

09h00 - dossier 12100

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover un immeuble composé initialement de 3 blocs (répartis sur 3 parcelles distinctes) , transformer les 9 logements existants, placer un nouvel ascenseur, modifier l'escalier existant et construire un nouvel escalier privatif au commerce, adapter les baies arrières, remplacer l'ensemble des châssis par des châssis en bois, isoler le pignon, enduire la façade arrière et rénover la toiture, changer l'utilisation du commerce du rez en commerce avec consommation sur place, transformer le hall d'entrée et placer un conduit de ventilation dans la cour extérieur, et régulariser les éléments modifiés par rapport à la situation de droit dont la couverture de la cour au rez, la modification des lucarnes, de la façade au rez et des châssis, Rue Froissart 71.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant, par ailleurs, voirie régionale ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
4. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région : immeuble de style éclectique suivant permis de bâtir de 1900, sur les plans de l'arch. Hubert MARCQ. ;
5. que la demande vise à rénover un immeuble composé initialement de 3 blocs (répartis sur 3 parcelles distinctes) , transformer les 9 logements existants, placer un nouvel ascenseur, modifier l'escalier existant et construire un nouvel escalier privatif au commerce, adapter les baies arrières, remplacer l'ensemble des châssis par des châssis en bois, isoler le pignon, enduire la façade arrière et rénover la toiture, changer l'utilisation du commerce du rez en commerce avec consommation sur place, transformer le hall d'entrée et placer un conduit de ventilation dans la cour extérieur, et régulariser les éléments modifiés par rapport à la situation de droit dont la couverture de la cour au rez, la modification des lucarnes, de la façade au rez et des châssis ;
6. qu'il s'agit d'un bien construit en 1900 et initialement divisé en 3 blocs comprenant chacun un sous-sol, un rez-de-chaussée commercial avec mezzanine(=1^{er} étage), 2 étages et une toiture à versants ;
7. que chaque étage, du 2^{ème} au 4^{ème} comprend 3 logements une chambre, soit 9 logements au total ;
8. que l'immeuble est implanté sur 3 parcelles cadastrales : deux situées sur la commune d'Etterbeek et la dernière, très étroite, sur le territoire de la Ville de Bruxelles (côté Belliard) ;
9. que le commerce du rez-de-chaussée est accessible par les entrées situées aux n° 71 et 75 de la rue Froissart ; que les logements sont accessibles par le n°177 de la rue Belliard ; que l'accès par le n°73 a été condamné et n'est plus utilisé ;
10. que suite au PU de 1988, un ascenseur domestique a remplacé la cage d'escalier au niveau du n°71 ; que seule la cage d'escalier située au n°177 de la rue Belliard est maintenue ;
11. que la demande vise à rénover et transformer l'ensemble des 9 appartements, sans en modifier le nombre, et à les répartir de la manière suivante :
 - 2 studios ;
 - 4 appartements 1 chambre ;
 - 3 appartements 2 chambres ;

12. qu'au niveau des circulation, un nouvel ascenseur est placé à la place de l'ancien avec des dimensions adaptées aux personnes à mobilité réduite ;
13. que l'escalier principal (côté rue Belliard) est réorganisé afin de permettre un accès facile à l'ascenseur ; que cette réorganisation entraîne la suppression des 4 marches dans le hall d'entrée ;
14. qu'au sous-sol, la demande vise à aménager 9 caves privatives aux logements, des locaux techniques, le local compteurs, les sanitaires du commerces ainsi que le stockage du commerce ;
15. que ce niveau ne comprend pas de local vélos ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 17 (local vélos et poussettes) en ce qui concerne l'absence d'un tel local ;
17. que bien que ce soit déjà le cas dans la situation existante, il convient de prévoir un local vélo facile d'accès, si possible au rez-de-chaussée, quitte à réduire un peu la surface du commerce; qu'il conviendrait de prévoir un emplacement par logement ;
18. que la dérogation n'est dès lors pas acceptable au vu du nombre de logements ;
19. qu'au niveau du rez-de-chaussée, la demande vise à régulariser la fermeture de la cour arrière d'origine ; que d'après la note explicative, cette cour semble avoir été couverte en 1988 ; que la surface au sous-sol est déjà bâtie sous cette cour ;
20. que ce de fait, la parcelle est entièrement bâtie au rez-de-chaussée ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I , article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne); plus des $\frac{3}{4}$ de la parcelle construite en ce qui concerne la couverture de la cour ;
22. que cette couverture date depuis de nombreuses années ; que la surface concernée est très étroite et le bâti très haut ; que la couverture est justifiée afin d'éviter des problème d'insalubrité ; que dès lors, la dérogation peut être acceptée ;
23. qu'au rez-de-chaussée et sur la mezzanine, la demande vise à changer l'affectation de l'actuel commerce en un commerce avec consommation sur place (restaurant) ;
24. qu'en séance il est indiqué qu'il s'agirait de petite restauration qui ne serait pas ouvert en soirée ; qu'il convient de le détailler ;
25. qu'un conduit pour la hotte est prévu sur la façade arrière dans la cour intérieure ; que la demande ne fournit pas assez d'information concernant ce conduit, son impact sonore et son isolation;
26. qu'il conviendrait de fournir une note technique concernant cette ventilation, et de prévoir un habillage qui s'intègre à la façade arrière;
27. qu'un nouvel escalier de liaison, privatif au commerce, est construit entre le sous-sol, le rez et le premier étage; qu'il se situe contre le mitoyen avec le n°69;
28. qu'au 1^{er} étage, deux WC sont prévus pour le commerce, en plus de ceux prévus au sous-sol;
29. que la surface destinée au commerce au sous-sol est de 112m², au rez-de-chaussée 161m² et 139m² au 1^{er} étage (en mezzanine) ;
30. que la demande ne précise pas l'utilisation du commerce ; qu'il convient de nous fournir plus de détails de type horaire, nombre de places disponibles, type de consommation... ;
31. qu'il convient également de détailler les mesures prises afin de limiter les nuisances pour les logements voisins ;
32. qu'aux 2e et 3e étages, la demande vise à réorganiser les appartements existants afin de créer un appartement 1 chambre, un studio et un appartement 2 chambres par étage ;

33. que le 4^e étage, sous combles, comprend un appartement 1 chambre, un appartement 1 chambre en mezzanine avec le 5^e étage et un appartement 2 chambres en mezzanine avec le 5^e étage ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 3§1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne les séjours aux 2^e, 3^e et 4^e étages des appartements 1 et 2 chambres, et les chambres aux 4^e et 5^e étages ;
35. que le séjour et la cuisine de l'appartement IIIA mesure 27.5m², de l'appartement IIIB 24.9m² et des appartements IC et IIC 25.1m², des appartements IA et IIA de 27.3m² , au lieu des 28m² requis ; que la chambre de l'appartement IIIC mesure 13.7m² au lieu des 14m² requis ;
36. que néanmoins, les aménagements proposés améliorent la qualité des appartements et que la typologie du bâti existant ne permet pas d'augmenter ces surfaces ; que la dérogation est acceptable ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 4 (hauteur sous-plafond des locaux habitables) en ce qui concerne le séjour au 5^e et la chambre aux 4^e et 5^e étages ;
38. que néanmoins, il s'agit de locaux situés sous combles ; que la hauteur libre sous les fenêtres de toit est supérieure à 2m30 et que pour l'appartement IIIC, la majeure partie de la pièce de vie se situe au 4^e étage avec une hauteur sous plafond suffisante ; que la dérogation est acceptable ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 8 (WC) en ce qui concerne les WC au 2^e et 3^e étages de l'appartement 1 chambre ;
40. que le WC n'est pas séparé par une double porte de la pièce de vie ; qu'il est cependant situé dans le hall d'entrée et ne donne pas directement dans la pièce de vie ;
41. que par conséquent, cette dérogation est acceptable ;
42. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre de l'appartement 1 chambre sur l'angle au 4^e étage (IIIA) ; que la chambre mesure 14.4m² pour une superficie éclairante de 2.10m² au lieu de 2.9m² requis ;
43. que cette dérogation est minime ; qu'il s'agit d'une chambre à coucher, et que par conséquent, la dérogation est acceptable ;
44. que de manière générale, les aménagements proposés améliorent la qualité des logements et permet une typologie variée ;
45. qu'au niveau de la toiture à versant, plusieurs fenêtres de toiture inclinée sont ajoutées afin d'améliorer les surfaces éclairantes ;
46. que la toiture plate existante qui semble présenter des défauts d'étanchéité est renouvelée et revêtue de tuiles de teinte foncée ; que la plupart des cheminées sont démontées ;
47. que la façade arrière est enduite et le pignon côté n°69 est isolé ;
48. que cette isolation est en débord sur la parcelle voisine ; qu'il convient avant travaux d'acter une servitude de débord avec le voisin concerné ;
49. que pour la façade avant, la situation existante de fait ne correspond pas à la situation de droit, notamment au niveau du rez-de-chaussée, du 1^{er} étage, et au niveau des lucarnes en toiture ; que ces changements semblent dater depuis de nombreuses années ;
50. que la demande prévoit le remplacement des châssis des étages par des châssis en bois de teinte gris anthracite ; qu'il semble que les portes fenêtres comportent des parties pleines dans le bas ; qu'il convient de le préciser en élévation ;
51. que les châssis respectent le cintrage des baies ;
52. que pour le rez et le 1^{er} étage, la façade comprend un habillage en aluminium de ton marron ;

53. que la demande prévoit le nettoyage de la façade, l'hydrofugation et la réparation des ferronneries de la galerie ;
54. qu'au 3^{ème} étage, sur l'angle, le garde-corps d'origine a disparu ; afin de rétablir le rythme de la façade, il convient de rétablir un garde-corps sur l'angle et de prévoir une porte-fenêtre dans l'esprit des étages inférieurs ;
55. que la toiture comprend 4 lucarnes dont 3 comprenant 4 fenêtres ouvrantes, et une avec 2 fenêtres ouvrantes ; que dans la situation de droit, la toiture comprenant 7 petites lucarnes avec un ouvrant ;
56. que les lucarnes actuelles s'intègrent bien à l'ensemble du bâtiment et qu'elles sont plus adaptées au logement car elles permettent une plus grande surface éclairantes ;
57. que ces lucarnes peuvent dès lors être acceptées ;
58. que les châssis des lucarnes sont en bois de ton gris anthracite et la structure est en bois peint de ton foncé ;
59. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 24 mai 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
60. 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 ;
61. 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 ;
62. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
63. 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.) ;
64. que la proposition PEB relative à la demande concernant 11 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 ;
65. que la ventilation hygiénique des parties non résidentielles sera réalisée en double flux dont les bouches se situeront en façade arrière ;
66. que la ventilation hygiénique des unités logements sera réalisée en système « C » dont les aérateurs d'amenée d'air seront alignés sur le retrait de 2cm des châssis ;
67. que la demande déroge donc au RRU ;
 - titre I , article 4 (profondeur parcelle) : couverture de la cour
 - Titre II, article 3 §1 et 2 (superficies minimales) : séjours aux 1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e étages et chambres aux 4^e et 5^e étages ;
 - Titre II, article 8 (WC) :aux 1^{er}, 2^e, 3^e, 4^e étages
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) :
 - titre II , article 17 (local vélos et poussettes) : pas de local
68. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 2/09/2024 au 16/09/2024 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ;
69. que ces lettres portent sur :
 - le conduit de ventilation du restaurant en façade arrière qui risque d'engendrer des nuisances olfactives et sonores pour les parcelles voisines ;
 - la régularisation de la cour au rez-de-chaussée qui ne mentionné nulle part dans le dossier

- le changement d'affectation du commerce en un commerce avec consommation sur place ;
 - que le quartier compte déjà trop de commerce de ce type et qu'il conviendrait de conserver des activités commerciales sans consommation sur place ;
 - le nombre important de dérogation au RRU pour les logements ;
 - l'absence d'un local vélos ;
70. qu'en séance, le demandeur a indiqué qu'une isolation acoustique du mitoyen au 1^{er} étage sera prévue ;
71. que moyennant les précisions demandées, ce type de commerce est compatible avec l'immeuble et le quartier ; que les travaux améliorent les qualités des 9 logements existants de droit ;
72. que le projet est à cheval sur le territoire de la ville de Bruxelles ; qu'une demande de permis y a également été introduite ;
73. qu'il convient avant l'ouverture du commerce d'obtenir une attestation de conformité Horeca auprès de la cellule Horeca de la commune d'Etterbeek ;
74. l'avis sans remarque de Bruxelles mobilité daté du 04/07/2024;
75. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 28/08/2024 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir un local vélos facilement accessible, si possible au rez-de-chaussée ;
2. de fournir une note technique concernant le conduit de ventilation en façade arrière, et de prévoir un habillage qui s'intègre à la façade arrière ;
3. de nous fournir plus de détails concernant le commerce : horaire, nombre de places disponibles, type de consommation et de détailler les mesures prises afin de limiter les nuisances pour les logements voisins (dont isolation mitoyen) ;
4. de préciser en élévation que les portes fenêtres des étages comportent des parties pleines dans le bas ;
5. de placer un garde-corps et une porte-fenêtre sur l'angle au 3^{ème} étage, dans l'esprit des étages inférieurs ;
6. d'acter avant travaux une servitude de débord avec le voisin n°69 au sujet de l'isolation ;
7. 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) est acceptée.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3§1 et 2 (superficie), article 4 (hauteur sous plafond), article 8 (wc) et article 10 (éclairage), sont acceptées.

