de daartoe voorziene parkeerplaatsen;
14. dat drie ervan (1 trage en 2 snelle) zijn gelegen in de beplante zone, parallel met het voetpad van de Pater de Dekenstraat, en de andere drie (trage) langs de helling voor voetgangers;
15. dat er 4 palen zijn van 22 kW (trage laadpalen) voor acht parkeerplaatsen en 2 palen van 150 kW (snelle laadpalen) voor vier parkeerplaatsen;
16. dat de trage laadpalen de volgende afmetingen hebben: 38 cm breed, 171 cm hoog; dat de snelle laadpalen de volgende afmetingen hebben: 85,4 cm breed en 224 cm hoog;
17. dat een reclamebord is gepland in de beplante zone;
18. dat het bord 80 cm breed, 250 cm hoog en 2,5 cm dik is; dat het wordt bevestigd op twee buizen van gegalvaniseerd staal met een diameter van 6 cm en waarvan de hoogte 290 cm is;
19. dat op het bord rode letters (RAL 3020) staan met de naam van het oliebedrijf en blauwe letters (RAL 200 50 45) met de functie en witte letters met het maximale vermogen;
20. dat het logo van het oliebedrijf (schelp in de kleuren rood en geel) ook op het bord staat;
21. dat een tweede reclamebord wordt geplaatst in de beplante zone aan de ingang van het commercieel terrein, aan de kant van de Fernand Demanybrug;

**dossier 12114**

22. dat dit een wit (RAL 9016) aluminium bord is met witte (RAL 9016) stickers die de weg naar de parkeerplaatsen en laadpalen aanduiden, in het blauw (RAL 200 50 45) de functie en in het rood de naam van het bedrijf;
23. dat dit bord 60 cm breed is en 130 cm hoog; dat het wordt bevestigd op een buit van gegalvaniseerd staal met een hoogte van 170 cm en dezelfde diameter als de vorige;
24. dat de middenspanningscabine met transformator 630 kVA is;
25. dat deze links van de bestaande totem in de beplante zone wordt geplaatst;
26. dat de afmetingen ervan de volgende zijn: 350 cm (l) x 326 cm (b) x 267 (h);
27. dat de structuur van de cabine van gewapend beton is;
28. dat de toegangsdeur in aluminium (RAL 7032) zich aan de overkant van de Fernand Demanybrug bevindt; dat er zich aan dezelfde kant rechtsonder een klein aluminium luik (RAL 7032) bevindt;
29. dat de tegenoverliggende zijde linksboven een aluminium ventilatierooster bevat; dat een tweede rooster in een van de zijvlakken is geplaatst;
30. dat het dak van glad beton is;
31. dat het voorzien is dat het regenwater wegstroomt en infiltreert in de aangrenzende ruimte;
32. dat tussen de cabine en de bestaande klinkerverharding een klinkervlak van 1,56 vierkante meter wordt aangelegd;
33. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening;
34. dat het gaat om artikel 39, §2 van titel 6: een uithangbord of een reclame verwijzend naar het uithangbord, op de grond geplaatst of vastgemaakt, in de algemene en uitgebreide gebieden: niet meer dan één inrichting per gebouw; de aanvraag voorziet de plaatsing van een vastgemaakt uithangbord per gebouw;
35. dat de uithangborden een gepaste grootte hebben en dat de afwijking aanvaardbaar is ;
36. dat de aanvraag ook afwijkt van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) van blok 535 voor wat betreft een constructie in beplantingszone;
37. dat de mogelijkheid moet worden onderzocht om de cabine in een reeds ondoorlatende zone te plaatsen of deze zoveel mogelijk te beperken en een afwerking voor te stellen die in de site past ;
38. dat het openbaar onderzoek dat heeft plaatsgevonden van 28/08/2024 tot 11/09/2024 geen aanleiding heeft gegeven tot brieven met bezwaren en/of tot opmerkingen;
39. het gunstig advies onder voorbehoud van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van 29/07/2024;
40. dat de milieuvergunning moet geadapteerd zijn;

dossier 12114

**GUNSTIG ADVIES onder voorbehoud**

1. de mogelijk moet worden onderzocht om de cabine in een reeds ondoorlatende zone te plaatsen of deze zoveel mogelijk te beperken en een afwerking voor te stellen die in de site past;
2. zich te richten naar het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp.

De afwijking van de GSV, titel VI, artikel 39 §2 wordt aanvaard.

**11h45 - dossier 12007****8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une annexe et supprimer un escalier extérieur au rez arrière d'un immeuble, Avenue Eudore Pirmez 4.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. qu'en situation de droit, le bien comporte trois unités de logement, réparties comme suit :
  - sous-sol : commerce ;
  - rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre
  - 1<sup>er</sup> étage : appartement 1 chambre ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : appartement 1 chambre ;
3. que la demande concerne uniquement le rez ;
4. qu'au rez, la cloison entre le logement et la cage d'escalier commune est supprimée ; qu'une partie du logement est cédée à l'espace commun ; que l'ancienne arrière cuisine est transformée en entrée ;
5. qu'au rez, une petite annexe vient fermer une niche dans le volume arrière afin d'agrandir la cuisine 1,2m<sup>2</sup> ;
6. que dans le permis n°11019 octroyé en 2021, il était prévu de lier le logement du rez au jardin par un escalier extérieur dont le palier supérieur était cette niche ;
7. que l'escalier n'a pas été construit ; que par conséquent, le jardin est toujours lié au commerce ; que l'accès depuis le commerce, qu'il était prévu de condamner dans le cadre du permis d'urbanisme octroyé n°11019, est conservé ainsi que les quelques marches qui montent jusqu'à la cour ;
8. que le commerce n'a pas usage de l'espace extérieur ; qu'il convient d'en faire profiter le logement ;
9. que la plateforme extérieure est transformée en terrasse ; que l'accès à la terrasse s'effectue par une porte-fenêtre depuis le séjour ;
10. que la terrasse proposée ne semble pas conforme au code civil en matière de vue en ce que le mur mitoyen de droite n'atteint pas les 1,90m de hauteur requis ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que l'extension ainsi que la terrasse dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ainsi que le profil mitoyen le plus profond ;
12. que les dérogations pourraient être acceptées si le mur mitoyen de droite est réhaussé de 35cm si requis par le code civil ;
13. qu'il convient en outre de lier physiquement le jardin au logement tel qu'initialement demandé ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
  - article 4 (profondeur) : extension et terrasse ;
  - article 6 (hauteur) : extension et terrasse ;
15. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2024 au 11/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
16. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 12007

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de rehausser le mur mitoyen de droite de 35cm sur la profondeur de la terrasse (maçonnerie pleine, construite à l'axe sur la même épaisseur que l'existante et couvre-murs de qualité) si requis par le code civil ;
2. de lier physiquement le jardin au logement du rez et non au commerce, tel que précédemment autorisé.

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

**13h30 - dossier 12087****9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à l'immeuble en ce qui concerne son volume à l'arrière, la façade et les aménagements des 4 logements ainsi que la construction d'un arrière-bâtiment, rue de Haerne 146.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que le permis initial prévoyait la construction d'un immeuble de gabarit R+3, d'une profondeur d'environ 20m jusqu'au 2<sup>ème</sup> étage et d'environ 15,5m au 3<sup>ème</sup> étage, avec 4 logements répartis comme suit :
  - au rez : appartement 2 chambres ;
  - aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : un appartement 3 chambres à chaque étage ;
  - au 3<sup>ème</sup> étage sous combles : un appartement 1 chambre ;
4. que lors de la construction, l'ensemble des étages a été réalisé sur une profondeur de 15,5m, supprimant les séjours des logements ;
5. que les modifications suivantes ont par ailleurs été apportées au bien :
  - construction d'un arrière-bâtiment en fond de parcelle ;
  - construction d'un escalier liant le 1<sup>er</sup> étage au jardin et aménagement d'une cour pour le logement du rez ;
  - construction d'annexes (de type véranda) en façade arrière, au rez et au 1<sup>er</sup> étage ;
6. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à l'immeuble en ce qui concerne son volume à l'arrière, la façade et les aménagements des 4 logements ainsi que la construction d'un arrière-bâtiment ;
7. qu'au rez, en fond de parcelle, l'arrière-bâtiment s'étend sur toute la largeur de la parcelle, soit environ 5m, et sur une profondeur de 3m à 5,2m ; que sa superficie est d'environ 20m<sup>2</sup> ;
8. qu'il est couvert d'une toiture inclinée en tôle ondulée ; que les plans renseignent du polycarbonate ; qu'à la lecture des photos, il s'agirait de plaques de fibrociment; qu'il convient de clarifier les documents graphiques ;
9. que la hauteur de corniche est d'environ 2,15m et le faite environ 3,15m ; que celui-ci est aligné à la hauteur du mur séparatif en fond de parcelle ;
10. que cet arrière-bâtiment est lié à l'appartement du 1<sup>er</sup> étage ; qu'il s'agit d'un abri de jardin ;
11. qu'il déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'il dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle et que les parcelles voisines ne sont pas bâties à ce niveau ;
12. que la construction est déjà visible sur les photos aériennes de 1977 ; qu'elle n'a pas fait l'objet de plaintes de voisins ;
13. que les dérogations sont dès lors acceptables ;
14. qu'au 1<sup>er</sup> étage, la demande vise à régulariser la construction d'un escalier extérieur donnant accès à une partie du jardin et à cet abri de jardin ;
15. qu'en situation de fait, le jardin a partiellement été revêtu d'un dallage avant 2004, au niveau de l'accès de l'escalier à l'arrière-bâtiment ; que l'ensemble du jardin a été recouvert de dalles entre 2014 et 2015 ;
16. que la demande prévoit de rétablir un jardin en pleine terre sur la partie centrale, d'environ 25m<sup>2</sup>, soit plus de la moitié de la zone non bâtie ;