09h50 - dossier 12125

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées en façade avant, et la modifier ainsi que régulariser la construction d'une véranda et isoler la toiture de l'annexe d'une maison unifamiliale, rue Colonel Van Gele 62.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la maison fait partie d'un ensemble de 7 maisons construites suivant permis d'urbanisme de 1874 (n°52 à 64); qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+T avec annexe au rez ;
3. qu'en situation de fait, la façade avant n'a pas été exécutée comme sur le permis de 1874 ; que les menuiseries extérieures (porte et châssis) ont été modifiées ; qu'une véranda a été construite au rez-de-chaussée sans autorisation ;
4. que la demande vise à régulariser les modifications apportées en façade avant et la modifier, ainsi que régulariser la construction de la véranda et isoler la toiture de l'annexe existante ;
5. qu'au rez, la demande vise à régulariser la construction de la véranda, datant des années 70, sur toute la largeur de la parcelle et une profondeur d'environ 3m ;
6. que celle-ci dépasse les profils mitoyens et les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; qu'une annexe est présente du côté droit (n° 64) mais n'a pas été autorisée ; que l'annexe actuelle s'aligne à celle-ci ;
7. que la demande déroge en ce sens aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
8. qu'en outre, la cuisine (liée au séjour) n'est plus éclairée directement ; que le séjour dispose d'une superficie nette éclairante de 3,09m² au lieu des 8,52m² requis ;
9. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) ;
10. que la dérogation est très importante et que l'ajout de la véranda porte ainsi préjudice à l'habitabilité du bien ; que celle-ci ne peut être acceptée en l'état ;
11. qu'en outre, une salle de douche est présente dans l'annexe existante ; que sa démolition permettrait d'augmenter la superficie du séjour et d'améliorer l'habitabilité du bien ;
12. que les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ; qu'il conviendrait de proposer une extension qualitative, améliorant l'habitabilité de la maison unifamiliale et sa connexion avec le jardin ;
13. que moyennant cela les dérogations qui resteraient sont acceptables ;
14. qu'au premier étage, la demande vise à isoler la façade et la toiture de l'annexe existante en situation de droit, sur une épaisseur d'environ 20cm ;
15. que le volume de l'annexe comportait une partie cuisine, plus profonde, et une partie laverie, avec wc accessible depuis l'extérieur et un escalier extérieur ; qu'en situation de fait, le volume a été unifié et que l'escalier extérieur ne semble pas avoir été construit ; que les baies ont été modifiées ;
16. que l'annexe étant alignée au mitoyen droit, le plus profond, l'ajout d'isolant déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
17. qu'il nécessite en outre la rehausse du mur mitoyen de droite sur une hauteur d'environ 0.30m et une profondeur de 4,5m, et du mitoyen de gauche sur une hauteur d'environ 0.25m et une profondeur de 3,6m ;
18. que l'isolation permet d'améliorer les performances énergétiques du bien ; que l'ampleur des dérogations et de la rehausse des profils mitoyens est limitée ; qu'en ce sens, elles ne portent pas préjudice aux parcelles voisines et sont acceptables ;

19. qu'il conviendra de réaliser les rehausses mitoyennes en maçonnerie pleine et de prévoir un couvre-mur similaire à celui existant et de l'indiquer en plan ;
20. qu'il convient afin de lutter contre les îlots de chaleur de végétaliser la toiture, si techniquement possible, ou de prévoir un revêtement clair ;
21. que le 1^{er} étage comporte une chambre en façade avant et un bureau en façade arrière ;
22. que dans les combles inférieurs, 2 chambres et une salle de bains sont aménagées ; qu'une trappe donne accès aux combles supérieurs (grenier) ;
23. que ces aménagements dérogent aux prescriptions du RRU, titre II, article 10, en ce que la chambre à rue dispose d'une superficie nette éclairante de 0,89m² au lieu des 0,9m² requis, et la chambre en façade arrière d'une superficie nette éclairante de 0,56m² au lieu des 1,06m² requis (éclairage en versant de toiture) ;
24. que pour la chambre à rue, la dérogation est minime et acceptable ;
25. que pour la chambre en façade arrière, la dérogation est importante ; qu'il convient d'agrandir la fenêtre de toit existante, ou d'en ajouter une deuxième ;
26. qu'en façade à rue, la demande vise à régulariser le changement de porte par un élément en PVC de teinte brune ;
27. que l'utilisation du PVC ne présente pas les qualités esthétiques et de durabilité requise pour une porte ; qu'il convient de proposer un élément en bois avec moulures et imposte vitrée en s'inspirant de l'architecture du bien ;
28. que les châssis seront remplacés par de nouveaux châssis en bois ; que la teinte n'est pas précisée ; que leur dessin est revu et comporte 2 divisions et une imposte, avec respect du cintrage au 1^{er} étage ;
29. que la légende précise du simple vitrage pour les nouveaux éléments ; que cela ne répond pas aux exigences requises ; qu'il convient de clarifier la légende ;
30. qu'au 1^{er} étage, la demande prévoit le placement de nouveaux garde-corps ; que ceux-ci ne respectent pas le dessin d'origine ;
31. qu'il convient de prévoir un garde-corps au dessin identique à ceux des maisons voisines ;
32. qu'au niveau de la baie du sous-sol des briques de verres ont été placées ;
33. que la façade est en enduit beige imitation pierre ; que les éléments de décor sont maintenus ; que les seuils ainsi que l'encadrement des baies au rez sont en pierre bleue ;
34. que le soubassement est en pierre naturelle ; que la légende précise une pierre type schiste ; que les photos présentent une teinte grisée ;
35. qu'il convient de clarifier la situation, de maintenir le matériau d'origine et d'enlever le cas échéant les peintures réalisées sur ces éléments ;
36. que la corniche en bois moulurée est conservée ; que sa teinte n'est pas précisée, qu'il convient de le faire ;
37. qu'il convient de compléter la légende en façade arrière (matériaux et teinte) ;
38. qu'en façade arrière, le revêtement de la toiture plate de l'annexe n'est pas précisé ; qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de la végétaliser ;
39. que la zone de cour et jardin est aménagée en jardin planté sur 12,17m² ; que la zone centrale est revêtue d'une terrasse en bois sur plot ; qu'une zone de 50cm de profondeur est dallée devant la véranda ;
40. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
41. qu'il convient de revoir les aménagements extérieurs et de prévoir au minimum 50% de surface en pleine terre et plantée (jardin), en favorisant la perméabilité des espaces extérieurs ;

42. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : véranda et isolation de l'annexe existante ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : véranda et isolation de l'annexe existante ;
 - article 13 (surface perméable) : jardin ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 10 (éclairage) : séjour, chambres 2 et 3 sous toiture ;
44. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
45. qu'en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018, les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de proposer une extension qualitative, améliorant l'habitabilité de la maison unifamiliale et sa connexion avec le jardin ;
2. de réaliser les rehausses mitoyennes en maçonnerie pleine et de prévoir un couvre-mur identique à celui existant, et de l'indiquer en plan ;
3. d'agrandir la fenêtre de toit arrière afin de se conformer aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 ;
4. de prévoir une porte d'entrée en bois avec moulures et imposte vitrée en s'inspirant de l'architecture du bien, lors d'un prochain remplacement et de fournir une élévation en attendant ;
5. de modifier les garde-corps au 1er étage en façade avant : dessin identique à ceux des maisons voisines ;
6. de préciser certains éléments en façade (matérialité, teinte, précisions sur les éléments en pierre naturelle, etc.) ;
7. de revoir les aménagements extérieurs en prévoyant au minimum 50% de surface en pleine terre et plantée (jardin), en favorisant la perméabilité des espaces extérieurs ;

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

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

10h15 - dossier 12037

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une véranda et d'un petit volume au rez arrière ainsi que les modifications apportées aux façades, changer l'affectation d'un équipement en logement (duplex 3 chambres) aux rez et 1er et rénover le duplex supérieur, Rue Aviateur Thieffry 82.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande vise à régulariser la construction d'une véranda et d'un petit volume au rez arrière ainsi que les modifications apportées aux façades, changer l'affectation d'un équipement en logement (duplex 3 chambres) aux rez et 1er et rénover le duplex supérieur ;
4. que le gabarit du bâtiment est R+2 et un niveau sous la toiture plate ; qu'il s'agit d'un bâtiment mitoyen comportant deux façades ; que les plans relatifs à la situation de droit sont datés de 1927 ;
5. qu'en situation de droit, le bâtiment est aménagé comme suit :
 - Au sous-sol : 5 caves ;
 - Au rez-de-chaussée : 1er niveau de la crèche ;
 - Au 1er étage : 2e niveau de la crèche ;
 - Aux 2e et niveau sous toiture : duplex 3 chambres ;
6. qu'en situation de fait, le bien comporte quelques différences avec la situation de droit au niveau de la façade à rue ;
7. que la demande prévoit d'aménager un second duplex en lieu et place de la crèche ; que les aménagements prévus sont les suivants :
 - Au sous-sol : local compteurs, 2 caves et 2 chaufferies ;
 - Aux rez et 1er étage : duplex 3 chambres ;
 - Aux 2e et 3e étages : duplex 3 chambres ;
8. que des travaux structurels sont effectués à chaque niveau hors-sol ;
9. que le sous-sol est inchangé ; qu'il comprend 2 caves privatives (une par logement), un local chaufferie par logement et un local compteurs ;
10. qu'au rez-de-chaussée, l'entrée donnant accès aux logements est inchangée ; qu'elle donne sur un hall d'entrée menant vers un second espace commun ; que la demande envisage de pouvoir disposer des vélos dans chacun de ces espaces ;
11. que la demande déroge à l'article 17 du titre 2 du règlement régional d'urbanisme en ce que cet aménagement ne répond pas à ce qu'exige cet article ; que bien qu'il ne s'agisse pas d'un local vélo fermé, l'espace pour les vélos est suffisant au rez pour 2 logements et facile d'accès ; que de plus, les logements disposent chacun d'une cave privative spacieuse ;
12. que la dérogation peut dès lors être acceptée ;
13. que le premier niveau du duplex (rez) comprend une chambre à l'avant, un séjour et une cuisine ainsi qu'une buanderie et un wc à l'arrière ; qu'un escalier est placé au centre de ce niveau ; qu'il permet de relier les deux niveaux du duplex ;
14. qu'au rez en façade arrière, une véranda avec toiture en pente abrite la continuité du séjour du nouveau duplex formant le rez et le 1er étage ;
15. que la demande vise à régulariser la construction de cette véranda qui a été réalisée en 2016, selon la note explicative ;

16. qu'elle est situé contre le mur mitoyen de gauche, et se trouve en partie sous la terrasse du 1^{er} étage ; qu'elle comporte des menuiseries en aluminium ton gris anthracite, et une toiture vitrée ;
17. que cette véranda déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en ce que la profondeur et la hauteur du ce volume sont plus profond que les constructions mitoyennes ;
18. que néanmoins, la construction de cette véranda permet d'améliorer l'espace de vie du logement et qu'elle ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens ;
19. que par conséquent, les dérogations sont acceptables ;
20. qu'à gauche de la véranda, le petit volume existant mais modifié, comporte une buanderie et un wc ;
21. qu'un escalier extérieur avec rambarde en métal est placé le long du mur mitoyen gauche, au-dessus du WC et de la buanderie ; qu'il relie la terrasse du rez-de-chaussée vers la terrasse existante de 6,2 m² au 1^{er} étage ; que cette situation est déjà existante dans les faits ;
22. que la hauteur du mur mitoyen le long de cet escalier n'atteint pas intégralement une hauteur de 1,90 m ; qu'il n'est donc pas conforme au Code civil en matière de vues ;
23. que si l'escalier n'est pas conforme, il convient de le supprimer ; ou d'obtenir une servitude de vues auprès du voisin qu'il ne sert qu'à lier la terrasse au jardin ; que cela peut aisément se faire par l'intérieur ;
24. qu'une légère rehausse peut être acceptée pour la terrasse ;
25. que l'espace extérieur au rez comprend une zone imperméable de 17,7 m² et une perméable de 26,7 m² ;
26. que le second niveau du duplex (1^{er} étage) comporte un hall de nuit, deux chambres dont une avec coin dressing et une salle de bain dont le niveau de plancher est un peu plus bas ;
27. que la chambre arrière donne sur la terrasse du 1^{er} étage qui permet l'accès au jardin du rez grâce à l'escalier extérieur ; qu'un garde-corps en métal délimite la surface de la terrasse de 1^{er} étage ;
28. que la demande déroge à l'article 10 du titre 2 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel de la chambre 2 qui est insuffisant (3 m² de surface nette éclairante contre 15,4 m² de surface de plancher) ;
29. que cette dérogation est minime et qu'elle concerne une chambre dont la superficie est spacieuse ; qu'elle peut dès lors être acceptée ;
30. que le sous-sol et les étages sont accessibles par l'escalier commun existant ; que cet escalier est rendu privatif à partir du palier au 1^{er} étage ;
31. que le premier niveau du duplex supérieur (2^e étage) comprend les pièces de vies et un bureau ; que la salle de bain de ce duplex se situe à l'entresol, entre les 1^{er} et 2^e étages ;
32. que le second niveau du duplex (étage sous toiture) comporte trois chambres et une buanderie, ainsi qu'un wc ;
33. que la demande déroge à l'article 10 du titre 2 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel de la chambre 3 qui est insuffisant (1,2 m² de surface nette éclairante contre 9,8 m² de surface de plancher) ;
34. que cette dérogation, bien qu'importante, est déjà présente dans la situation existante ; que la toiture plate ne permet pas d'ajouter une fenêtre de toiture adaptée à une chambre ; que la chambre dispose tout de même d'une vue et d'un éclairage naturel ; que par conséquent, la dérogation peut être acceptée ;
35. qu'en façade avant, le bow-window à gauche, allant du dessus de la baie au rez jusqu'au-delà du niveau de la corniche, est composé de briques sur chant ; que la travée à droite qui

est en retrait comprend aussi des briques posées verticalement ; que l'ensemble du parement est en briques ton rouge ;

36. que les baies au rez comportent des encadrements qui ne sont pas définis dans les éléments de la demande ; que le matériau des linteaux ne l'est pas non plus ; que seule leur couleur (beige) est définissable sur les photos ;
37. que le soubassement et les seuils sont en pierre bleue ;
38. que le dessus de la porte d'entrée en bois est en forme d'arc ;
39. que cette porte est en bois, moulurée avec vitrage et ferronnerie au centre ;
40. que les deux petites baies de part et d'autre de cette porte figurent sur le plan de 1927 ; que des grilles en métal peint en noir sont placés devant ;
41. que l'encadrement autour de ces éléments sont en pierre ton beige ;
42. que l'ensemble des châssis en façade avant sont en bois peint en blanc ;
43. que celui au rez est à deux divisions ;
44. que ceux compris dans le bow window intègrent des impostes tandis que ceux à droite, sont subdivisés par des petits points ;
45. que des montants verticaux ton blanc sont placés au centre et sur les côtés des cadres rigides des châssis du bow window ; qu'ils sont en relief par rapport aux cadres ;
46. que la descente d'eau pluviale placée à droite est en zinc prépatiné avec dauphin en fonte ; qu'elle est intégrée dans l'épaisseur de la façade ; qu'ils sont tous deux de forme rectangulaire ; que la hauteur du dauphin est conforme au règlement en vigueur ;
47. que le brisis en tuiles ton rouge-brun comportent deux lucarnes ; qu'elles se composent de montants en briques de même teinte que le parement ; que les autres éléments ne sont pas précisés (linteaux...) ;
48. que les châssis de ces lucarnes sont en bois ton blanc et à deux divisions ; qu'un espace existe entre le châssis de la lucarne à gauche et le haut du bow window ; qu'il semble être utilisé comme balcon puisque deux lisses sont dessinées sur le plan de la façade ; qu'une autre est placée devant le châssis de la lucarne à droite ;
49. que deux descentes d'eau sont placées à droite de chaque lucarne ; qu'elles figurent sur les photos mais pas dans l'élévation avant ;
50. que le matériau des corniches n'est pas précisé ; que selon les photos, elles sont de couleur blanche ;
51. que par ailleurs, aucuns des plans du dossier ne reflète correctement la réalité si l'on compare ceux-ci avec les photos ; qu'il convient de nous fournir une élévation précise de la situation existante à régulariser, et de préciser la légende de tous les matériaux et teintes de cette façade ;
52. que la façade arrière est revêtue d'un enduit blanc (décrit « ton clair » dans la légende) ; que les baies de l'étage sous toiture comportent des briques apparentes ; que les seuils sont en pierre bleue et la descente d'eau pluviale en pvc ton clair ; que les châssis hormis les menuiseries de la véranda sont en bois ton blanc ;
53. qu'en façade arrière, la demande prévoit de démonter tous les auvents ;
54. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 29/02/2024, 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, 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;
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 tout élément probant 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 3 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 ;
60. que la demande déroge donc au RRU:
 - Titre I, article 4 (profondeur) : véranda et escalier ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : véranda et escalier ;
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre 2 au 1^{er} étage et chambre 3 au 3^e étage ;
 - Titre II, article 17 (local vélos) : pas de local fermé ;
61. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 2/09/2024 au 16/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
62. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 10/09/2024 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de supprimer l'escalier s'il n'est pas conforme au code civil en matière de vues ou d'obtenir une servitude auprès du voisin ;
2. de prévoir une rehausse du mur mitoyen au droit de la terrasse si requis pour se conformer au code civil ;
3. de fournir une élévation précise de la situation existante à régulariser en façade avant, et de préciser la légende de tous les matériaux et teintes de cette façade ;
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.

La dérogation au RRU, Titre II, article 17 (local vélo) , est acceptée.

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

10h45 - dossier 12130

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à isoler la façade à rue côté Rue d'Oultremont et élargir la baie du garage existant, Rue de Linthout 166.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en Zone d'Habitation et en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et d'Embellissement (ZICHEE) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. qu'en situation de droit il s'agit d'une maison unifamiliale sise sur une parcelle d'angle et présentant donc 3 façades ; que l'entrée se trouve rue de Linthout ; que du côté de la rue d'Oultremont il y a une entrée de garage ;
5. que la demande vise à isoler la façade à rue côté Rue d'Oultremont et élargir la baie du garage existant ;
6. que la baie existante est élargie de 38cm afin d'atteindre une largeur de 2,57m ; qu'un nouveau linteau est placé et la hauteur de la baie augmentée de 1cm (2,16m) ;
7. que la porte du garage est remplacée par une porte sectionnelle en aluminium de ton noir (RAL 9005) ;
8. qu'actuellement la façade est composée de briques couleur orange et la portion du pignon triangulaire au-dessus, le tour des châssis ainsi qu'une bande au niveau du garage sont en pierre naturelle teinte crème ;
9. qu'en situation projetée un isolant de type EPS de 14cm d'épaisseur est placé sur toute la surface de la façade ; que l'isolant est recouvert de plaquettes céramiques façon brique de couleur rouge sur toute la surface ;
10. que sur les parties recouvertes avec la pierre ton crème, les plaquettes de revêtement sont posées dans le sens vertical afin de marquer les divisions matérielles existantes en situation de fait ;
11. que selon la note explicative ce revêtement en plaquettes de ton rouge d'harmonise avec la brique existante ;
12. que l'épaisseur totale de l'isolant plus le revêtement est de 17cm, soit 5cm de plus que les 12cm préconisés ; que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, article 10 (éléments en saillie sur la façade) ;
13. que l'isolant dépasse l'alignement et empiète sur la voirie sur une longueur 13,04m ; que le niveau correspondant est le sous-sol ;
14. que ce dépassement n'est pas acceptable au niveau du trottoir ; que la dérogation n'est pas acceptable vu l'impact sur l'espace public et qu'il convient donc de ne pas dépasser l'alignement sur une hauteur de 2,50m depuis le trottoir ;
15. que la pierre bleue du soubassement est conservée en l'état ;
16. que les façades avant (donnant sur la zone de recul) et arrière ne sont pas isolées ;
17. que les menuiseries ont été remplacées, y compris la porte d'entrée, par des châssis en bois ton noir (RAL 9005), correspondant à la division des châssis précédents, à l'exception du châssis de la véranda à l'arrière au niveau du rez qui a été modifiée et qui ne correspond pas aux plans du permis de 1956 ;
18. qu'une petite baie à droite du châssis de la véranda éclairant le wc semble avoir été supprimée ;

19. que ces châssis, ainsi que toute la façade arrière sont visibles depuis l'espace public et cette modification est donc soumise à l'obtention d'un permis d'urbanisme au préalable ; que cependant la façade reste harmonieuse ;
20. qu'afin de régulariser ces modifications il convient de fournir l'élévation de la façade arrière ou de préciser que cela ne fait pas partie de la demande ;
21. que les châssis des étages, aussi bien en façade avant qu'en façade arrière sont cintrés ; que ce cintrage n'est pas représenté sur le dessin de la façade avant ; qu'il convient de le corriger ;
22. que la façade avant est en brique ton orange ; que les cadres des châssis sont en pierre naturelle ton crème ;
23. que la façade arrière est recouverte d'un enduit ton naturel aux étages ; qu'au niveau du rez l'enduit est peint ton blanc cassé ; que les seuils et le soubassement en façade avant ainsi que le cadre de la porte d'entrée sont en pierre naturelle ton gris ;
24. que les corniches sont en bois peint ton blanc ; que la descente d'eaux pluviales est en zinc que le garde-corps de la fenêtre du rez avant est en ferronnerie ton noir ;
25. qu'en situation existante deux buses de ventilations débouchent au niveau du sous-sol de la façade côté Oultremont ; que cela déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, article 10 (éléments en saillie sur la façade) ; que cela n'est pas acceptable et qu'il convient de les supprimer ;
26. qu'un dispositif d'éclairage ainsi qu'une plaque indicative du nom de la rue d'Oultremont sont fixées à la façade à isoler ; qu'il convient de consulter le service communal des Travaux Publics avant la mise en œuvre ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du RRU :
 - titre 1, article 10 (éléments en saillie sur la façade) : isolation et buses ;
28. que l'isolation par l'extérieur des autres façades non concernées par la présente demande, ainsi que toute modification de leur aspect, y compris la modification de la couleur, sont également soumises à l'obtention d'un permis d'urbanisme ; qu'il conviendra d'en obtenir un préalablement, le cas échéant ;
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
30. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas dépasser l'alignement sur les premiers 2m50 de hauteur, depuis le niveau du trottoir ;
2. de fournir l'élévation de la façade arrière afin de régulariser les modifications apportées aux châssis ou de préciser qu'elle ne fait pas partie de la demande ;
3. de corriger les élévations en ce qui concerne le cintrage des châssis ;
4. de supprimer les buses de ventilation en saillie sur la façade ;
5. de consulter le service communal des Travaux Publics avant la mise en œuvre ;

11h10 – dossier 12099

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir un atelier en intérieur d'îlot reconstruire un volume de 2 niveaux afin de changer son affectation en logement duplex 3 chambres et aménager une terrasse sur la toiture avec volume d'accès, Chaussée de Wavre 611.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 0.6 du PRAS (travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot) ;
3. qu'en situation de droit il s'agit d'un atelier en intérieur d'îlot, de plein pied, avec une toiture à deux versants ; que l'immeuble avant, situé sur une autre parcelle comporte 3 logements, un par niveau ;
4. qu'à l'arrière, la cour existante est couverte dans les faits ; que les toilettes du côté du mitoyen de gauche en situation de droit sont supprimées et un wc existe en situation de fait du côté opposé de la cour ;
5. que la façade avant de l'atelier est à cheval sur la limite parcellaire, donnant sur une cour accessible depuis l'appartement du rez-de-chaussée du bâtiment avant ;
6. que la demande vise à démolir l'atelier en intérieur d'îlot, reconstruire un volume de 2 niveaux afin de changer son affectation en logement duplex 3 chambres et aménager une terrasse sur la toiture avec volume d'accès ;
7. que l'atelier actuel est vétuste et qu'il n'est pas possible de le réhabiliter selon la note explicative ; que cependant rien en prouve que les éléments de structure de l'atelier ne peuvent pas être conservés ; qu'il conviendrait de le démontrer pour que la démolition puisse être acceptée ;
8. que le rez est construit sur une profondeur de 12.03m ; que l'étage est construit sur une profondeur de 12.53m ;
9. qu'en situation projetée le couloir d'accès depuis la rue est conservé ; que la façade avant de l'atelier est abattue et reculée de 3,82m du côté gauche ; que la distance entre les immeubles avant et arrière est de 6.10m du côté gauche ;
10. que du côté droit, le couloir d'accès est prolongé jusqu'à la nouvelle façade ; qu'un hall d'entrée y est aménagé, avec vestiaire et wc attenants ;
11. que du côté du mitoyen de gauche, un jardin est créé ; qu'une citerne de 3000L y est placée ;
12. qu'un claustra en bois d'une hauteur de 1,90m est prévue entre ledit jardin et la cour du bâtiment avant afin de séparer les parcelles ;
13. que la façade arrière du bâtiment est également démolie, ainsi que la toiture couvrant l'ancienne cour arrière ; qu'un recul de 2,35m est ajouté par rapport à l'ancien alignement en ce qui concerne le rez-de-chaussée ; que toute l'arrière est rendu perméable, permettant l'aménagement d'un jardin ; qu'une terrasse en dalles sur plots est prévue ;
14. qu'un espace de jardin est aménagé derrière le voisin de droite ; que le tracé légal de la parcelle semble différer du pv de mesurage fourni ; qu'il convient de clarifier le tracé des parcelles avec le cadastre ;
15. que le rez est composé, en plus du hall d'entrée, d'un salon et salle à manger en enfilade et d'une cuisine du côté arrière ; que cette dernière est 2 marches plus haute que le restant du rez afin de suivre le relief existant ; qu'un escalier menant à l'étage et au sous-sol est aménagé du côté du mitoyen de droite ;
16. qu'un sous-sol est construit, comptant 3 pièces en enfilade : un rangement, une buanderie et une chaufferie ;

17. qu'au premier étage un hall de nuit dessert la chambre parentale, du côté avant, avec sa salle de bain, un wc séparé, une salle de douche et deux autres chambres à l'arrière ;
18. qu'afin de ne pas dépasser la hauteur du mitoyen existant du côté gauche un recul est donné devant la salle de bain ; que la toiture de la salle de bain, côté gauche, suit la forme du mitoyen et est donc en pente, avec une verrière éclairant la pièce ; que cela permet également d'augmenter la surface éclairante de la chambre parentale ;
19. que les toitures plates au-dessus du rez, visibles depuis ce niveau, sont verdurisées ;
20. que la façade arrière de l'étage surplombe celle du rez de 50cm ;
21. que depuis le hall de nuit du 1^{er} étage, un escalier menant à la toiture est aménagé ; qu'un volume d'accès est créé ; qu'il a une hauteur maximale d'environ 2,70m ; qu'il ne dépasse pas la hauteur des toitures des ateliers voisins ;
22. qu'au niveau de la toiture une terrasse est aménagée au centre de la toiture plate vers l'arrière, comptant 2,17m de recul de chaque côté ; qu'elle mesure 2,32m de largeur et 4,41m de profondeur et délimitée par un garde-corps ;
23. que de part et d'autre de la terrasse, 8 panneaux solaires sont placés (4 de chaque côté) ; que le restant de la surface est inaccessible et végétalisée ;
24. que la demande prévoit le placement d'une pompe à chaleur contre le volume d'accès à la terrasse, du côté du mitoyen de gauche, à environ 2,62m de la limite parcellaire ; que le groupe extérieur a pour dimensions : 80x65x30cm ;
25. que cependant aucune protection acoustique ou esthétique n'est prévue ; qu'il convient d'en prévoir une afin de limiter les émissions sonores de l'équipement et de l'intégrer esthétiquement dans la toiture ;
26. qu'il convient de s'assurer que la pompe à chaleur respecte les normes en matière de bruits de voisinage ;
27. qu'il convient d'obtenir un permis d'environnement préalablement à la mise en exploitation, si requis ;
28. que la demande prévoit de réutiliser les briques de la démolition pour le revêtement des façades du rez-de-chaussée avant et arrière ;
29. qu'à l'étage la demande prévoit un bardage en bois teinte naturelle ; que les châssis sont en bois teinte naturelle ; que les seuils ainsi que les rives et les descentes d'eaux pluviales sont en zinc prépatiné ;
30. que pour les châssis des chambres à l'arrière, des volets coulissants en bois teinte naturelle sont prévus ; que les rails sont de teinte foncée ;
31. que le garde-corps de la terrasse est en acier laqué teinte foncée ;
32. que bien que ne dépassant pas les bâtiments mitoyens, le projet déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I (article 4 (profondeur), en ce que la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle (entre 0.9m et 1.40m) ;
33. que s'agissant d'un intérieur d'îlot, la dérogation n'est pas acceptable ;
34. que l'aménagement d'une terrasse en toiture engendre des vues importantes vers les parcelles de fond, qui comptent également de nombreux logements en intérieur d'îlot ; qu'en outre le logement compte déjà deux autres espaces extérieurs ;
35. que le volume proposée dépasse fortement le volume existant de droit et de fait ;
36. que les actes et travaux portant sur les intérieurs d'îlot doivent, en application de la prescription 0.6 du PRAS en améliorer les qualités paysagères et végétales ; qu'en augmentant le volume, la demande ne répond pas à ce principe ;
37. que la distance entre les immeubles avant et arrière est trop faible ; qu'il conviendrait de prévoir au moins 8m ;