**dossier 12087**

17. qu'au rez, un mur séparatif d'une largeur d'environ 4m et d'une hauteur d'environ 2m a été construit, afin de délimiter une cour d'une superficie d'environ 10m<sup>2</sup> pour le logement du rez ; que le niveau du sol de cette cour est aligné au niveau du sol du logement du rez, et situé environ 1,25m plus bas que le jardin ;
18. que des murs ont par ailleurs été construits, de part et d'autre de l'escalier, afin de limiter les vues vers le voisin de droite et entre les différents logements de ce bien ;
19. que les murs et l'escalier ont une hauteur allant jusqu'à 3m depuis le niveau du jardin, et une profondeur d'environ 6m ;
20. que ces constructions sont plus profondes que celles des parcelles voisines ; que la demande déroge en ce sens aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
21. que le bâtiment existant est déjà plus profond que les profils des bâtiments voisins ; qu'en ce sens les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ;
22. qu'il pourrait convenir de revoir la géométrie de l'escalier, en particulier sa profondeur, afin de limiter les dérogations aux prescriptions du titre I du RRU et les rehausses mitoyennes ; qu'il n'est pas autorisable en l'état ;
23. que si la profondeur de l'escalier était limitée à celle de la cour au rez, les dérogations résultantes, plus limitées, pourraient être acceptées ;
24. qu'il pourrait par ailleurs convenir, afin de limiter les vues entre le jardin et la cour, de prévoir un écran végétal dans le jardin contre le muret de la cour du rez ;
25. qu'au rez et au 1<sup>er</sup> étage, en façade arrière du bâtiment principal, deux annexes de type véranda ont été construites ;
26. qu'au rez, elle s'implante à gauche de l'escalier extérieur et contre le mitoyen gauche, soit sur une largeur d'environ 4,9m et une profondeur de 1,25m ; que la toiture est à 2,84m du niveau de la cour ;
27. qu'au 1<sup>er</sup> étage, l'annexe s'étend contre le mitoyen droit, sur une largeur d'environ 3,1m et une profondeur d'environ 1,3m ; que sa toiture est à une hauteur d'environ 6,6m depuis le niveau de la cour ;
28. que ces constructions sont plus profondes que les constructions voisines ; que l'immeuble est déjà plus profond que les profils mitoyens voisins ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
29. qu'au 1<sup>er</sup> étage, cette annexe comporte des vues directes vers le voisin de droite ; qu'elle n'est pas conforme au Code Civil ;
30. qu'en outre, ces vérandas sont accessibles depuis les chambres des appartements ; que cela induit des dérogations aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) ; que ce n'est pas qualitatif pour ces espaces ;
31. qu'en ce sens, les dérogations ne sont pas acceptables ;
32. qu'il convient de supprimer ces annexes ;
33. que des modifications ont été apportées aux logements ; que leur organisation est revue et similaire à chaque étage ; que la demande prévoit 1 logement 2 chambres à chaque étage ;
34. que le séjour est prévu en partie avant, la cuisine et la salle de bains en partie centrale et les chambres en façade arrière ; que chaque logement dispose d'une cave privative ;
35. que les réaménagements entraînent des dérogations aux prescriptions du titre II du RRU, article 3 (superficie minimale) :
  - séjour (rez) : 26,39m<sup>2</sup> (y compris la cuisine) au lieu des 28m<sup>2</sup> requis ;
  - séjour (étages) : 18,72m<sup>2</sup> aux étages, au lieu des 20m<sup>2</sup> requis ;
  - chambre 1 (à chaque niveau) : 11,5m<sup>2</sup> au lieu des 14m<sup>2</sup> requis ;
  - chambre 2 (à chaque niveau) : 7,5m<sup>2</sup> au lieu des 9m<sup>2</sup> requis ;

**dossier 12087**

36. que les réaménagements entraînent des dérogations aux prescriptions du titre II du RRU, article 10 (éclairage) :
  - séjour (rez) : 2,45m<sup>2</sup> au lieu des 5,28m<sup>2</sup> requis ;
  - séjour (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages) : 3,5m<sup>2</sup> au lieu des 3,75m<sup>2</sup> requis ;
  - séjour (3<sup>ème</sup> étage) : 2,65m<sup>2</sup> au lieu des 3,75m<sup>2</sup> requis ;
  - chambres (rez) : aucun éclairage direct ;
  - chambre principale (1<sup>er</sup> étage) : aucun éclairage direct ;
  - chambre principale (2<sup>ème</sup> étage) : 2,1m<sup>2</sup> au lieu des 2,3m<sup>2</sup> requis ;
  - chambre principale (3<sup>ème</sup> étage) : 1,8m<sup>2</sup> au lieu des 2,3m<sup>2</sup> requis ;
  - 2<sup>ème</sup> chambre (1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étages) : 1,3m<sup>2</sup> au lieu des 1,5m<sup>2</sup> requis ;
37. que les documents graphiques doivent être corrigés en ce qui concerne les superficies nettes éclairantes ; que seule la surface de jour (hors châssis) doit être prise en compte ;
38. que les dérogations sont nombreuses et importantes ; qu'au rez et au 1<sup>er</sup>, l'organisation des logements entrave par ailleurs le bon usage des espaces extérieurs ; que les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ;
39. qu'il convient de revoir l'organisation de ces logements afin de tenter de se conformer aux prescriptions du titre II du RRU et d'offrir des logements qualitatifs (hall, rangement, taille des salles d'eau, etc) ;
40. qu'il pourrait par ailleurs convenir de prévoir un logement duplex (rez et 1<sup>er</sup> étage) profitant du jardin à ces niveaux ; que cela permettrait de se conformer aux prescriptions des titres I et II du RRU et au Code Civil, et de rencontrer les objectifs du Plan Communal de Développement, qui prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ;
41. qu'aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, il peut convenir de prévoir une seule chambre en partie arrière afin de se conformer au titre II du RRU ;
42. qu'en façade avant, le revêtement de façade au rez-de-chaussée diffère du plan de la situation de droit ; que cela semble dater de la construction ;
43. que les divisions des châssis ont été modifiées ; qu'il convient de revenir aux divisions d'origine et de préciser la matérialité des châssis ;
44. que la porte d'entrée en situation de fait est en PVC blanc ; qu'elle intègre une partie pleine avec boîtes aux lettres et un vitrage au-dessus ainsi qu'une imposte vitrée ; que ce n'est pas qualitatif ;
45. que le pvc ne présente pas les qualités esthétiques et de durabilité requises pour une porte d'entrée ;
46. qu'il convient de prévoir une nouvelle porte en bois dans l'esprit de la porte initiale ;
47. que la façade est couverte de briques ton orange-marron avec un soubassement en pierre bleue ; qu'au 3<sup>ème</sup> étage, les parties latérales sont en ardoises ; que les corniches sont en bois peint en blanc ;
48. qu'une descente connecte les deux corniches au 3<sup>ème</sup> étage ; qu'une seconde descente d'eau pluviale est placée le long de la façade ; qu'elles se trouvent toutes les deux du côté gauche ;
49. qu'il convient de représenter ces éléments dans les documents graphiques, de préciser leurs matériaux et de prévoir un dauphin en fonte sur une hauteur de 2m minimum, afin de se conformer à l'article 91 du Règlement Général sur les Bâtisses ;
50. que le raccord au réseau public doit être précisé ; qu'il ne peut se faire que depuis la propriété en se raccordant à l'égout privatif en cave et non en voirie ;
51. que la toiture plate est en revêtement bitumineux ; qu'elle comporte une couverture ondulée en polycarbonate au droit de l'aéra et une coupole en PVC au-dessus de la cage d'escaliers ;