38. que la portion d'espace non bâti est également trop faible ; qu'il convient d'offrir une réelle amélioration de la qualité de l'intérieur d'îlot ;
39. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 25 mai 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
40. 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 ;
41. 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;
42. qu'un conseiller PEB a été désigné, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
43. 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.);
44. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Nouvelle construction – (UN), le suivi de la procédure "Travaux PEB" nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
45. que la demande déroge au RRU : titre I article 4 (profondeur) ;
46. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024 a donné lieu à 3 lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles émanent des voisins et portent sur :
 - la crainte par rapport aux nuisances sonores de la pompe à chaleur ainsi que de la terrasse ;
 - les vues plongeantes vers les arrières-maisons sur les parcelles adjacentes de la Rue de Chambéry, particulièrement en ce qui concerne la terrasse ;
47. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

11h40 - dossier 12092

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la modification des châssis, rénover une maison unifamiliale, construire une annexe au rez arrière ainsi qu'élargir la baie du garage, Rue des Atrébates 33.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande vise à régulariser la modification des châssis, rénover une maison unifamiliale, construire une annexe au rez arrière ainsi qu'élargir la baie du garage ;
4. qu'en situation de droit, le bâtiment est une maison unifamiliale de gabarit R+2+combles ;
5. que dans les faits, une véranda a été construite à l'arrière du rez jusqu'au 1^{er} étage, sur 0,9m de profondeur ; que la demande prévoit la démolition de cette véranda et la construction d'une annexe à la place ;
6. que l'annexe s'étend sur 2,80m de large contre le mur mitoyen de gauche, sur 3,65m de profondeur et 3,78m de hauteur ; qu'elle abrite la cuisine ; que la toiture de l'annexe est inaccessible et comporte un lanterneau de 1m sur 1,9m ; que son revêtement est en EPDM ;
7. que la construction de l'annexe nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche de 1,70m de haut sur 3.65m de profondeur ;
8. que la rehausse est dessinée sur 15cm d'épaisseur (bloc Ytong) et n'est pas construite à l'axe ; que cela n'est pas conforme aux règlements qui prévoient que le mitoyen soit rehaussé en maçonnerie pleine sur 28 cm d'épaisseur, à l'axe de la limite mitoyenne ;
9. que la rehausse du même mur mitoyen prévue dans le permis d'urbanisme n°5354 (1995) concernant le bien voisin de gauche et visant à construire un annexe n'a pas exécutée conformément au permis ni au code civil ;
10. qu'il convient de se conformer aux règlements dans le cadre de cette rehausse soit en l'établissant sur 28cm à l'axe, soit en actant devant notaire un accord avec le voisin de gauche sur la nature de la rehausse mitoyenne ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que l'annexe dépasse le bâtiment mitoyen le moins profond de plus de 3m sur 1,20m de hauteur ;
12. que la hauteur sous plafond de la cuisine est de 3.00m comme le reste du séjour ; qu'en limitant la hauteur à 2.50m , la rehausse mitoyenne pourrait être limitée à 1.20m, diminuant ainsi l'impact sur le voisin de gauche ;
13. que les dérogations pourraient être acceptables à cette condition ;
14. que les briques de verres séparant le sous-sol et le rez au niveau de la véranda sont remplacées par un plancher ;
15. que dans les faits, les escaliers du sous-sol au 2^{ème} étage ont été déplacés et construits en partie en colimaçon ; que la demande prévoit de reconstruire ces escaliers en se rapprochant de la situation de droit ;
16. que le sous-sol est aménagé avec un garde-manger, une buanderie/local fitness, un WC, un local poubelle, 2 caves, une chaufferie, un local compteurs ; que le local WC existant est agrandi pour bénéficier de plus de profondeur ; qu'une cloison est également construite entre le garde-manger et celui-ci ; que la citerne est maintenue ;
17. qu'il est précisé en séance que la citerne sera raccordée au WC et aux robinets d'entretien ;

18. qu'au rez, l'ajout du nouveau volume abritant la cuisine permet la liaison et l'ouverture entre le salon et la salle à manger ; que cet espace ouvert de séjour comptabilise une surface de 43,55m² ; que le garage de 22m² est maintenu ;
19. que le pallier menant au sous-sol est cloisonné et accessible depuis la salle à manger ; qu'un local WC est aménagé sous les escaliers ;
20. que les espaces intérieurs du 1^{er} étage sont revus ; que le salon est transformé en chambre de 19,75m² avec dressing et salle de bain attenante ; que l'annexe arrière est transformé en dressing et salle de bain privée de la chambre arrière existante de 20,30m² ;
21. que cet étage abritait initialement les pièces de séjours ; qu'il est transformé en deux chambres ; que le volume des pièces est modifié ; que les décors sont en partie supprimés ;
22. qu'au 2^{ème} étage, 2 chambres de 20,32m² et 15,21m² avec chacune une salle de bain privative sont aménagées ;
23. que la demande déroge également au titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 4 qui bénéficie de 3,15m² d'éclairage au lieu des 4,06m² requis ; que les fenêtres avant ne sont pas modifiées ; qu'il s'agit d'une vaste chambre ;
24. que la dérogation est acceptable ;
25. qu'au 3^{ème} étage (combles), 2 chambres de 16,31m² et 14,5m² sont aménagées sous combles ; qu'une salle de douche est également aménagée à cet étage ;
26. que la maison comporte dès lors 6 chambres ; que les espaces de séjours ne paraissent pas suffisant pour un tel nombre ; qu'il conviendrait de maintenir une pièce de séjour au 1^{er} étage a priori dans la pièce avant qui dispose d'un bow-window, de boiseries et de moulures intéressantes ; qu'il convient d'en préserver au maximum les caractéristiques architecturales ;
27. que la façade avant est en briques rouges ; que la porte d'entrée en bois et conforme à la situation de droit est maintenue ;
28. que les châssis en façade avant ont été modifiés sans obtention d'un permis d'urbanisme ; que les croisillons des impostes ont été supprimés au 1^{er} étage et les impostes ont été supprimées au 2^{ème} étage ; que les nouveau châssis sont en bois de teinte foncé identique aux portes d'entrée et de garage ;
29. que la régularisation de ces châssis est acceptable ;
30. qu'il est prévue d'agrandir la baie de la porte de garage en passant de 2,20m à 3m de largeur ; que dans la note explicative, cet agrandissement est justifié par le manque de sécurité de la porte actuelle comportant 4 panneaux battants ainsi que la dimension des voitures actuelles plus larges que lors de la construction du bâtiment ;
31. que la nouvelle porte reprend le dessin de 4 panneaux de bois avec les même moulures, impostes et ferronneries que l'existant ; que la nouvelle porte est levante et motorisée ;
32. que ce dessin est en accord avec l'architecture de l'immeuble ;
33. qu'en façade arrière, dans les faits, la façade est en cimentage de ton jaune ocre ; qu'il est prévu de couvrir l'ensemble de la façade arrière ainsi que la nouvelle annexe de cimentage gratté peint de couleur claire ;
34. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 14 mai 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
35. 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 ;
36. 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;

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), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ; que les installations techniques sont conservées;
39. qu'afin de lutter contre les ilots de chaleur, il convient de végétaliser sur les toitures plates si techniquement possible ou de prévoir un revêtement clair ;
40. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : annexe
 - Titre I, article 6 (toiture – hauteur) : annexe
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre 4
41. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2023 au 16/09/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
42. que moyennant les modifications demandées, ces travaux améliorent le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
43. 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 se conformer aux règlements en ce qui concerne la rehausse du mitoyen de gauche soit en l'établissant sur 28cm à l'axe, soit un actant devant notaire un accord avec le voisin de gauche sur la nature de la rehausse mitoyenne;
2. de limiter au maximum la hauteur de l'annexe (hauteur sous plafond de 2.50m) pour diminuer la hauteur de rehausse mitoyenne ;
3. de végétaliser sur les toitures plates si techniquement possible ou de prévoir un revêtement clair
4. de prévoir une pièce de séjour au 1^{er} étage, afin d'offrir des pièces de vies de dimensions proportionnelles au nombre de chambres, en maintenant les décors intérieurs au maximum ;

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

13h30 – dossier 12129

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une véranda en façade arrière d'une maison unifamiliale, Rue Commandant Ponthier 34.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 0.6 du PRAS (travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot) ; qu'elle est également soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine de la région de Bruxelles-Capitale, partie de la Cité-jardin Coquilhat, réalisée par le Foyer Etterbeekois : maisons ouvrières conçues par les architectes Hubert Marcq et Edmond Serneels ;
4. que le bien fait partie d'un ensemble homogène de deux maisons (n°34 et 36) sous la même toiture ;
5. qu'en situation de droit, le bien est une maison unifamiliale ;
6. qu'en situation de fait une dalle en béton a été construite dans le jardin ; que cette modification a été réalisée entre 2022 et 2023, selon les orthophotoplans ;
7. que la demande vise à construire une véranda en façade arrière d'une maison unifamiliale ;
8. que la véranda proposée a 3m de profondeur et une hauteur variable entre 2,71m et 3,48m depuis le niveau du jardin ;
9. que deux rehausses du mitoyen de gauche sont nécessaires pour la construction de la véranda : une de 60x70cm et une de 55x329cm ;
10. que la construction d'un mur séparatif avec le voisin de droite est également nécessaire, d'une forma trapézoïdale suivant la forme de la toiture de la véranda, d'une hauteur allant de 3,07m au niveau le plus bas à 3,90m au niveau le plus haut ;
11. que la véranda déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse le voisin de gauche, le plus profond ;
12. que l'impact est important, surtout en ce qui concerne la parcelle de droite ; qu'il convient de limiter la profondeur à celle du bâtiment mitoyen de gauche (2.17m) ;
13. que la dalle existante est recouverte d'un isolant en polyuréthane d'une épaisseur de 10cm ; que le niveau fini du sol de la véranda est 27cm plus bas que le niveau du restant du rez-de-chaussée et 30cm plus haut que le niveau du jardin ;
14. que les menuiseries existantes entre la pièce de vie et la véranda sont conservées ; que de ce fait, la pièce de vie n'est plus éclairée ou ventilée directement en façade arrière ;
15. que la seule fenêtre qui éclaire la totalité de la pièce de vie est donc celle de la façade avant, qui a 2,16m² de surface éclairante, soit 2,84m² de moins que la surface réglementaire pour une pièce de 25m² ;
16. que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que la dérogation est importante et n'est pas acceptable en l'état ;
17. que seule une extension améliorant significativement les pièces de vies et le contact avec le jardin peut être acceptée ; qu'il convient d'améliorer la conformité au RRU en matière d'habitabilité ;

18. que la structure de la véranda est en aluminium ton vert sauge (RAL 6011) ; que deux fenêtres ouvrantes sont présentes dans la toiture ; que la façade est divisée en 4 parties égales, présentant une division verticale au centre ainsi qu'une division horizontale sur la partie supérieure chacune ; que les deux parties centrales sont ouvrantes ;
19. que les rehausses et le nouveau mur mitoyen sont en maçonnerie pleine en briques rouges avec des couvre-murs en terre cuite ;
20. que le châssis de l'étage en façade arrière et les menuiseries de la façade avant ont été remplacés sans l'obtention d'un permis ; que cependant il est spécifié sur la note explicative que les façades ne font pas partie de la demande ;
21. qu'il conviendra de revenir à la situation de droit lors du prochain remplacement ; que le matériau des châssis n'est pas spécifié mais qu'il conviendra d'utiliser le bois ;
22. que les façades sont en briques rouges ; que les planches de rive sont en bois ton blanc ;
23. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 13/06/2024 du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
24. 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 ;
25. 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 ;
26. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
27. 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.) ;
28. 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 ;
29. que bien que les aérateurs ne soient pas représentés sur le plan de la façade projetée, il convient de les intégrer ; que ces aérateurs seront de type "invisibles" ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - titre 1 , article 4 (profondeur) : véranda ;
 - titre 1 , article 6 (hauteur) : véranda ;
 - titre 2, article 10 (éclairage naturel) : pièce de vie rez-de-chaussée ;
31. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09 au 16/09/2024 a donné lieu à 4 lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles émanent des voisins et portent sur :
 - la dénaturation de l'aspect de la cité jardin ;
 - les nuisances sonores (bruit de la pluie sur la vitre de la véranda) ;
 - la construction de la dalle préalablement sans permis ;
 - la diminution de la surface verte et impact sur la biodiversité ainsi que les inondations en intérieur d'îlot ;
 - l'opposition des propriétaires des parcelles voisines par rapport aux nouveaux murs mitoyens, ainsi que la préoccupation par rapport à la vétusté du mitoyen existant qui devra supporter le poids de la nouvelle véranda ;
32. que moyennant les modifications proposées l'impact de la véranda est limité ; que le traitement esthétique est en harmonie avec le cadre bâti environnant ;

33. que cela permet d'augmenter la surface habitable de cette maison qui a des surfaces plutôt réduites ;
34. 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 limiter la profondeur à celle du bâtiment mitoyen de gauche (2.17m) ;
2. d'offrir une extension améliorant significativement les pièces de vies et le contact avec le jardin et d'améliorer la conformité au RRU en matière d'habitabilité ;
3. de prévoir une extension en harmonie esthétique avec les biens avoisinants ;

14h00 - dossier 11768 – ART 126

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées au commerce existant, sandwicherie avec consommation sur place (façade, toiture, tente solaire,...), placer une nouvelle hotte, modifier le châssis et régulariser la construction d'un cabanon sur la toiture ainsi que la modification du garde-corps, Rue Père de Deken 70.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée), ainsi qu'en lisière de noyau commercial côté rue Père de Deken ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que le bien est situé sur un ensemble traversant composé de 2 parcelles cadastrales, rue Père de Deken 70 et avenue de l'Armée 125 ;
4. qu'à l'origine, le côté rue Père de Deken comportait un garage lié à la maison de l'avenue de l'Armée 125 ; qu'en situation de droit, il s'agit d'un bâtiment comportant 1 seul niveau, comprenant un commerce (sandwicherie/petite restauration) avec consommation sur place ;
5. que l'entrée du commerce est située rue Père de Deken ; que celui-ci s'étend également au niveau du sous-sol semi-enterré de la maison de l'avenue de l'Armée ;
6. que le commerce est lié à la maison via une porte donnant vers la cage d'escaliers ; que le reste de la maison est un logement unifamilial ; qu'une partie de la toiture au-dessus du commerce est aménagée en terrasse, liée au rez (bel étage) de la maison ;
7. que le commerce existe depuis au moins trente ans ; que sa superficie est de 126 m² ; qu'il a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (3917) portant sur la couverture translucide de la cour et l'ouverture d'une baie en façade, délivré en 1987 ; que cette ancienne cour avait pour nouvelle fonction « jardin d'hiver » ;
8. qu'en situation de fait, les châssis (porte d'entrée et fenêtre, à l'origine en bois) ont été modifiés en aluminium peint en blanc ; que des divisions ont été ajoutées (1 imposte dans le châssis de l'ensemble avec porte et abaissement de l'allège, 3 divisions dans le châssis de gauche) ;
9. qu'un caisson à volet de mêmes matériau et teinte a été placé au-dessus de chaque baie ; que ces caissons ne présentent pas de saillie par rapport au nu de la façade ; que dans l'ensemble porte, le caisson a été placé en surimposition du châssis ;
10. qu'un coffre en acier ton blanc avec auvent a été installé sur la façade ; que celui-ci présente une profondeur d'environ 30cm ;
11. qu'une corniche en bois peint en blanc a été placée en bord de toiture ;
12. que l'enseigne a été supprimée et remplacée par un garde-corps en acier ton blanc ; que celui-ci a des dimensions d'environ 3,5m de largeur et 0,95m de hauteur ;
13. que le soubassement a été peint en noir ;
14. que des panneaux et tableaux ont été placés de part et d'autre des baies et entre celles-ci ;
15. qu'une sortie de hotte en aluminium ton blanc (conduit de cheminée avec chapeau) visible depuis l'espace public a été placée en partie avant (supprimée dans la demande) ;
16. que la demande **initiale** visait à régulariser la modification de la façade du commerce existant et à y apporter des modifications ;
17. que le dessin du châssis à gauche est modifié ; que celui de la porte d'entrée est inchangé ;

18. que le nouveau châssis ne comporte plus de division ; qu'il comprend néanmoins une petite imposte d'environ 40cm de hauteur ; que celle-ci n'est pas alignée au châssis de droite ;
19. que les coffres à volets sont maintenus ; que la pose en surimposition du châssis, côté droit, n'est pas qualitative ;
20. qu'il convient de remplacer le châssis en prévoyant la modification du dessin, afin de le placer sous le coffre à volet et d'aligner l'imposte avec le châssis de gauche ; que la réalisation en aluminium est acceptable ;
21. que l'auvent est maintenu ; qu'il a une longueur d'environ 2,5m et présente une hauteur libre minimale de 2m côté trottoir, au lieu des 2,5m requis ; que le caisson est en saillie d'environ 30cm, au lieu des maximum 12cm requis ; que cela déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 10 (élément en saillie) ;
22. que cette hauteur est insuffisante et peut être source d'accidents ;
23. qu'il convient de modifier la situation projetée, afin de se conformer au RRU, titre I, article 10 en ce qui concerne la hauteur sous la tente , ; qu'il convient de motiver dûment les dérogations restantes ;
24. que la corniche et le garde-corps sont maintenus ; que le garde-corps est aligné à la façade à rue et présente une hauteur supérieure aux deux façades voisines ; que cela déroge au RRU, titre I, article 5 (façade avant) ;
25. qu'il convient d'adapter la demande, de solliciter et motiver les dérogations concernées ou d'introduire une autre demande de permis au sujet du garde-corps et de retirer sa régularisation de la présente demande ;
26. que le soubassement est décapé afin de rendre la pierre bleue apparente ;
27. qu'aux extrémités gauche et droite, les panneaux et tableaux sont retirés afin de laisser apparente la brique peinte en blanc ;
28. qu'entre les 2 baies, le tableau noir utilisé comme écriteau et l'enseigne en panneau dibond sont maintenus ; que les dimensions de cet ensemble est de 89 cm de largeur sur 180 cm de hauteur et de 2 cm d'épaisseur ;
29. qu'ils sont conformes au titre VI du RRU ; que ces éléments devront être enlevés dès la fin de l'activité ; qu'il conviendra de retrouver la brique peinte en blanc à cet endroit ;
30. qu'en outre, la toiture en polyacrylate de l'ancien jardin d'hiver a été remplacée par une structure avec couverture en zinc à joints debout, ton gris moyen ; que le niveau haut semble légèrement surélevé par rapport à la situation de droit, et la pente modifiée ; que cette toiture comporte 6 fenêtres de toit de dimensions d'environ 0,8 x 1,4m ;
31. qu'un cabanon de 1,2m de profondeur, 0,6m de largeur et 2m de hauteur a été ajouté sur la toiture plate (terrasse) ; qu'il convient de détailler sa composition et son usage ;
32. que ces éléments (toiture et cabanon) dérogent aux prescriptions du RRU ; qu'ils sont soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme avec intervention obligatoire d'un architecte ; qu'il convient de les inclure dans la demande, de solliciter et motiver les dérogations concernées ou d'introduire une autre demande de permis au sujet de ces éléments et de retirer leur régularisation de la présente demande, y compris des plans projetés ;
33. que la toiture déroge au RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), s'étendant sur plus de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, et étant à priori plus profonde et plus haute de plus de 3m que le profil mitoyen le plus bas ;
34. que la sortie de hotte en façade avant est supprimée ; qu'une nouvelle sortie est prévue dans la toiture plate, en retrait de 0,5 de l'alignement de façade ; qu'elle reste visible depuis l'espace public ;
35. que les spécifications de cette hotte ne sont pas transmises ; que seul les dispositifs à usage domestique et non visibles depuis l'espace publics sont dispensés de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

36. qu'il convient d'intégrer ces éléments dans la demande de permis d'urbanisme et d'introduire, le cas échéant une demande de permis d'environnement, ou de supprimer la hotte et l'espace de cuisson ;
37. que l'organisation du commerce a été modifiée ; que côté avenue de l'Armée, un stockage est prévu sur une partie de l'ancienne salle ; qu'il est accessible depuis la salle et depuis l'avenue de l'Armée ; que l'accès aux sanitaires ne se fait plus via la cage d'escaliers côté maison ;
38. que la salle a été étendue au niveau de l'ancien jardin d'hiver, et l'accès aux sanitaires modifié ; que le nombre de wc a été réduit de 3 à 1 wc ;
39. qu'une cuisine a été installée à l'emplacement des anciens sanitaires dames, avec un espace de cuisson dans son prolongement sous la terrasse du rez ;
40. que la présente demande ne porte pas sur l'installation d'une terrasse en voirie ; que ce type d'installation doit faire l'objet, d'une autorisation d'occupation de l'espace public à obtenir auprès du service des Taxes ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur) : toiture en zinc ;
 - article 5 (façade avant) : garde-corps de la terrasse ;
 - article 6 (hauteur) : toiture en zinc ;
 - article 10 (éléments en saillie sur la façade) : auvent ;
42. qu'aucune de ces dérogations n'a été sollicitée ;
43. **qu'en sa séance du 14/05/2024, la commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable sous réserves :**
 - **de remplacer le châssis de droite afin de le placer sous le coffre à volet et d'aligner l'imposte avec le châssis de gauche ;**
 - **de se conformer au RRU, titre I, en ce qui concerne la hauteur sous la tente solaire et de motiver dûment les dérogations restantes ;**
 - **d'intégrer dans la demande la modification du garde-corps en toiture, la hotte, le cabanon de la toiture plate et la nouvelle toiture en zinc, de solliciter et motiver les dérogations concernées ;**
44. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 23/07/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;**
45. que la demande **actuelle** vise à régulariser les modifications apportées au commerce existant, sandwicherie avec consommation sur place (façade, toiture, tente solaire,...), placer une nouvelle hotte, modifier le châssis et régulariser la construction d'un cabanon sur la toiture ainsi que la modification du garde-corps ;
46. qu'en façade, le châssis de droite et le volet sont modifiés ; qu'ils sont alignés et que le châssis est placé sous le coffre à volet ; que le dessin de l'imposte est aligné à celui du châssis de gauche ;
47. que l'auvent est maintenu ; que seul le lambrequin est supprimé ; que la hauteur libre côté trottoir est de 2,2m, au lieu des 2,5m requis ; que le caisson est en saillie d'environ 30cm, au lieu des maximum 12cm requis ; que cela déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 10 (élément en saillie) ;
48. que la note explicative précise que la tente a été posée pour éviter la surchauffe à l'intérieur du commerce, étant donné l'orientation SSO de cette façade et que la pose de la tente est déjà à la hauteur maximale par rapport aux possibilités techniques ; qu'une largeur de 0,9m est laissée libre en bord du trottoir ;
49. que la hauteur reste cependant insuffisante et peut être source d'accidents ; qu'elle donne en outre un sentiment de privatisation de l'espace public, ce qui ne peut être autorisé ;
50. qu'il convient de supprimer l'auvent ou de le remplacer, afin de se conformer au RRU, titre I, article 10 ; que d'autres possibilité existent pour limiter la surchauffe ;

51. que le garde-corps, situé contre le mitoyen droit, déroge au RRU, titre I, article 5 (façade avant) ; que sa pose a permis de prolonger la terrasse sur l'ensemble de la toiture plate du commerce, et de la sécuriser ; qu'il était déjà présent en 1990 (photos archives) ; que la dérogation est acceptable ;
52. que cette zone (côté rue Père de Deken) semble avoir été aménagée entre 2004 et 2009, selon les photos aériennes disponibles ; qu'elle présente des vues importantes vers la rue et l'îlot ; qu'afin de se conformer au Code Civil, elle nécessiterait en outre des rehausses mitoyennes importantes du mur mitoyen droit, sur une profondeur d'environ 7m et une hauteur d'1,6m ; que cela n'est pas acceptable ;
53. que la zone à l'arrière du bâti de l'Avenue de l'Armée a une profondeur maximale d'environ 3,1m ; qu'elle est directement liée au logement de l'avenue de l'Armée et présente une surface de 11,9m² ; que son revêtement semble être carrelé et non en bois tel que l'indique les plans ;
54. que cette zone pourrait cependant être étendue mais qu'il convient de respecter le code civil sans rehausse mitoyenne, en limitant physiquement la zone accessible et en végétalisant les parties inaccessibles de la toiture qui peuvent techniquement l'être ;
55. que le remplacement de la toiture avec couverture en zinc à joints debout est intégré dans la demande ; que sa hauteur est d'environ 2,58m (point bas) à 3,33m (point haut) ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
57. que la nouvelle toiture est cependant plus qualitative, tant d'un point de vue esthétique que technique ; qu'elle n'a pas nécessité de rehausse de mur mitoyens et n'a pas fait l'objet de plaintes des voisins ; que le niveau supérieur de la toiture est légèrement plus élevé, mais n'induit pas de perte d'ensoleillement pour les voisins ;
58. qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
59. que le cabanon est réalisé en bois et implanté proche du mitoyen de droite, à environ 5,35m du mitoyen de gauche ; qu'il sert à l'entreposage de matériel d'entretien pour la terrasse du logement ;
60. que la sortie de hotte est prévue en alu de teinte blanche ; qu'elle reste visible depuis l'espace public ; qu'une fiche technique est transmise ; qu'aucune notion de bruit généré n'y figure ;
61. que le bien se trouve proche d'un angle fort dense ; qu'aucun élément n'est fourni afin de démontrer que les nuisances olfactives et acoustiques seront limitées ;
62. que cependant l'établissement est un restaurant avec consommation sur place et non un établissement de frierie, il convient de prévoir une hotte qui rejoint la toiture principale de l'immeuble ;
63. que dans ce cas il conviendra de prévoir une hotte rejoignant la toiture principale de l'immeuble ;
64. qu'il convient de s'assurer en tout temps, du respect des normes en matière de bruit de voisinage ;
65. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 13/03/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
66. 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 ;
67. 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 ;
68. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;

69. 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.) ;
70. 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 ;
71. qu'il convient que le dispositif de ventilation – amenée d'air intégrée au châssis – soit de type "invisivent" conforme à l'exigence PEB ;
72. que la demande prévoit le remplacement des volets roulants, au même titre que les châssis de façade; que ces volets répondront à l'exigence thermique et seront posés à fleur à l'extérieur de ces châssis;
73. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : nouvelle toiture ;
 - article 5 (hauteur de façade) : garde-corps en façade ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : nouvelle toiture ;
74. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
75. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de supprimer l'auvent ou de le remplacer, afin de se conformer au RRU, titre I, article 10 ;
2. de respecter le code civil sans rehausse mitoyenne en ce qui concerne la terrasse, en obtenant une servitude de vues ou en limitant physiquement la zone accessible et de végétaliser les parties inaccessibles de la toiture qui peuvent techniquement l'être ;

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur), article 5 (hauteur de façade) et article 6 (hauteur), sont acceptées.