**dossier 12087**

52. que la façade arrière est revêtue d'un enduit blanc ; que les châssis sont blanc ; qu'il convient d'en préciser la matérialité ;
53. que les travaux ont été effectués avant le 2 juillet 2008 ; que la demande n'est donc pas soumise à la réglementation PEB ;
54. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : arrière-bâtiment, escalier et mur extérieur, annexes au rez et au 1<sup>er</sup> étage ;
  - article 6 (toiture – hauteur) : arrière-bâtiment, escalier et mur extérieur, annexes au rez et au 1<sup>er</sup> étage ;
55. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
  - article 3 (normes minimales de superficie) : séjour et chambres de chaque logement ;
  - article 10 (éclairage naturel) : séjour et chambres de chaque logement ;
56. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2024 au 11/09/2024 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que celle-ci porte sur le souhait de consulter les documents de l'enquête publique ;
57. qu'en séance, il est indiqué par un voisin que des panneaux en plastique inesthétiques sont placés sur le côté de la véranda du 1<sup>er</sup> étage ; que le demandeur propose de les enlever ;
58. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 30/07/2024 ;

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

14h00 - dossier 12062

**10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir une maison unifamiliale afin de la diviser en 3 logements, Rue de l'Egalité 11.**

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 prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture construite selon permis de 1877 ;
4. qu'en situation de fait, des extensions ont été construites sans autorisation : un arrière-bâtiment en fond de parcelle et une annexe de type véranda au rez-de-chaussée ; que la totalité de la parcelle a été imperméabilisée ;
5. que les menuiseries extérieures ont été modifiées en façade avant et la façade repeinte bien qu'on ne connaisse pas la teinte d'origine ;
6. que le bâtiment a en outre été divisé en 7 studios (2 par niveau et 1 sous combles) ; qu'un procès-verbal a été dressé en 2005 et que plusieurs studios ont été frappés d'arrêtés d'inhabitabilité ;
7. que la demande vise à agrandir une maison unifamiliale (annexe et toiture) afin de la diviser en 3 logements ;
8. que la véranda et l'arrière-bâtiment en fond de parcelle sont démolis ;
9. que du rez au 2<sup>ème</sup> étage, une annexe est construite en façade arrière ;
10. qu'au rez, elle s'étend sur toute la largeur de la parcelle, soit environ 6m ; et sur une profondeur de 3m ; qu'aux étages, sa largeur est réduite à environ 4m, contre le mitoyen droit (n°9) ;
11. que sa hauteur est d'environ 4m depuis le niveau du jardin au rez et d'environ 11m aux étages ;
12. que l'annexe est alignée aux étages au volume mitoyen droit, le plus profond ; qu'au rez, elle est moins profonde que le mitoyen droit, le plus profond, et 3m plus profonde que le mitoyen gauche ;
13. que les niveaux de l'annexe sont alignés à ceux des étages ; que l'extension du rez nécessite une rehausse d'environ 0,6 à 1,9m de hauteur du mur mitoyen côté gauche ;
14. que cette rehausse est limitée et acceptable ;
15. que la toiture est rehaussée, dans une volumétrie de type mansarde en façade avant ;
16. que le faite est rehaussé d'environ 0,6m, soit à une hauteur de 14,14m depuis le niveau de la rue ; que la toiture s'aligne au profil mitoyen le plus haut, du voisin de gauche ; que la toiture du voisin de droite est située environ 3m plus bas ;
17. qu'en ce sens, la nouvelle toiture déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) ;
18. que trois lucarnes sont intégrées au brisis en façade avant ; que la largeur des baies est alignée avec celles des niveaux inférieurs ; que la largeur cumulée des lucarnes est ainsi supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade (environ 4,2m au lieu de maximum 4m) ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 6 (lucarnes) ;
19. qu'elles sont très proches des axes mitoyens, que cela ne permet pas l'entretien de la joue ou de la toiture ; qu'il convient de prévoir une distance de minimum 60cm entre la face extérieure de la joue et l'axe mitoyen ;

**dossier 12062**

20. que l'alignement des ouvertures en façade et en toiture n'est pas représentatif de ce type d'architecture ; qu'une seule lucarne de plus grande dimension, centrée et conforme aux prescriptions du RRU s'intégrerait mieux à l'architecture du bien ;
21. qu'en façade arrière, une terrasse est aménagée en façade arrière, sur la toiture de l'annexe ; que le garde-corps est plus haut que le profil du voisin mitoyen de droite, le plus haut ; que cette terrasse déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
22. qu'elle a une largeur de 2m et est située en recul de 1,9m de l'axe mitoyen de droite ; que la zone de recul est végétalisée ; que le garde-corps s'étend sur toute la largeur de l'annexe ; qu'afin de se conformer au Code-Civil, il conviendrait d'implanter le garde-corps en retrait de minimum 1,9m de l'axe mitoyen ;
23. qu'un bac à plantes de 60cm est placé le long de cette terrasse (au niveau de la rive de toiture), afin de limiter les vues ; que la terrasse présente néanmoins des vues importantes vers l'intérieur d'îlot ;
24. qu'il convient de ne pas aménager de terrasse sur cette toiture, de la végétaliser et de prévoir une terrasse sous forme de lucarne rentrante, intégrée au volume construit ;
25. que l'ensemble de la façade arrière et la toiture sont isolées ; que les caractéristiques de l'isolation ne se trouvent dans aucuns des éléments du dossier ; qu'il convient de préciser ces éléments ;
26. qu'au rez, un escalier extérieur est construit afin de lier le séjour au jardin ; qu'il comprend 5 marches et s'étend sur une largeur d'environ 4m et une profondeur d'environ 1,2m, le long du mitoyen droit ;
27. qu'il est plus profond de plus de 3m que le mitoyen de gauche, le moins profond ; qu'il déroge donc aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
28. que cette construction est massive par rapport à la taille de la parcelle et aux zones d'accès ; qu'il convient de limiter cet escalier à la taille nécessaire ; qu'à ces conditions les dérogations sont acceptables ;
29. qu'un jardin de 13m<sup>2</sup>, en pleine terre est aménagé à la place de l'ancienne annexe en fond de parcelle ; que 2 arbres paraissent plantés ; qu'avant plantation, il convient de s'assurer des normes en la matière (arbre à haute tige distant d'au moins 2m de l'axe mitoyen) ;
30. que la partie imperméable est d'environ 15m<sup>2</sup> ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ; qu'il convient de veiller à ce que la surface en pleine terre soit d'au moins la moitié de la surface non bâtie afin de se conformer au RRU ;
31. que les restrictions d'usage de l'étude de sol (catégorie 4) interdisent l'enlèvement de la dalle et les excavations dans la situation actuelle ; qu'il convient d'en vérifier la faisabilité et le respect des prescriptions de l'étude de sol ; qu'il convient d'adapter le projet à cela ;
32. que la demande prévoit les aménagements intérieurs suivants :
  - au sous-sol : 3 caves privatives, un local compteurs, un local vélo ;
  - au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement 1 chambre ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage et sous combles : 1 duplex 2 chambres ;
33. qu'au sous-sol, le local vélos n'est pas séparé ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 17 (local vélos) ; qu'il convient de placer une porte pour sécuriser le local ;
34. qu'au rez, la chambre est à rue tandis que le séjour s'organise en partie arrière, avec accès au jardin ;
35. qu'en l'état, la chambre ne dispose pas de l'intimité requise ; qu'en outre, le seul wc du logement est accessible depuis la chambre ;