14h30 – dossier 12133**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'affectation d'un bureau et de sept chambres de bonne en un équipement (centre médical) au rez-de-chaussée gauche et arrière d'un immeuble, Boulevard Louis Schmidt 35.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant et, par ailleurs, voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation);
3. que la demande vise à changer l'affectation d'un bureau et de sept chambres de bonne en un équipement (centre médical) au rez-de-chaussée gauche et arrière d'un immeuble ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble est composé de boxes de garage, bureaux et de logements; que les côtés gauche et droit du rez-de-chaussée sont affectés en bureaux ; que sept chambres de bonnes se trouvent à l'arrière du rez ;
5. que le bureau à droite du hall d'entrée n'est pas concerné par la demande ;
6. que la surface concernée par la demande pour le centre médical est de 153,12 m² et englobe différentes fonctions : médecins généralistes, kinésithérapeutes, logopèdes ;
7. qu'il est accessible par l'entrée principale de l'immeuble donnant sur le hall commun ; que l'entrée existante de l'ancien bureau devenant le cabinet médical reste inchangée ;
8. qu'il convient d'éviter la circulation des patients dans les parties communes de l'immeuble en prévoyant un sas et en déplaçant éventuellement l'entrée de l'équipement vers l'avant ;
9. que cette entrée donne sur un hall distribuant les autres pièces que comporte ce cabinet, à savoir, sept cabinets de consultation, deux salles d'attente, un wc séparé, une salle de douche et un vestiaire ;
10. que la demande ne prévoit aucune modification aux façades ;
11. que la zone de recul outre les accès de garage et aux entrées comporte en situation de droit un jardinet ;
12. que dans les faits elle est imperméabilisée et transformée en parking ; que ce stationnement n'est pas autorisable ;
13. qu'il convient de rétablir le jardinet planté en zone de recul et le muret à front de voirie ainsi que de mettre fin dès à présent au stationnement irrégulier ;
14. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 2/09/2024 au 16/09/2024 a donné lieu une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
 - que cette lettre porte sur le fait que les autres co-propriétaires de l'immeuble n'ont pas été avertis par la demande, qu'aucune assemblée générale n'a acté ou autorisé la demande ;
 - que la lettre précise qu'en cas d'octroi du permis, il est conditionné par le règlement de copropriété ;
 - que la lettre porte aussi sur le fait que le changement d'affectation peut troubler la quiétude résidentielle de l'immeuble et la sécurité ;
 - que l'accessibilité du centre médical aux PMR n'est pas garanti à cause d'une marche de 12cm ;
15. que les demandes de permis sont délivrées sous réserve du droit des tiers ; qu'il convient de s'assurer avant exécution du permis de disposer des autorisations requises, en particulier auprès de la copropriété ;

16. que selon les prescriptions particulières relatives aux zones d'habitat, l'affectation envisagée est acceptable ; qu'elle est compatible avec la zone ;
17. qu'elle est conforme à la prescription 0.12 du PRAS ;
18. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale date du 9/09/2024 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'éviter la circulation des patients dans les parties communes de l'immeuble en prévoyant un sas et en déplaçant éventuellement l'entrée de l'équipement vers l'avant ;
2. de rétablir, conformément à la situation de droit, le jardinet planté en zone de recul et le muret à front de voirie ainsi que de mettre fin dès à présent au stationnement irrégulier ;
3. de s'assurer avant exécution du permis de disposer des autorisations requises, en particulier auprès de la copropriété ;
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

14h55 - dossier 11799

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à transformer et diviser une maison unifamiliale en 3 unités, étendre les volumes au sous-sol et au rez-de-chaussée, créer une cour anglaise et un escalier extérieur vers le jardin au niveau -1, aménager des terrasses aux niveaux 0 et +2, créer un volume supplémentaire (chien assis) en toiture, rue Champ du Roi 104.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale ; qu'il s'agit d'un ensemble de deux maisons symétriques de style Art nouveau bâties suivant demande de bâtir de 1909, selon les plans de l'arch. Paul HAMESSE (avec la maison de droite N°106) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que le bien comporte, en situation de droit, une maison unifamiliale avec équipement lié (centre de préparation à l'accouchement) aux sous-sol, rez et 1^{er} étage (partiels) ;
5. qu'en situation de fait, la maison a été divisée en un équipement (centre de préparation à l'accouchement – cabinet de kinésithérapie) avec un logement collectif séparé (type étudiant) ;
6. que la demande vise à transformer et diviser une maison unifamiliale en 3 unités, étendre les volumes au sous-sol et au rez-de-chaussée, créer une cour anglaise et un escalier extérieur vers le jardin au niveau -1, aménager des terrasses au rez-de-chaussée et au 2^{ème} étage, et créer un volume supplémentaire en toiture ;
7. qu'au sous-sol, la demande vise à démolir la façade arrière et créer une extension d'environ 4,4m de profondeur, ainsi qu'une cour d'environ 2,1m, sur toute la largeur de la parcelle, soit environ 6,1m ;
8. que des aménagements de soutènement et un escalier sont prévus sur une profondeur supplémentaire de 1,2m côté gauche, et jusqu'à 2,25m contre le mitoyen droit ;
9. que ces constructions visent à aménager 2 chambres au sous-sol et leur fournir un apport de lumière et un accès au jardin ;
10. que des rempiètements des murs mitoyens sont prévus ; que le projet manque de précisions sur certains éléments de stabilité ; que ceux-ci peuvent avoir un impact important dans la composition et la volumétrie des travaux prévus ; qu'il convient de les détailler dans la demande ;
11. qu'au rez, le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse, côté gauche, et la démolition de la façade et la construction d'une annexe sur une profondeur d'environ 2,05m et une largeur d'environ 3m ; que celle-ci est alignée au niveau inférieur ;
12. qu'une passerelle d'une longueur d'environ 2,1m et d'une largeur d'environ 0,95m est aménagée au-delà de ce volume, et donne accès au jardin depuis l'espace de séjour ;
13. que le bâti de ces 2 niveaux s'aligne au mitoyen de droite et est environ 5,6m plus profond que le mitoyen gauche, le moins profond ;
14. que ces aménagements dérogent aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
15. que les dérogations sont très importantes, impactent les parcelles voisines et ne sont pas acceptables en l'état ;
16. que ces aménagements nécessitent en outre la rehausse du mur mitoyen de gauche sur une profondeur d'environ 5m et une hauteur de 0,3 à 0,6m ;

17. qu'au 2^{ème} étage, la demande vise à aménager une terrasse sur la toiture plate existante, côté gauche, sur une surface d'environ 12m² ; que des plantations sont prévues en bordure de toiture, sur une profondeur d'environ 1m ; qu'en coupe, la profondeur est d'environ 0,4m ; qu'il convient de clarifier les documents graphiques ;
18. que le mur mitoyen gauche doit être rehaussé sur une hauteur et une profondeur d'environ 1m ;
19. qu'il pourrait convenir d'aligner la terrasse à la profondeur du bâti voisin, soit environ 3,8m de profondeur, et de végétaliser le reste de la toiture ; que cela permettrait de maintenir une terrasse d'environ 11m² ;
20. qu'en toiture, la demande vise à rehausser la façade arrière sur une hauteur d'environ 2,60m et une profondeur de 3,25m ; que son expression s'apparente à une lucarne ;
21. que ce volume déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'il dépasse les deux voisins ;
22. qu'il convient de reculer ce volume afin de l'intégrer dans la toiture, et de maintenir la corniche sur toute la largeur de la façade ; qu'il convient également de prévoir un retrait de minimum 60cm depuis l'axe mitoyen gauche afin de permettre l'entretien de ce pan de toiture ;
23. que de cette manière, le nouveau volume pourrait être conforme aux prescriptions du titre I du RRU, et ne pas nécessiter de rehausse mitoyenne ;
24. que la demande prévoit les aménagement intérieurs suivants :
 - au sous-sol (partie avant) : locaux communs ;
 - au sous-sol (partie arrière) et au rez + 1^{er} entresol : un duplex 3 chambres ;
 - au 1^{er} étage et 2^{ème} entresol : 1 appartement 1 chambre ;
 - au 2^{ème} étage et sous combles : 1 duplex 2 chambres ;
25. qu'au sous-sol, la partie caves est accessible depuis l'entrée, via 6 marches ; que le local à rue, de 8,5m², comporte les compteurs, l'entreposage des vélos/poussettes et l'accès à 2 caves privatives et un local poubelles ; que l'espace de rangement du logement des étages inférieurs est intégré dans ce dernier ;
26. qu'un local poubelles n'est pas nécessaire pour un immeuble de trois logements, étant donné qu'il n'y a pas de concierge ;
27. que le local vélos et le local compteurs ne peuvent servir de zone de circulation et doivent être des locaux séparés ;
28. qu'il convient de prévoir un local vélos de dimensions suffisantes (min 1 vélo par chambre et 2m² par vélo) et aisément accessible ;
29. qu'à cette fin, il convient de prévoir plus d'espace pour les locaux communs et caves privatives au sous-sol ;
30. que dans la partie arrière du sous-sol sont organisées 2 chambres avec leur espace dressing, une salle de bains, un wc séparé et un espace buanderie sous la cage d'escaliers ; que la cage d'escaliers du sous-sol au rez est privatisée pour ce logement ;
31. qu'au rez se trouve l'espace de séjour avec cuisine ; qu'un coin bureau est aménagé dans la nouvelle annexe et un wc séparé dans le dégagement ; que la cuisine donne accès à une terrasse puis à la passerelle donnant accès au jardin ;
32. qu'à l'entresol, une 3^{ème} chambre avec salle de douche attenante est aménagée ; qu'elle est accessible via un nouvel escalier depuis la cuisine ;
33. que la hauteur sous-plafond des chambres (2,47m), au sous-sol, est inférieure aux 2,5m requis, dans la partie existante ;
34. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
35. qu'en outre, aucun faux-plafond ne semble prévu pour le passage des techniques ; qu'il convient de préciser ces éléments dans les documents graphiques ;

36. que le séjour dispose d'une superficie nette éclairante de 13,14m² au lieu des 13,24m² requis ;
37. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) ;
38. que la chambre 3 ne semble pas disposer de la superficie minimale requise (mesurage de 8,6m² en plan); que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie minimale) ;
39. que les aménagements de la cour, d'une passerelle et d'un escalier extérieur sont de grande ampleur et complexifient en outre la circulation et l'accès au jardin dans le logement ;
40. que le projet présente de nombreuses dérogations au titre II du RRU ; qu'il n'est pas acceptable en l'état ;
41. qu'au 1^{er} étage, le séjour est organisé en façade avant et la chambre en partie arrière ; que les pièces d'eau, y compris l'unique wc du logement, sont accessibles via un nouvel escalier depuis la chambre ; que ce n'est pas qualitatif ;
42. que le séjour dispose d'un éclairage naturel de 6m² au lieu des 8,2m² requis ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) ;
43. que la cage d'escaliers est privatisée à partir du palier entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage, pour le duplex des niveaux supérieurs ;
44. que l'exutoire de fumées semble situé au-dessus de l'escalier privatif à l'entresol ; qu'il convient de clarifier les documents graphiques ;
45. qu'en séance le demandeur indique que les décors intérieurs sont en partie supprimés ;
46. qu'il convient de fournir un reportage photo intérieur indiquant les décors maintenus et supprimés ;
47. qu'au 2^{ème} étage s'organise un séjour traversant avec wc séparé et accès à la terrasse ; que 2 chambres, une salle de bains et un wc sont aménagés sous combles ;
48. que la façade avant est en briques de teinte ivoire avec sous-bassement en pierre bleue ;
49. que les menuiseries sont en bois ; que la porte est de teinte foncée (noire) ; que les châssis sont peints en blanc ; que les impostes comportent des croisillons ;
50. qu'en situation de fait, les châssis du 2^{ème} étage ont été modifiés ; qu'ils sont en bois peint en noir ; que les croisillons ont été supprimés ;
51. que cela n'est pas homogène avec les étages inférieurs et dénature la façade ; qu'il convient de revenir à la situation d'origine pour ces châssis, vu le caractère architectural du bien ;
52. que les ferronneries au sous-sol et au 1^{er} étage sont maintenues ; que le dessin, au 1^{er} étage, diffère légèrement des plans d'origine ;
53. qu'elles sont peintes en bleu selon la légende ; qu'elles semblent plus foncées (noires) selon les photos ; qu'il convient de veiller à l'homogénéité de la façade, et de les prévoir en noir ;
54. que la toiture est en tuiles gris anthracite selon la légende ; que selon les vues aériennes, il s'agit plutôt d'une teinte rouge-brun ;
55. que la note explicative mentionne le souhait d'isoler la toiture ; que l'isolation n'est pas détaillée dans les documents graphiques ;
56. que la façade arrière est enduite avec un cimentage de teinte beige, et les châssis en bois peint en blanc ;
57. que les divisions des menuiseries extérieures existantes sont revues ; que la matérialité des nouveaux châssis n'est pas précisée ; que des nouveaux garde-corps sont placés ; que leur matérialité n'est pas précisée ;
58. que la matérialité de la rehausse de façade et de la corniche supérieure ne sont pas précisées ;