**dossier 12062**

36. qu'au 1<sup>er</sup> étage, le séjour est situé en façade à rue et la chambre en partie arrière ; qu'ici aussi le seul wc du logement est accessible depuis la chambre ; que ce n'est pas qualitatif ;
37. qu'il y a peu d'espaces de rangement intégré aux appartements ; qu'il n'y a pas de hall d'entrée ; qu'il conviendrait de revoir l'aménagement de ces 2 logements, quitte à proposer un duplex ou deux studios ;
38. qu'au 2<sup>ème</sup> étage et sous combles, le duplex est organisé avec les chambres au niveau inférieur et le séjour au niveau supérieur ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond de la chambre (2,43m) est inférieure aux 2,50 m requis ;
40. que cette même chambre déroge également aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la surface nette éclairante (1,47m<sup>2</sup>) est inférieure aux 3m<sup>2</sup> requis ;
41. que ces dérogations sont ponctuelles, limitées et donc acceptables ;
42. qu'en façade avant, la demande prévoit de remplacer les menuiseries extérieures par des châssis et une porte en PVC ;
43. que le cintrage des châssis aux étages est respecté et que le caisson à volets extérieur au rez est supprimé ;
44. que la réalisation de la porte d'entrée en PVC ne présente pas les qualités esthétiques et de durabilité requises ; qu'il convient de prévoir une porte en bois s'inspirant du style architectural de l'immeuble ;
45. que la façade est revêtue d'un crépi beige-rose et les seuils, encadrements de baies ainsi que les bandeaux d'un crépi rose pêche ;
46. que les 2 baies dans le soubassement en pierre bleue sont remplies de briques de verre ;
47. que la corniche en bois est peinte en blanc et conservée ;
48. que la nouvelle toiture est en zinc ; que le revêtement des lucarnes n'est pas précisé dans la demande ; que les châssis qu'elles intègrent sont à deux divisions ; que la toiture comporte une cheminée en façade avant ;
49. que la demande ne prévoit aucune autre modification de cette façade ;
50. que la façade arrière est couverte d'un crépi blanc ; que les châssis sont en pvc blanc ;
51. que les toitures non-accessibles sont végétalisées ; que le revêtement de la terrasse n'est pas précisé ; que le garde-corps est en acier noir ;
52. que la demande prévoit la pose d'une citerne d'une capacité de 5m<sup>3</sup> ; que celle-ci alimente les wc et les robinets de service ;
53. 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 ;
54. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
55. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel;
56. qu'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.);

**dossier 12062**

57. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 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 ;
58. qu'un nouveau plancher relevant le niveau de l'ancienne véranda, celui-ci répondra à l'exigence PEB pour les valeurs "U" ;
59. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
  - article 4 (profondeur de la construction) : nouveau volume en toiture, terrasse en toiture de l'annexe et escalier extérieur ;
  - article 6 (toiture – hauteur) : terrasse en toiture de l'annexe et escalier extérieur ;
  - article 6 (hauteur) : lucarnes ;
  - article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
60. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
  - article 4 (hauteur sous plafond) : chambre à rue au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - article 10 (éclairage naturel) : chambre à rue au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - article 17 (local vélos) ;
61. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2024 au 11/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
62. que ce réaménagement permet de mettre fin à une situation infractionnelle qui perdure depuis plusieurs années ;
63. que moyennant les modifications demandées, les logements sont qualitatifs ;
64. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 31/07/2024 ;
65. que l'avis stipule entre autres que l'escalier desservant le sous-sol doit être séparé du rez-de-chaussée via une porte de communication EI30 à fermeture automatique, située de préférence au sous-sol ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de prévoir une seule lucarne de plus grande dimension, centrée et conforme aux prescriptions du RRU en façade avant ; d'en préciser le matériau ;
2. de ne pas aménager de terrasse sur la toiture au 3<sup>ème</sup> étage, de la végétaliser et de prévoir une terrasse sous forme de lucarne rentrante, intégrée au volume construit ;
3. de limiter l'escalier d'accès au jardin à la taille nécessaire afin de limiter l'ampleur des dérogations ;
4. de veiller à ce que la surface en pleine terre soit d'au moins la moitié de la surface non bâtie afin de se conformer au RRU ; de s'assurer de la faisabilité du projet par rapport à l'étude de sol ;
5. de placer une porte afin de sécuriser le local vélo ;
6. de prévoir une porte en bois s'inspirant du style architectural de l'immeuble ;
7. de revoir l'aménagement des 2 logements inférieurs (hall, rangement, wc séparé, intimité), quitte à proposer un duplex ou deux studios ;
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.

Les dérogations au RRU, titre II, article 4 (hsp) et article 10 (éclairage), sont acceptées.

14h25 - dossier 11761- ART 126

**11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à ajouter un étage en retrait, construire une extension en intérieur d'îlot, réaménager et rénover un immeuble de 3 appartements, rue Pierre Hap-Lemaître 52.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+2+toiture plate construit selon le permis d'urbanisme délivré en 1929, comportant un logement une chambre par niveau (rez, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages) ;
4. que la **première** demande visait à ajouter un étage en retrait, construire une extension en intérieur d'îlot, réaménager et rénover un immeuble de 3 appartements ;
5. que l'ensemble de l'immeuble est réaménagé et que l'organisation de ces niveaux est la suivante :
  - au sous-sol (partie avant) : caves privatives et locaux communs ;
  - au sous-sol (partie arrière) et rez : un logement duplex deux chambres ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : un logement une chambre ;
  - aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : un logement trois chambres ;
6. que les locaux communs (compteurs, entretien et poubelles) sont accessibles par tous les occupants de l'immeuble via l'escalier commun et existant ;
7. que l'immeuble ne dispose d'aucun local séparé pour les vélos ; qu'au vu de la densification proposée, il convient de prévoir un local vélos aisément accessible et de taille suffisante (un vélo par chambre et 2m<sup>2</sup>) ;
8. qu'une annexe est construite au sous-sol du côté droit de la parcelle et en biais ; que le jardin est excavé afin de permettre un apport de lumière ; que cet aménagement paraît amputer fortement ce petit jardin ; qu'il paraît dès lors peu qualitatif ;
9. que la partie arrière du sous-sol abrite le bas du duplex : un hall de nuit, une salle de bain, un wc séparé et une chambre dont le niveau est plus haut de 30 cm ; qu'afin de relier les deux niveaux du duplex, un escalier privatif est placé le long du mitoyen gauche ;
10. qu'au rez une annexe est construite en biais également sur toute la largeur de la parcelle ; que sa construction nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche ; que le rez-de-chaussée comprend un séjour avec cuisine et une chambre plus petite que celle au sous-sol ; que le niveau de cette chambre est plus haut (d'environ 85 cm) que les autres pièces au rez ; qu'elle est accessible via quelques marches ;
11. qu'à l'arrière du 1<sup>er</sup> une petite terrasse est aménagée le long du mitoyen gauche ; que sa construction nécessite la rehausse du mitoyen gauche ; que cette terrasse peut occasionner des vues plongeantes vers le jardin du duplex inférieur ; qu'il pourrait convenir de prévoir un recul ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que le haut de l'annexe et la terrasse dépasse l'immeuble voisin le plus profond ;
13. qu'il n'apparaît pas clairement quel est l'intérêt de cette construction de biais ; qu'il convient d'argumenter à ce sujet ; que la rehausse est importante et peut impacter les parcelles voisines ;
14. qu'aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, une extension est prévue en façade arrière ; que la partie gauche plus profonde, s'aligne au mitoyen de gauche et la partie droite au mitoyen de droite ;

**dossier 11761- ART 126**

15. que le 1<sup>er</sup> étage comporte à l'arrière, un séjour avec cuisine, et à l'avant, une chambre avec salle de douche liée ainsi qu'un wc séparé et un hall de nuit entre les pièces de vie et de nuit ;
16. que le niveau de la cuisine est également plus haut (d'environ 40 cm) que les autres pièces du logement au 1<sup>er</sup> étage ; qu'elle est accessible via une petite volée d'escalier nouvellement créé ;
17. qu'une porte est installée au milieu du palier au 1<sup>er</sup> afin de privatiser l'escalier à partir de ce niveau ;
18. que le 2<sup>ème</sup> étage (premier niveau du second duplex) abrite trois chambres, deux à l'arrière et une intégrant une salle de bain à l'avant ainsi qu'un hall de nuit et une salle de douche avec wc au centre ;
19. que la chambre avant déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la chambre de 20m<sup>2</sup> bénéficie de 3.6m<sup>2</sup> d'éclairage au lieu des 4 m<sup>2</sup> requis ; que la chambre est vaste et la dérogation acceptable ;
20. qu'un nouveau volume est construit sur la toiture plate ; qu'il présente une hauteur de 3m et est en retrait de 1,20m depuis la façade avant ; que cette façade est également en biais mais couverte par une toiture parallèle à la façade ; que la profondeur de 1,20m a pour but de s'aligner au mitoyen de droite ; qu'en situation de droit son retrait est cependant de 0,70m ;
21. que cette construction implique la rehausse du mitoyen de gauche ; que cette rehausse est la conséquence du biais ; qu'il paraît possible d'aménager cet étage supplémentaire en limitant les rehausses mitoyennes ; que ce retrait est aménagé en terrasse ; que du côté gauche un retrait de 1.90m est prévu depuis l'axe mitoyen ; que du côté droit une palissade est prévue ;
22. qu'en façade arrière, le nouveau volume s'aligne à l'immeuble le moins profond ;
23. qu'il semble que les profondeurs des voisins ne soient pas correctement représentées ; que cela paraît confirmé par une des réclamations ; qu'il convient de vérifier les plans et coupes sur base d'un relevé précis ;
24. que le nouveau volume en toiture est accessible via un nouvel escalier créé dans le prolongement de l'existant ; qu'il comprend un séjour avec cuisine ;
25. que le dessin de la façade avant présente une légère différence entre les situations de droit et de fait ;
26. que le revêtement de la façade avant est en briques brunes ; que le soubassement est en pierre bleue ; que des pavés de verre sont intégrées au soubassement, en dessous du seuil de la baie ;
27. que la porte d'entrée et les châssis, hormis celui du volume ajoutée en toiture qui est en pvc ton anthracite, sont en bois et de même couleur ; que l'imposte de la porte et la petite baie sur sa droite ne comportent plus de ferronneries ;
28. que les petits bois sont supprimés dans les impostes des autres châssis ; qu'il est indiqué en séance que ces châssis seront remplacés à l'identique de la situation de droit ;
29. que les garde-corps sont en métal peint en noir ; que la hauteur de la corniche est réduite ; qu'elle est en bois ton anthracite ;
30. que la façade arrière est isolée ; qu'un enduit gris clair est appliquée sur l'isolant ;
31. que le revêtement du volume en toiture est en zinc ton gris ;
32. que la façade arrière ainsi que toutes les toitures plates inaccessibles sont isolées ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : extension et terrasses ;
  - article 6 (hauteur) : extension et terrasses ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II :
  - article 10 (éclairage naturel) : chambre avant au +2 ;

**dossier 11761- ART 126**

35. qu'une première enquête publique qui s'est déroulée du 4/09/2023 au 18/09/2023 a donné lieu à trois lettres d'opposition et/ou d'observations ;
36. que les lettres émanent de voisins et portent sur :
  - la profondeur de l'extension : esthétique du mur, création de vis-à-vis supplémentaire et impact sur la luminosité ;
  - des erreurs importantes en ce qui concerne le relevé des immeubles voisins : la hauteur et la profondeur du voisin de gauche en particulier ;
  - l'impact du futur volume sur le voisin de gauche ;
  - l'impact de la construction sur l'immeuble de droite en matière de stabilité ;
  - que les appartements ne disposent d'aucun hall d'entrée ; que les espaces sont peu qualitatifs ;
  - que les locaux communs ne sont pas suffisants pour une telle densité ;
  - que les erreurs dans le dessin des voisins ne permettent pas d'émettre un avis favorable sur la demande ;
37. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 17/07/2023 ; qu'il indique entre autres que l'escalier vers le sous-sol doit être encloué ;
- 38. qu'en sa séance du 03/10/2023, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 39. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 12/01/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;**
40. que l'objet de la **deuxième demande** est inchangé ;
41. que dans l'ensemble l'organisation des logements est peu modifiée ; que les modifications concernent principalement des alignements en volumétrie, ainsi que l'organisation des terrasses et locaux communs ;
42. que l'organisation de l'entrée et des caves communes est revue ; que les espaces de caves privatifs sont supprimés pour les logements des étages, et des espaces de rangement intégrés dans les logements ;
43. que cependant leur intégration n'est pas qualitative et n'en facilite pas l'usage ;
44. que la partie commune des caves comprend un local vélos d'environ 12m<sup>2</sup> ;
45. que le local n'est pas séparé (pas de porte) et donne accès à une cave privative, ce qui complique son utilisation ; qu'un emplacement vélo est en outre prévu dans la partie d'accès à l'escalier ; qu'un espace vélo pour un vélo est également aménagé au rez ;
46. qu'il convient de placer la cave privative sous l'escalier afin d'augmenter la superficie du local vélos ;
47. qu'au sous-sol, l'annexe en biais et l'excavation du jardin sont maintenus, afin d'installer une chambre à ce niveau ; que la profondeur du bâti est réduite d'environ 10cm par rapport au projet précédent ;
48. que le sous-sol ne semble pas adapté à l'aménagement d'un local habitable ; que l'aménagement de la chambre induit en outre des différences de niveaux dans les annexes des étages supérieurs, afin d'offrir une hauteur sous plafond suffisante à cet espace ;
49. que, comme précisé dans l'avis précédent, cet aménagement est peu qualitatif ;
50. qu'au rez, la construction de l'annexe est maintenue en biais également ; que sa hauteur est limitée afin d'éviter la rehausse du mur mitoyen de gauche ; que l'organisation intérieure du logement est inchangée ;
51. qu'au 1<sup>er</sup> étage, la terrasse au-dessus de l'annexe est supprimée et remplacée par une toiture verdurisée ; qu'un local de rangement de 1m<sup>2</sup> est accessible depuis la chambre du logement ; que son intégration est peu qualitative ; que le reste du logement est inchangé ;

**dossier 11761 - ART 126**

52. qu'aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, l'extension en façade arrière est inchangée ;
53. que la superposition de 2 volumes de gabarits différents n'est pas harmonieuse dans le bâti ; que l'intérêt de la construction de biais n'est pas clairement démontré et rend la lecture du bâti compliquée ; qu'il convient d'aligner l'extension des niveaux inférieurs dans le gabarit de l'annexe prévue aux niveaux supérieurs, et de supprimer les différences de niveau ;
54. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, les aménagements sont inchangés ; que la chambre avant déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) ; que la chambre est vaste et la dérogation acceptable ;
55. qu'au 3<sup>ème</sup> étage, un local de rangement est intégré, accessible depuis l'espace de séjour ; que son intégration n'est pas qualitative ;
56. que le volume construit sur la toiture plate est revu en façade avant ; que la façade est alignée dans le prolongement du mitoyen gauche ; que la toiture est par contre en biais, afin de s'aligner à la profondeur des volumes voisins ;
57. que la terrasse est implantée en retrait de 1,9m du mitoyen gauche, afin de respecter le Code Civil en matière de vues ;
58. qu'elle déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
59. que du côté droit, aucun dispositif n'est prévu ; qu'un brise vue est prévu dans le PU 7881 relatif à l'immeuble mitoyen de droite (n°54), mais que celui-ci n'est pas placé ; qu'il convient de le faire et d'acter la servitude relative à la nature du mitoyen ;
60. que la terrasse est implantée à l'alignement à rue, dans la prolongation de la terrasse autorisée du voisin de droite ; que dans la situation de fait le voisin a prolongé sa terrasse sans prévoir de recul depuis le bord de toiture ;
61. que certaines cotes sont adaptées, notamment dans le relevé des gabarits voisins ;
62. que l'auvent rend cette terrasse très présente, diminuant l'avantage de la construction en retrait ; qu'il convient de ne pas prévoir d'auvent en façade avant ;
63. que cette construction implique encore une petite rehausse du mitoyen de gauche, afin de respecter les prescriptions du RRU, titre II, en ce qui concerne la hauteur sous plafond ; que cette rehausse est acceptable ;
64. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit ; que rien n'est indiqué dans la demande à ce sujet ; qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie ;
65. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse avant 3<sup>ème</sup> étage ;
  - article 6 (hauteur) : partie de la terrasse avant 3<sup>ème</sup> étage ;
66. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II :
  - article 10 (éclairage naturel) : chambre au 2<sup>ème</sup> étage ;
67. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/02/2024 au 11/03/2024 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ;
68. que les lettres émanent de voisins et portent sur :
  - la dégradation de l'esthétique des murs mitoyens s'ils sont rehaussés ;
  - la création de vis-à-vis supplémentaires et la privation de lumière du jour des parcelles voisines ;
  - des différences de mesures, notamment en ce qui concerne les immeubles voisins ;
  - l'obstruction des panneaux solaires voisins en cas de rehausse dépassant les mitoyens ;
  - une erreur de publication sur le site openpermits, les documents étant identiques aux documents publiés dans le cadre de la précédente Commission de Concertation ;
69. qu'en séance, l'erreur de publication semble confirmée ;