59. qu'au rez, les plans représentent une isolation de façade, côté gauche ; que cette façade étant alignée au 1^{er} étage, il convient d'en préciser les raccords et la matérialité ;
60. que la toiture plate de l'annexe est prévue en zinc ;
61. qu'une nouvelle descente d'eau est prévue le long du mitoyen droit ; que sa matérialité n'est pas précisée ;
62. que le revêtement des terrasses est prévu en dalles sur plots, ou sur sable stabilisé dans le jardin ; que le revêtement doit être perméable pour la terrasse du rez ;
63. qu'une citerne de 5m³ est présente sur les plans en situation de droit ; qu'elle n'apparaît pas dans la situation projetée ; qu'il convient de la maintenir et de préciser l'usage prévu, et de prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets de service ;
64. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 26/04/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
65. 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 ;
66. 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 ;
67. 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.);
68. que la proposition PEB relative à la demande concernant 3 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
69. que les installations techniques ne seront pas remplacées, maintenant la nature des travaux à de la rénovation simple ; que les aérateurs intégrés dans les parties vitrées sont proscrits en façade avant vu le caractère du bien ; qu'il convient de prévoir une autre amenée d'air ;
70. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : rehausse de façade, annexes, passerelle, escalier extérieur ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : rehausse de façade, annexes, passerelle, escalier extérieur ;
71. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
 - article 3 (superficie minimale) : chambre 3 (1^{er} étage) ;
 - article 4 (hauteur sous plafond) : chambres sous-sol (partiellement) ;
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour (rez et 1^{er} étage) ;
 - article 17 (local vélos) ;
72. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
73. que les dérogations sont nombreuses ;
74. que le projet ne permet pas d'organiser des logements présentant les qualités d'habitabilité requises ; que la densité proposée semble en outre trop importante pour un immeuble de cette taille ;
75. que le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension, à destination de familles, sur le territoire communal ; que la demande ne répond pas à ce principe ;
76. qu'il convient de revoir les aménagements proposés, quitte à prévoir 2 logements, en prévoyant au minimum un logement de grande taille (minimum 3 chambres) disposant de l'accès au jardin ;

77. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 02/08/2024 ;
78. que l'avis stipule entre autres qu'au rez-de-chaussée, une coupe-feu de classe EI30 doit être installée devant l'accès au sous-sol ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

15h25 – dossier 12066

11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à aménager un appartement deux chambres sous combles (3ème étage) et apporter des modifications au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte (commerce et logements), Rue de Linthout 194.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
2. que la demande est reprise dans le périmètre soumis du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à aménager un appartement deux chambres sous combles (3ème étage) et apporter des modifications au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte (commerce et logements) ;
5. qu'en situation de droit, s'agit d'un immeuble de gabarit R+2+toiture, comprenant 2 logements, situé à l'angle des rues de Linthout et Henri de Braeckeleeer ;
6. que les différents niveaux sont aménagés comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un commerce (station-service)
 - aux 1er et 2e étages : un appartement une chambre par étage
 - combles : grenier
7. que les étages 2 et 3 ne sont pas concernés par la demande ;
8. que dans les faits, les combles sont aménagés en logement, actuellement inoccupé selon la note explicative ;
9. que la demande prévoit de réaménager les espaces sous combles afin que le logement soit conforme en matière d'habitabilité ;
10. que ce logement dispose d'un salon avec cuisine intégrée, deux chambres, deux salles d'eau (sdd et sdb), un dressing, un wc et un petit vestiaire ;
11. que la porte d'entrée est placée en haut de la volée d'escaliers au 3e étage ; que cette entrée n'est pas aisée ; qu'il convient de prévoir un palier de part et d'autre de la porte ;
12. que deux lucarnes sont existantes sur le pan de toiture du côté de la rue de Linthout ;
13. qu'elles sont agrandies et doublées par l'ajout d'une lucarne sur le même pan de toiture ainsi qu'une autre sur celui du côté de la rue de Braeckeleeer ;
14. qu'elle déroge aux prescriptions du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 24 (éclairage des locaux sous toiture) en ce que la largeur totale des lucarnes, côté Linthout, est supérieure au 1/3 de la largeur totale du pan de toiture ;
15. que néanmoins, ces lucarnes améliorent l'éclairage naturel et permettent des vues droites au logement ; que de plus, elles s'intègrent au bâti existant ; que par conséquent, la dérogation peut être acceptée ;
16. que ces quatre lucarnes (anciennes et nouvelles) sont en bois peint en blanc ; qu'elles comprennent des châssis à deux divisions de mêmes matériau et teinte ;
17. que l'ensemble de la toiture est en tuiles ton brun rouge ; qu'elle comporte aussi des fenêtres de toit, deux par pan ; que les cheminées existantes sont inchangées ;
18. que la demande est conforme aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre 2 (normes d'habitabilité) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

19. qu'elle déroge aux prescriptions du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 13 (hauteur sous-plafond) qui impose 2,6 m de hauteur sous plafond aux étages pour les pièces habitables de jour et de nuit ;
20. que l'appartement se situe sous combles ; que plus de la moitié de la surface se trouve à 2m60 de hauteur sous-plafond, la hauteur la plus basse se trouve à 1m50 ;
21. que de plus, la hauteur est conforme au règlement régional d'urbanisme et que par conséquent, la dérogation peut être acceptée ;
22. que les trois logements sont accessibles par la porte d'entrée du côté de la rue de Braeckeleeer ; que cette porte donne sur un hall commun et l'escalier existant ;
23. que les compteurs sont disposés dans ce hall ; qu'ils sont accessibles par tous les occupants ;
24. qu'en façade avant, côté de Braeckeleeer, la porte d'entrée moulurée est en pvc blanc et comprend une imposte vitrée ainsi que deux boîtes aux lettres ;
25. que le pvc ne présente pas les qualités esthétiques et de durabilité requises pour une porte d'entrée ; que le bien est en outre situé en Zichée ; qu'il convient de prévoir une porte en bois ;
26. qu'au rez-de-chaussée, les briques de façade sont peintes en blanc ; que le soubassement est peint en gris ;
27. qu'au rez-de-chaussée, la demande prévoit d'aménager un garage, un bureau avec wc séparé pour la pompe à essence et un local commun pour vélos et poubelles de 23m² ;
28. que du côté de la rue de Braeckeleeer, le châssis en alu ton gris anthracite et à trois divisions est quasi de la même teinte que le soubassement ;
29. que ce châssis permet d'accéder au local pour vélos/poussettes et poubelles ; que ce local permet de parquer 6 vélos ;
30. que ce local rend accessible l'espace de rangement destiné au logement sous combles, situé sous l'escalier ;
31. que le dessin des châssis, côté Linthout, ne correspondent pas aux plans de 1997 (dernier permis d'urbanisme délivré portant sur le réaménagement de la station-service) ;
32. que néanmoins, ces châssis ne sont pas ceux d'origine et que par conséquent, les châssis peuvent être régularisés ;
33. que le châssis à gauche de la façade intègre trois divisions de même largeur ; qu'il est en alu gris anthracite, mais plus foncé que celui de l'autre façade ;
34. qu'il permet d'accéder au garage couvert ; qu'un seul véhicule peut y stationner ; qu'il convient d'indiquer l'usage de ce garage ;
35. qu'un bureau lié au commerce est aménagé à droite de ce garage ; que le châssis de ce bureau qui est de mêmes matériau et teinte que le précédent, comprend une partie fixe et une porte d'entrée avec imposte, tous deux vitrées ; que ce bureau est donc accessible par l'extérieur uniquement ;
36. qu'un wc séparé est également créé à l'arrière de ce bureau ;
37. que le dernier châssis en façade, à droite de celui du bureau et également identique du point de vue matériau et teinte, comprend trois divisions et deux impostes ; que ce châssis fait partie du local commun (vélos/poussettes et bacs à poubelles) ;
38. que la demande ne prévoit aucune modification des enseignes existantes ;
39. qu'au rez-de-chaussée, il semble d'après les photos du dossier que les baies (vitres) sont intégralement recouvertes par des vitrophanies ;
40. que l'article 34 du titre 6 du Règlement Régional d'Urbanisme permet de recouvrir au maximum 50% de la surface vitrée ;
41. qu'il semble également que l'enseigne parallèle ne répond pas à l'article 36 de ce même règlement ;

42. qu'il convient de se conformer aux prescriptions du RRU en matière d'enseignes ou d'obtenir un permis d'urbanisme à durée limitée à leur sujet ;
43. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 10 avril 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
44. 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 ;
45. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
46. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre ; (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
47. que la proposition PEB relative à la demande concerne 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 ;
48. que la demande déroge donc au RZAC, chapitre II :
 - article 13 (hauteur sous-plafond) : logement combles
 - article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : lucarnes
49. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 2/09/2024 au 16/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
50. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 31/08/24;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir un palier de part et d'autre de la porte d'entrée au 3^{ème} ;
2. de prévoir une porte d'entrée en bois s'inspirant de celle d'origine pour les logements ;
3. d'indiquer qui a l'usage de ce garage (commerce ou logement) ;
4. de se conformer aux prescriptions du RRU en matière d'enseignes ou d'obtenir un permis d'urbanisme à durée limitée à leur sujet (enseignes et vitrophanies) ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RZAC, articles 13 (hauteur sous plafond) et 24 (éclairage des locaux sous toiture) sont acceptées.

15h50 - dossier 11890 – ART 126 – Report à Huis Clos

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

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est située dans le périmètre soumis du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot)
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
6. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de 29 logements, un bureau et un rez commercial de location de voiture avec parking lié au rez et sous-sol en intérieur d'îlot ;
7. que l'arrière bâtiment est affectée au commerce sur deux niveaux depuis sa construction suivant le permis de 1949 ;
8. que les étages du bâtiment avant sont inchangés ; que la demande de permis concerne seulement le rez-de-chaussée du bâtiment avant et l'arrière bâtiment ; que l'accès aux étages est distinct et non impacté ;
9. que la **première demande** vise à scinder un commerce existant en un restaurant en façade avant et une salle de sport en intérieur d'îlot, agrandir, isoler et installer des équipements techniques en toiture ; que ces deux espaces commerciaux restent liés ;
10. que la 1^{ère} demande déroge au :
 - RRU Titre I, article 4 (profondeur) : isolation toiture ;
 - RRU Titre I, article 6 (hauteur) : isolation toiture ;
 - RZAC article 11 (locaux techniques) : installations techniques en toiture
 - RZAC article 15 (matériaux de façade) : mur rideau en vitrine ;
 - RZAC article 17 (matériaux de toiture) : nouveau revêtement de toiture ;
 - RZAC article 21 (menuiseries) : nouvelle vitrine en aluminium ;
11. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024 a donné lieu à 49 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
12. **qu'en sa séance du 13/03/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la première demande ;**
13. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 29/03/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;
14. que l'objet de la **deuxième demande** est inchangé ;
15. que la demande 2^{ème} déroge au :
 - RRU Titre I, article 4 (profondeur) : isolation toiture, toiture végétalisée, cabanons et hotte ;
 - RRU Titre I, article 6 (hauteur) : isolation toiture, toiture végétalisée, cabanons et hotte ;
 - RZAC article 11 (locaux techniques) : installations techniques en toiture
 - RZAC article 15 (matériaux de façade) : mur rideau en vitrine ;
 - RZAC article 17 (matériaux de toiture) : nouveau revêtement de toiture ;
 - RZAC article 21 (menuiseries) : nouvelle vitrine en aluminium ;

16. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/05/2024 au 30/05/2024 a donné lieu à 160 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
17. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 15/04/2024 ;
18. **qu'en sa séance du 11/06/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
19. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 15/07/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;
20. que l'objet de la **troisième version de la demande** est inchangé ;
21. que les aménagements du sous-sol ont été précisés ; que l'isolation et les équipements techniques en toiture sont modifiés et le rapport acoustique complété ;
22. qu'une partie des travaux d'aménagement ont été réalisés ; que le demande concerne donc en partie une régularisation des travaux entrepris ;

BATIMENT AVANT

23. qu'il est prévu de construire une extension d'environ 42m² dans une partie du renforcement au rez-de-chaussée avant ; qu'un renforcement de 3,91m de profondeur sur 4,25m de largeur est conservé et abrite l'entrée des commerces ;
24. qu'un sas d'entrée de 9m² est aménagé dans l'extension ;
25. que l'espace en vitrine à gauche ainsi que l'extension sont aménagés en salle de consommation du restaurant de 120m² avec 59 places assises ; que le restaurant comporte également une cuisine de 50m² au centre du rez ; ainsi qu'un espace d'accueil de 15m² perméable à la zone d'accueil générale ;
26. que le local vélos en façade avant côté droit, d'une surface de 61,9m², comporte des rangement vélos offrant 49 emplacements ; qu'il est accessible directement depuis l'espace public ;
27. que la partie droite du local est équipée d'arceaux standards et la partie gauche de rangements suspendus ;
28. qu'il convient de prévoir un système de sécurisation pour les rangements suspendus ;
29. que l'entrée donne accès à l'espace d'accueil de la salle de sport qui comprend également, sur la gauche, un comptoir de vente de boissons sans cuisine, lié à la salle de sport ;
30. qu'au rez-de-chaussée du bâtiment avant sur la gauche, est aménagé un « social space » de 300m², identifié comme un espace d'accueil, d'attente et de détente accessible uniquement aux membres de la salle de sport ; que l'espace comprend également une salle de réunion de 33m², un local staff de 26,6m², un local technique de 21,4m² (qui dispose d'un lanterneau d'accès à la toiture) et un espace de stock de 6,3m² ;
31. que dans l'espace réservé au personnel sur la droite de l'entrée, les cloisonnements existants sont supprimés et que le nouvel aménagement comprend : des vestiaires, une salle de repos, un local technique, un local poubelles et un local de stockage ; qu'un lanterneau est prévu en toiture de cet espace ;
32. qu'au niveau du sous-sol de l'immeuble avant, la partie de droite, attribuée aux logements, ne fait pas partie de l'objet de la demande ;
33. que la partie de gauche, attribuée aux commerces, comprend notamment les compteurs des commerces ; qu'elle est accessible via une trappe située dans le hall ; qu'elle est totalement distincte des sous-sol du reste de l'immeuble ;
34. qu'un local comprenant une cabine moyenne tension est aménagé en façade avant du sous-sol sous la zone d'entrée ; qu'il est accessible par Sibelga via une trappe donnant à l'extérieur ; que 4 caves de 11,4m², 8m², 7m² et 2,6m² sont maintenues ;