**dossier 11761- ART 126**

70. qu'il convient de revoir l'implantation et la volumétrie des nouveaux volumes, l'organisation des logements, des espaces communs et des espaces extérieurs ;
71. **qu'en sa séance du 26/03/2024, la commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable sous réserves :**
- **de placer la cave privative sous l'escalier afin d'augmenter la superficie du local vélos ;**
  - **de ne pas aménager de local habitable au sous-sol et de ne pas modifier le relief du terrain ;**
  - **d'aligner l'extension des niveaux inférieurs dans le gabarit de l'annexe prévue aux niveaux supérieurs, et de supprimer les différences de niveau ;**
  - **de prévoir les caves privatives au sous-sol ;**
  - **de ne pas prévoir d'auvent en façade avant de la rehausse ;**
  - **de placer le brise vue à droite et d'acter la servitude relative à la nature du mitoyen ;**
  - **de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie ;**
  - **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**
72. **que les dérogations au RRU titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) et au titre II, article 10 (éclairage) ont été acceptées ;**
73. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 19/04/2024 et complétés en date du 03/06/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;**
74. que l'objet de la demande **actuelle (3<sup>ème</sup> version)** est inchangé ;
75. que dans l'ensemble l'organisation des logements est peu modifiée ; que les modifications concernent principalement des alignements en volumétrie, ainsi que l'organisation interne de certains locaux ;
76. que l'organisation de l'entrée et des caves communes est revue ; que l'espace de cave privatif du duplex du sous-sol et rez est intégré dans le logement ;
77. que le local vélos est agrandi (13,5m<sup>2</sup>) et l'emplacement prévu au rez supprimé ; qu'afin de sécuriser le local, il convient de prévoir une porte ;
78. qu'au sous-sol, l'annexe en biais et l'excavation du jardin sont maintenues ; que l'aménagement d'une chambre au sous-sol et les différences de niveau qui en découlent sont maintenues ;
79. que devant la chambre, une zone de cour avec caniveau est aménagée ; que cela permet d'apporter une solution à la reprise des eaux dans le bas du jardin ;
80. que le mur du côté gauche de cette cour dépasse ponctuellement les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle, sans dépasser le mitoyen de droite, le plus profond ;
81. que le demandeur justifie la construction en biais par le fait de ne pas dépasser la limite de construction de la parcelle sur  $\frac{3}{4}$  de sa longueur, afin de se conformer aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) ; que cependant, le dessin des  $\frac{3}{4}$  en plan n'est pas conforme au RRU ; qu'il convient de tracer une limite parallèle à la façade avant au niveau des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle prise en son milieu ;
82. qu'ainsi une petite partie de l'annexe au rez et sous-sol côté gauche, dépasse cette profondeur ; que la dérogation est cependant limitée et acceptable ;
83. que l'organisation du duplex du rez et sous-sol est revue ;
84. qu'au sous-sol, la chambre est agrandie en y intégrant l'espace de la salle de bains ; que la superficie totale est d'environ 20m<sup>2</sup> ;
85. que la superficie nette éclairante est de 2,85m<sup>2</sup>, au lieu des 4m<sup>2</sup> requis ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) ;

**dossier 11761- ART 126**

86. qu'en outre, la partie où est intégrée la salle de bains présente une hauteur sous-plafond de 2,2m, au lieu des 2,5m requis ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
87. que cependant la chambre est vaste ; que les dérogations sont acceptables ;
88. qu'au rez, l'organisation du niveau supérieur du duplex est revue ; qu'une salle de douche attenante à la chambre est prévue ;
89. qu'aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, les aménagements sont inchangés ; que la chambre avant au 2<sup>ème</sup> déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) ; que la chambre est vaste et la dérogation acceptable ;
90. qu'au 3<sup>ème</sup> étage, l'auvent de la terrasse est supprimé en façade avant ;
91. que le nouveau volume implique une rehausse du mitoyen de gauche, sur une hauteur de 0,5m et une profondeur d'environ 7,2m ; que cette rehausse est acceptable ; qu'il convient de la prévoir en maçonnerie pleine ;
92. qu'en séance, il est proposé de limiter au maximum les hauteurs sous plafond des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages pour rehausser au minimum les mitoyens ;
93. que la terrasse déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que les 2 voisins possèdent une terrasse en façade à rue à cet étage ; qu'elle permet d'améliorer l'habitabilité du duplex supérieur ; qu'en ce sens les dérogations sont acceptables ;
94. que du côté droit, un brise vue est prévu, en accord avec le propriétaire de l'immeuble mitoyen de droite (n°54) ; que sa matérialité n'est pas précisée ; qu'il convient de détailler l'ensemble, en veillant à son intégration dans le cadre bâti ;
95. qu'il conviendra de faire acter la servitude relative à la nature du mitoyen avant la réalisation des travaux ;
96. qu'une nouvelle citerne de 5m<sup>3</sup> est prévue, avec raccordement des wc du logement du duplex inférieur ;
97. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 02 mars 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
98. 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 ;
99. 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 ») ;
100. 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.) ;
101. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (2URS, 1URL et 1UAN), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
102. que concernant la PEB, il a été signifié au demandeur :
  - qu'aucun calcul préalable relatif aux exigences PEB n'a été effectué par le conseiller PEB lors du dépôt initial ;
  - que le rapport PEB déposé ne présente aucun résultats de calcul relatif aux exigences PEB ;

- que le niveau du "CEP" limité à 150 W/m<sup>2</sup>, pourtant exigé pour les rénovations lourdes depuis 2023, n'a pas été renseigné ;
- 103. que le demandeur a motivé sa demande, par l'intermédiaire du Conseiller PEB, en mettant en cause l'incertitude du choix des matériaux, lesquels seront fixés dans les dernières phases de la procédure de demande de permis d'urbanisme ; que les matériaux de façade annoncés lors de la procédure de demande ne pourront être modifiés de manière significative en l'absence d'une nouvelle demande de PU ;
- 104. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse avant 3<sup>ème</sup> étage ;
  - article 6 (hauteur) : partie de la terrasse avant 3<sup>ème</sup> étage ;
- 105. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II :
  - article 4 (hsp) : partie de la chambre au sous-sol ;
  - article 10 (éclairage naturel) : chambre au sous-sol et chambre au 2<sup>ème</sup> étage ;
- 106. que les dérogations suivantes ont été acceptées par la Commission de Concertation en séance du 26/03/2024 :
  - RRU titre I : articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) : terrasse avant 3<sup>ème</sup> étage ;
  - RRU titre II : article 10 (éclairage) : chambre à rue 2<sup>ème</sup> étage ;
- 107. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2024 au 11/09/2024 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
  - la dégradation de l'esthétique des murs mitoyens s'ils sont rehaussés ;
  - la création de vis-à-vis supplémentaires et la privation de lumière du jour des parcelles voisines ;
  - des différences de mesures, notamment en ce qui concerne les immeubles voisins, et l'importance de la rehausse prévue ;
  - l'obstruction des panneaux solaires voisins en cas de rehausse dépassant les mitoyens ;
  - une erreur de publication sur le site openpermits, les documents étant identiques aux documents publiés dans le cadre de la première Commission de Concertation, ce qui empêche aux requérants de se prononcer sur la nouvelle version du projet ;
- 108. qu'en séance, l'erreur de publication semble confirmée ;
- 109. que les rehausses mitoyennes sont limitées et ne portent pas préjudice aux parcelles voisines ; que le placement de panneaux solaires n'ouvre pas un droit à l'ensoleillement ; que l'impact en la matière est très limité ;
- 110. que la densité est augmentée mais que le projet prévoit un logement de grande dimension à destination d'une famille, tel que le préconise le Plan Communal de Développement ;
- 111. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 15/02/2024 et l'avis précédent du 17/07/2023 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de prévoir une porte pour sécuriser le local vélos ;**
2. **de préciser la matérialité du brise vue à droite en veillant à son intégration dans le cadre bâti et d'acter la servitude relative à la nature du mitoyen avant travaux ;**
3. **de limiter au maximum les hauteurs sous plafond des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages pour rehausser au minimum les mitoyens ;**
4. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

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

**Les dérogations au RRU, Titre II, article 4 (hsp) et 10 (éclairage naturel), sont acceptées.**

**15h00 - dossier 12026**

**12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à transformer un immeuble mixte en divisant l'unité de logement en 2 appartements (un studio et un appartement 2 chambres), modifier la façade et l'accès aux étages, rehausser la toiture, construire une lucarne en façade avant, aménager une terrasse et isoler la façade arrière, Rue de Linthout 240.**

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 en liseré 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 à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot) ;
4. qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble mixte avec un commerce au rez et un logement lié aux étages ;
5. qu'en situation existante de fait, les deux grandes caves au sous-sol appartiennent à la surface commerciale du rez ; qu'une cave en façade avant, côté gauche, est réservée aux communs ;
6. qu'il n'y a pas d'accès séparé vers les étages ;
7. que le logement est composé de séjour, salle à manger et cuisine au 1<sup>er</sup> étage ainsi que deux chambres et une salle de bain au 2<sup>e</sup> étage ; que les combles ne sont pas aménagés ; qu'il est inoccupé depuis de nombreuses années ;
8. que la demande vise à transformer l'immeuble en divisant l'unité de logement en 2 appartements (un studio et un appartement 2 chambres), modifier la façade et l'accès aux étages, rehausser la toiture, construire une lucarne en façade avant, aménager une terrasse et isoler la façade arrière ;
9. qu'au sous-sol, le local commun et les caves du commerce sont conservées ; qu'un wc est aménagé derrière l'escalier ; que l'unique accès à l'escalier vers la cave se trouve dans le commerce ;
10. qu'il est spécifié dans la note explicative que les compteurs sont accessibles par les résidents via le magasin, seulement pendant ses heures d'ouvertures ;
11. qu'une trappe avec échelle de meunier est prévue dans le hall d'entrée du rez pour les accès urgents en cas de besoin ; que cette trappe doit être accessible à tous les occupants de l'immeuble, en permanence ;
12. qu'au rez-de-chaussée, un hall d'entrée séparé est créé le long du mitoyen de gauche pour les logements ;
13. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme, titre 2, article 17 (local vélos) du fait de l'absence d'un local d'entreposage de véhicules à deux roues et poussettes ;
14. qu'afin d'y remédier des crochets pour rangement de vélos suspendus sont prévus dans le hall ;
15. que la création d'un local vélo facilement accessible est peu envisageable ; que de ce fait la dérogation est acceptable ;
16. que cependant le type de rangement vélos proposé n'est pas aisément manipulable et peut entraver la circulation dans le hall, qui est déjà fort exigü ; que de plus les véhicules ne sont pas protégés contre le vol ; qu'il convient de ne pas l'aménager ;
17. que le local commercial est conservé avec modification de la vitrine et un accès sur le côté droit de la façade ;

**dossier 12026**

18. qu'à l'arrière du commerce, le niveau de la toiture est relevé afin d'obtenir une hauteur de 2,30m ; que cette toiture est en partie en pente ; qu'une fenêtre de toit est placée afin d'éclairer l'arrière magasin ;
19. que pour permettre la rehausse de la toiture, une rehausse des mitoyens du fond de la parcelle est nécessaire ; que les rehausses varient de 29cm à 66.5cm, selon les éléments de la demande ; que ces rehausses sont limitées et donc acceptables ;
20. qu'au premier étage un studio est aménagé ; qu'un espace buanderie et rangement pour ce logement est aménagé dans le volume de l'ancien wc à l'entresol ;
21. qu'un coin nuit d'environ 10m<sup>2</sup> est aménagé du côté arrière ; qu'en façade avant le coin living/cuisine fait environ 22m<sup>2</sup> au sol ; qu'aucune porte ne sépare ces locaux ;
22. qu'une salle de douche avec wcest aménagée au milieu de l'étage ;
23. que la pièce de vie du studio a donc une surface totale d'environ 32m<sup>2</sup> ; que la surface éclairante totale est de 3,84m<sup>2</sup> au lieu des 6,4m<sup>2</sup> réglementaires ; que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que cela ne nuit cependant pas à l'habitabilité du studio et est donc acceptable ;
24. qu'aux étages supérieurs un duplex est aménagé ; que l'escalier est cloisonné et donc privaté depuis le palier du 1<sup>er</sup> étage ;
25. qu'au 2<sup>e</sup> étage se trouve l'espace nuit du duplex, ainsi que les sanitaires et la salle de douche ;
26. que sur le palier un espace de rangement est prévu, ainsi qu'une porte vers le hall de nuit qui distribue les pièces ;
27. qu'une chambre de 15,1m<sup>2</sup> est aménagée en façade avant et une deuxième chambre de 9,68m<sup>2</sup> en façade arrière ;
28. que la surface nette éclairante pour la chambre en façade avant est de 2,66m<sup>2</sup> au lieu des 3,02m<sup>2</sup> réglementaires ; que pour la chambre arrière la surface est de 1,57m<sup>2</sup> au lieu des 1,93m<sup>2</sup> réglementaires, soit 0,36m<sup>2</sup> de moins pour chaque chambre ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que les dérogations sont limitées et ne nuisent pas à l'habitabilité des chambres ; que les dérogations sont donc acceptables ;
30. qu'au 3<sup>e</sup> étage est aménagé l'espace de vie du duplex, comprenant un salon, salle à manger et une cuisine ouverte ;
31. qu'à l'arrière de cet espace de vie, le long du mitoyen de droite, une terrasse de 4.85m<sup>2</sup>, inscrite dans le volume bâti, est aménagée ;
32. que la toiture est rehaussée à ce niveau, tout en gardant le niveau existant du faite et de la corniche en façade avant ; que depuis le niveau de la corniche en façade avant une partie mansardée d'une hauteur de 1,85m est prévue en s'inspirant des immeubles voisins, afin d'améliorer l'habitabilité de l'étage sous les combles ;
33. que la façade arrière est rehaussée d'environ 60cm ;
34. que la nouvelle toiture déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que la rehausse est limitée et améliore l'habitabilité de l'étage ; que l'impact sur les parcelles voisines est minime ; que les dérogations sont donc acceptables ;
35. qu'en façade avant une lucarne est aménagée ; que sa largeur est de 4m, soit le double de la largeur préconisée par le règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 24 (éclairage des locaux en sous-toiture) ;
36. que cependant la lucarne apporte une vue droite, permet d'éclairer et d'améliorer l'habitabilité de la pièce de vie ; qu'elle est en harmonie avec la façade ; qu'en outre elle est conforme au RRU ; que la dérogation est donc acceptable ;

**dossier 12026**

37. que la façade arrière ainsi que le pignon mitoyen de gauche sont isolés par l'extérieur ; que l'isolant du pignon dépasse les limites mitoyennes et empiète sur la parcelle voisine ; que l'isolant est revêtu d'un crépi ton blanc
38. qu'il convient d'acter une servitude de débord auprès des propriétaires de la parcelle voisine avant démarrage des travaux afin de se conformer au Code Civil ;
39. que la toiture, aussi bien la mansarde que les versants, est revêtue d'ardoises en fibre-ciment de ton « Bleu du Hainaut » ; que cela déroge aux prescriptions du RZAC, article 17 (matériaux de toiture) ; que cependant ce matériau est en accord avec la cadre bâti et l'architecture de l'immeuble ; que la dérogation est acceptable ;
40. que le garde-corps de la terrasse est en acier ton gris anthracite ; que la gouttière ainsi que les descentes d'eau sont en acier galvanisé ;
41. que les châssis ainsi que le seuils, aussi bien à l'avant qu'à l'arrière, sont en aluminium ton gris clair ;
42. qu'en façade avant, il s'agit d'une dérogation aux prescriptions du RZAC, article 21, qui prévoit que les châssis en bois soient remplacés par du bois ; que cependant le dessin des châssis est assez simple ; que les cintrages sont respectés ; que la dérogation est acceptable ;
43. qu'en façade avant, les seuils en aluminium ne présentent pas les qualités esthétiques requises ; qu'il convient de maintenir les seuils en pierre ;
44. que la façade avant est en briques rouges avec des détails en briques blanches ;
45. que la porte d'entrée des logements est en aluminium ton gris, de même que les châssis ;
46. que cela offre une unité de traitement des menuiseries en façade ;
47. qu'au rez-de-chaussée le parement est en pierre bleue ;
48. que le balcon est en pierre bleue ; que le garde-corps est en fer forgé ton noir ; que les décors en bois existants en situation de fait au niveau du 1<sup>er</sup> étage sont supprimés ; que les petits bois présents sur les impostes des châssis du 1<sup>er</sup> étage sont supprimés ; que cela ne nuit pas à l'harmonie de la façade ;
49. que la corniche moulurée est en bois peint ton gris ; que la lucarne est revêtue de zinc de ton bleu-gris ;
50. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 19/02/2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
51. 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 ;
52. 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 ;
53. qu'un conseiller PEB a été désigné, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
54. 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.) ;
55. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (2URS + 2 URL) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
56. que l'ensemble des châssis situés en façade à rue seront remplacés et qu'il convient d'adapter un système d'amenée pour chaque local dit "sec" ;

**dossier 12026**

57. que lorsque l'option pour un système "C" a été choisie, il convient d'observer pour les baies cintrées un retrait de 2 cm par rapport à la batée afin d'optimiser le fonctionnement des invisivents;
58. que les logements proposés sont qualitatifs et en accord avec le cadre ; que cela permet de réhabiliter les étages vides au-dessus d'un commerce ;
59. que les dérogations ne nuisent pas à l'habitabilité des unités ;
60. que la façade proposée est harmonieuse en en accord avec le cadre bâti environnant ;
61. que la demande déroge donc :
- RRU, Titre 1, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) : toiture ;
  - RRU, Titre 2, article 10 (éclairage naturel) : studio 1<sup>er</sup> étage et chambres 2<sup>e</sup> étage ;
  - RRU, Titre 2, article 17 (local vélos) : absence de local d'entreposage pour vélos et poussettes ;
  - RZAC, article 17 (matériaux de toiture) ;
  - RZAC, article 21 (menuiseries) ;
  - RZAC, article 24 (lucarne) ;
62. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2024 au 11/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
63. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale daté du 2 août 2024 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de ne pas installer des crochets pour vélos dans le hall ;
2. d'acter une servitude de débord auprès des propriétaires de la parcelle voisine avant démarrage des travaux ;
3. de maintenir les seuils en pierre en façade avant ;
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Les dérogations au RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), sont acceptées.

Les dérogations au RRU, titre 2, articles 10 (éclairage naturel) et 17 (local vélos) sont acceptées.

La dérogation au RZAC, articles 17 (toiture), 21 (menuiseries) et 24 (lucarnes), sont acceptées.

**15h25 - dossier 12102****13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une lucarne à l'avant et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 4ème étage en façade arrière, isoler cette façade, avenue Eudore Pirmez 14.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, 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 (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+4 étages (dont le dernier niveau est mansardé) + toitures à versants, qui comporte:
  - au rez : un commerce et logement lié à l'arrière
  - du 1er au 3ème étage : un appartement une chambre
  - au 4e étage + toiture: un duplex deux chambres
4. que la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne à l'avant et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 4ème étage en façade arrière, isoler cette façade ;
5. que la lucarne mesure 2,22 m de large, et 69cm de hauteur ; qu'elle est placée en haut du versant avant, très proche du faite ; que son revêtement est en zinc et qu'elle intègre un châssis en pvc blanc à trois divisions ;
6. qu'elle donne dans le grenier en mezzanine du duplex ; que la hauteur sous le faite de ce grenier est de 1.68m ;
7. qu'elle est existante depuis au moins 2012 selon les photos aériennes ;
8. que cette lucarne est fortement visible depuis l'espace public, vu la largeur de l'espace public devant l'immeuble ;
9. que cette lucarne située proche du faite et de faible hauteur n'améliore pas significativement l'habitabilité du logement ; qu'elle porte atteinte à l'esthétique de l'immeuble et ne s'intègre pas au bâti environnant ;
10. qu'il s'agit de la partie haute d'une toiture mansardée qui comporte déjà des lucarnes en partie basse ;
11. que pour ces raisons, cette lucarne n'est pas acceptable ; qu'il convient de la démonter et de revenir à la situation de droit, dans les 6 mois de la délivrance de la demande de permis ;
12. qu'en façade arrière, une terrasse en bois de 36m<sup>2</sup>, construite sur plots, est aménagée sur la totalité de la toiture plate au 4e étage ;
13. qu'elle est existante depuis au moins 2009 selon les photos aériennes ;
14. que la demande prévoit d'installer un brise-vue en bois de 4,25 m de long sur 1,90 m de haut du côté gauche de la terrasse ; qu'il est prévu le long du mur mitoyen entre le nu de la façade et la cheminée ;
15. que du côté droit de la terrasse, deux brise-vues en bois sont placés ; que le premier fait 1,39 m de long sur 1,90 m de haut ; qu'il est prévu le long du mur mitoyen entre le nu de la façade et la cheminée ;
16. que de ce même côté, le second brise-vue fait 1,74 m de long sur 1,90 m de haut ; qu'il est posé le long du mitoyen entre la cheminée et la limite de la terrasse ;
17. que ces rehausses mitoyennes ne sont pas conformes aux règles en la matière qui prévoient une rehausse en maçonnerie pleine, construite à l'axe sur 28cm d'épaisseur ;
18. que les panneaux prévus ont un impact négatifs sur les parcelles voisines ;

19. qu'un garde-corps métallique de 1,10 m de hauteur délimite la terrasse; que cette hauteur est insuffisante et qu'elle ne répond pas aux normes de sécurité ;

**dossier 12102**

20. que cette terrasse se situe au 4<sup>e</sup> étage ; qu'elle a un effet promontoire sur l'ensemble de l'ilot et qu'elle induit des vues vers les parcelles avoisinantes ;
21. que le profil du mitoyen avec le n°16 n'apparaît pas en coupe ; qu'il convient de le dessiner ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) du Titre 1 en ce qui concerne la terrasse qui est plus profonde et plus haute que les immeubles voisins ;
23. que dès lors, la terrasse, telle que proposée, n'est pas acceptable ;
24. qu'afin de limiter l'impact sur les voisins, sans rehausser les mitoyens, il convient d'observer un retrait inaccessible de 1m90 par rapport aux deux axes mitoyens latéraux, et de se limiter à la moitié de la profondeur de la plateforme, soit 2.25m ;
25. que la zone accessible doit être délimitée par un garde-corps ; que le reste de la toiture doit être végétalisé ;
26. que moyennant ces modifications les dérogations sont acceptables ;
27. que la façade arrière est isolée (partie du duplex uniquement) ; qu'il s'agit d'un isolant en polystyrène expansé d'une épaisseur de 14 cm ; qu'un enduit de finition ton clair est appliqué sur cet isolant ;
28. que cette isolation de la façade arrière déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) du Titre 1 ;
29. que l'isolation améliore les performances de ce logement et a peu d'impact sur les parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;
30. que la façade arrière comprend trois baies avec châssis en pvc blanc ; que celle de droite et celle du centre donnent accès à la terrasse depuis le salon ; que la troisième située à gauche donne sur la cage d'escalier commune ;
31. que les versants de la toiture, dont le revêtement est en tuiles rouges, comportent deux fenêtres de toit chacun ;
32. qu'en façade avant, les châssis ne correspondent pas à la situation de droit ; qu'ils ne sont pas concernés par la demande ; qu'il convient de régulariser la situation en revenant à la situation de droit ou en introduisant une demande de permis afin de tenter de régulariser ces châssis ;
33. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 27 mai 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
34. 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 ;
35. 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 ;
36. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
37. 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.) ;
38. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité 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 ;

**dossier 12102**

39. que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU, titre I;

-article 4 (profondeur) : terrasse et isolation

-article 6 (hauteur) : terrasse et isolation

40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2024 au 11/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

41. 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 la lucarne en façade avant et de la démonter dans les 6 mois de la délivrance de permis ;**

**2.d'observer, en ce qui concerne la terrasse un retrait inaccessible de 1m90 par rapport aux deux axes mitoyens latéraux et de se limiter à la moitié de la profondeur de la plateforme, soit 2.25m ;**

**3.de ne pas placer de pare-vues en mitoyenneté ;**

**4.de délimiter la zone accessible par un garde-corps et de végétaliser le reste de la toiture plate ;**

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