35. qu'un bac planté placé dans la gauche de l'entrée intègre la grille de ventilation de ce local ; qu'il n'apparaît pas en élévation ; qu'il convient de le dessiner et d'en préciser les matériaux ;
36. **qu'en façade avant**, l'entrée des logements et les étages ne font pas partie de la demande ; que les menuiseries ne correspondent cependant pas à la situation de droit ; qu'il conviendra de revenir à la situation de droit ou d'introduire une demande de permis afin de tenter de régulariser ;
37. qu'en façade avant, la vitrine existante à gauche entre les deux colonnes trapézoïdales en béton peint en blanc est en aluminium de teinte grise avec 7 travées verticales ; que la vitrine est remplacée par une vitrine en aluminium brossé avec 8 travées verticales ;
38. que la vitrine de la nouvelle extension, dépassant la colonne centrale est identique ; que l'angle est arrondi et que la partie latérale reprend la même composition ;
39. que le sas créé dans le renforcement est composé d'une double porte coulissante reprenant les divisions et le matériau de la vitrine de gauche ;
40. que la vitrine du local vélos à droite reprend les divisions et le matériau de la vitrine de gauche ; que l'angle est également arrondi ; qu'à rue, le local vélo se différencie par un doublage opaque amovible placé derrière la vitrine (finition en enduit de teinte beige marais) ; que cet espace pourra accueillir un affichage relatif aux activités de la salle de sport ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 15 (matériaux de façade) et article 21 (menuiseries) en ce que la vitrine modifiée est un mur rideau en aluminium ; que cependant, elle reste similaire à la vitrine existante en situation de droit et en harmonie avec l'ensemble de la façade avant ;
42. que les dérogations sont acceptables ;
43. qu'une marquise en toile de teinte beige d'une profondeur d'1.50m est prévue sur toute la longueur de la façade du commerce ;
44. qu'une enseigne conforme aux règles en vigueur est prévue sur le pilier central ;
45. **qu'en toiture plate du bâtiment avant au rez**, il existe 4 lanterneaux de désenfumage et un lanterneau d'accès ainsi qu'une verrière de 14m de profondeur au-dessus de la zone d'accueil ;
46. qu'il existe également 4 unités extérieures de ventilation ; qu'il est prévu de les retirer ; que la toiture plate existante du bâtiment avant est composée de panneaux sandwich en bois ;
47. qu'il est prévu de végétaliser la toiture en installant des bacs plantés de sedum avec du gravier drainant sur le pourtour ;
48. que la partie arrière du bâtiment avant où sont concentrés les équipements techniques est prévue en revêtement PVC ton blanc ;
49. que la composition de la toiture végétalisée du bâtiment avant reste inchangée par rapport à la version 2 ; que cependant la légende a été retirée de la coupe BB ; qu'il convient de la détailler à nouveau ; que la partie en PVC ne figure pas en coupe ; qu'il convient de la représenter également ;
50. que l'augmentation du volume de toiture déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ; que l'augmentation du volume est minime ; que la toiture végétalisée améliore les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, la régulation des eaux de pluie ainsi que l'esthétique de l'intérieur d'îlot ;
51. que les dérogations sont acceptables ;
52. que la hotte d'évacuation de la cuisine rejoint la toiture principale de l'immeuble en longeant la façade arrière ; qu'elle présente un diamètre de 50cm ;

53. que le capotage initialement prévu pour habiller la gaine de rejet de la hotte de la cuisine est supprimé ; que le revêtement de la gaine n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire et de veiller à son intégration à la façade ;
54. que 8 unités extérieures de ventilation et de climatisation sont placées en toiture et isolées individuellement ; que les dimensions des capotage vont de 1,36m sur 1,32m à 1,32m sur 1,11m pour 1,83m de hauteur ; qu'il s'agit de groupe de ventilation et de climatisation d'après la note explicative ; qu'il convient d'indiquer le numéro de la légende correspondant (12) ;
55. que la gaine d'extraction d'air d'environ 15,25m de longueur a été placée en toiture ; qu'elle n'apparaît pas en coupe ; qu'il convient de la faire apparaître en coupe ;
56. qu'un col de cygne de 0,2m de profondeur sur 0,4m de large et 0,45m de hauteur est ajouté ; qu'il n'est pas indiqué à quel système il est lié ; qu'il convient de le faire ;
57. qu'un rejet d'air lié au local poubelle avec filtre anti odeur est ajouté sur la droite de la toiture ;
58. que ces éléments sont en dérogation aux prescriptions du RZAC, article 11 (locaux techniques) en ce que l'étage technique doit être intégré au volume de la toiture ;
59. que ces éléments dérogent également aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'ils dépassent en profondeur et hauteur les bâtis voisins ;
60. que la note explicative justifie le placement de ces éléments en toiture en ce que :
 - les installations dans le volume impliqueraient plus de gaines techniques, et de directions de techniques causant davantage de nuisances tant à l'intérieur qu'à l'extérieur ;
 - les installations dans le volume impliqueraient une réduction de l'espace disponible pour les activités principales du bâtiment ;
 - les installations dans le volume impliqueraient une dégradation du rendement des installation et des difficultés en termes de dissipation thermique et de ventilation naturelle ;
 - il y a une meilleure prise d'air en toiture ;
61. que les éléments sont en acier laqué blanc afin de s'intégrer autant que possible à la toiture en pvc blanc et en acier galvanisé ;
62. que la majorité est placée du côté des immeubles de bureaux de l'avenue des Nerviens afin de limiter l'impact sur l'intérieur d'îlot ;

BATIMENT D'INTERIEUR D'ÎLOT

63. que l'ensemble du bâtiment en intérieur d'îlot est transformé en salle de sport ;
64. qu'au sein du bâtiment avant, une rampe menant au bâtiment arrière a été remplacée par un escalier de 5,12m de large ; que cet escalier est constitué de 3 vastes paliers chacun séparé de 3 marches ; que le dernier palier est à 1,65m du niveau de la rue ;
65. que deux ascenseurs PMR permettent de relier les différents niveaux ;
66. que la salle de sport est située 2,13m plus haut soit à 3,78m du niveau de la rue ; qu'elle est accessible par des escaliers à régulariser, ainsi qu'un ascenseur à réaliser ;
67. que depuis ce palier, des escaliers donnent également vers le sous-sol de 750m² auxquels s'ajoutent 40m² de locaux techniques, extension de la salle de sport ; que des vestiaires, sanitaires, salles de soins, saunas et hammams y sont aménagés ;
68. que des locaux techniques dont un local hébergeant 2 citernes de récupération d'eau pluviale de 3000L y sont également aménagés ;
69. que d'après la note explicative, les eaux récupérées sont utilisées pour l'entretien et le vestiaire spa ; qu'il convient de reprendre ces informations en plan ; que ces citernes permettent la récupération des eaux de la moitié du bâtiment en intérieur d'îlot ;
70. que selon le demandeur, il est techniquement difficile de récupérer l'eau des autres descentes d'eau car elles se trouvent sous la dalle de sol du hangar ;
71. qu'un deuxième escalier, à régulariser, situé au centre de la salle mène au sous-sol ;

72. que la salle de sport au rez comporte un espace central ouvert de 1068,2m² ainsi que 127,2m² d'espace communs, 5 salles de 18m² de « testing » et de « consult », 2 salles de sport de groupe intitulées pilate et yoga, une salle de coaching individuel, de stocks et locaux techniques ;
73. que des activités de kinés et de consultation accessoires à la salle de sport sont prévues ;
74. qu'il est prévu d'installer une isolation acoustique de type « box in the box » dans les salles de sport de groupe ;
75. qu'en situation de droit, un accès composé d'une porte de garage et d'une porte simple existe entre la salle de sport au rez et la cour d'une maison unifamiliale sise rue du Cornet n°86 ; que cet accès était une issue de secours pour l'ancien parking ; qu'il existe une servitude de passage pour les véhicules automobiles et les piétons établie par acte notarié et ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;
76. que ce deuxième accès sera non seulement utilisé en sortie de secours du commerce mais aussi en tant qu'entrée/sortie de maximum 10 usagers piétons d'une salle de coaching individuel ; que l'accès sera libre de tout dépôt conformément à l'acte notarié précité ;
77. qu'il ne s'agit ni d'un accès de livraison, ni d'un accès du personnel ou d'une zone de repos de celui-ci ;
78. qu'à ces conditions cet accès n'est pas source de nuisances pour l'îlot ;
79. que la toiture existante du bâtiment en intérieur d'îlot est composée de panneaux sandwich en acier et de panneau translucide en PVC pour les pans de toiture ainsi que de PVC blanc pour les toitures plates ; que la couverture de toiture surplombe une structure métallique ;
80. qu'il est prévu de l'isoler avec un complexe de panneaux sandwich en acier ainsi que de placer des panneaux acoustiques supplémentaires pour la partie haute et centrale de la toiture ;
81. que la rehausse extérieure due à l'isolation de toiture est réduite par rapport à la proposition précédente ;
82. que l'augmentation du volume de toiture déroge cependant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ; que l'augmentation du volume est minime ; que l'isolation améliore les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment ;
83. que les dérogations pour l'isolation sont acceptables ;
84. que la nouvelle toiture comporte des panneaux photovoltaïques sur un revêtement en PVC blanc ;
85. que ce revêtement déroge aux prescriptions du RZAC, article 17 (matériaux de toiture) en ce qu'il doit être en harmonie avec les toitures voisines ; que le revêtement correspond cependant au bâtiment de type industriel existant ; que la teinte blanche vise à éviter l'absorption de la chaleur et la surchauffe du volume ; que la dérogation est acceptable ;
86. que la structure de la toiture a été renforcée (ajout de colonnes et de poutres par rapport à la situation de droit) ; que la demande vise à régulariser ces modifications structurelles ;
87. que des gaines d'extraction et de pulsion d'air sont placées en toiture ainsi que l'évacuation d'air du sauna, la cheminée de la chaudière et les conduits de ventilation hausse et basse de la chaufferie ;
88. que 8 unités extérieures de ventilation et de climatisation sont placées en toiture et isolées individuellement ; que les dimensions des capotages sont de 1.2m sur 1,11m pour 1,83m de hauteur par unité ;
89. que 3 cols de cygne de 0,2m sur 0,4m de 0,45m hauteur sont ajoutés ; qu'il n'est pas indiqué à quel système il est lié ; qu'il convient de le préciser ;
90. qu'une grille d'aération est placée en toiture ;

91. que ces éléments sont en dérogation au RZAC, article 11 (locaux techniques) en ce que l'étage technique doit être intégré au volume de la toiture ; qu'une partie des éléments les plus visibles sont rassemblés dans un capotage ;
92. que ces éléments dérogent également aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'ils dépassent en profondeur et hauteur les bâtis voisins ;
93. que la note explicative justifie le placement de ces éléments en toiture en ce que :
 - les installations dans le volume impliqueraient plus de gaines techniques, et de directions de techniques causant davantage de nuisances tant à l'intérieur qu'à l'extérieur ;
 - les installations dans le volume impliqueraient une réduction de l'espace disponible pour les activités principales du bâtiment ;
 - les installations dans le volume impliqueraient une dégradation du rendement des installations et des difficultés en termes de dissipation thermique et de ventilation naturelle ;
 - il y a une meilleure prise d'air en toiture ;
94. que les éléments sont en acier laqué blanc et en acier galvanisé ;
95. que les 2 lanterneaux prévus côté rue du cornet sont modifiés (1.12m de côté chacun); que l'un d'entre eux est ouvrant pour l'entretien de la toiture uniquement;
96. qu'un nouveau rapport acoustique est joint à la demande modifiée ;
97. qu'au mois de juin, la commission avait indiqué qu'il convenait de revoir l'étude acoustique en précisant les points suivants :
 - les sources de bruit : il convient de prendre en compte l'activité sportive comme source de bruit, même de manière très globale et de préciser quels sont les aménagements intérieurs pour limiter la production de bruits (ex : revêtement pour le bruit d'impact des ballons, etc.) ;
 - les limites de bruit à l'intérieur des bâtiments : l'article 4 de l'arrêté bruit de voisinage, référencé dans l'arrêté bruit et vibrations des installations classées, pose des limites à respecter à l'intérieur des bâtiments voisins en termes d'émergence. Pour les bâtiments qui ont un mur mitoyen avec un des murs des bâtiments du projet, préciser le risque de dépassement (notamment via les transmissions solidiennes) et quelles sont les mesures prises pour éviter toute émergence trop importante.
 - la hauteur des points de réception : fournir une carte de bruit à une hauteur de 4 m en complément à celle donnée à 8 m pour avoir une estimation des niveaux au 1er étage des bâtiments (de plus, 4 m = hauteur habituelle pour les cartes de bruit)
 - les résultats : on observe des dépassements des seuils de la législation sur base de la carte de bruit dans certains jardins voisins au projet ; il convient d'indiquer quelles sont les mesures complémentaires à prendre pour éviter ces dépassements ;
98. que ces demandes ont par ailleurs été expliquées par Bruxelles Environnement aux demandeurs en réunion suite à la commission de juin ;
99. que la nouvelle note explicative fournie détaille ces éléments ;
100. qu'en séance les demandeurs ont indiqués qu'ils s'engagent à placer des sonomètres afin de contrôler les niveaux sonores ;
101. qu'en séance, ils ont également proposé de veiller de procéder à un reporting des mesures et s'engagent à permettre la consultation des données par les riverains ; qu'il convient d'en préciser les modalités ;
102. qu'il convient afin de s'assurer de la bonne mise en œuvre des mesures acoustiques de réaliser une campagne d'essais acoustiques après travaux et avant exploitation, afin de calibrer les installations dans le respect des normes et des mesures annoncées ;
103. que les demandeurs ont marqué accord sur le fait de réaliser ces essais ;

104. qu'une note de mobilité est fournie ; qu'il y est estimé un flux de 464 visiteurs par jour, dont 374 simultanément au pic de fréquentation, ainsi que 58 voitures et 43 vélos simultanés ;
105. que pour pallier à l'augmentation des usagers et au besoin en stationnement, une convention a été signée avec BePark afin de fournir 80 emplacements de parking réservés aux clients de la salle de sport, Avenue des Nerviens n°85 soit à 450 m de l'entrée de la salle ;
106. que par ailleurs il est indiqué que la clientèle est surtout locale ; que vu l'offre en matière de salles de sport en région bruxelloise, cette analyse paraît correcte ;
107. que quatre livraisons sont prévues chaque matin par fourgons de 13m³ à partir de 7h soit par la servitude de la rue du Cornet, soit à l'entrée du commerce ;
108. qu'il est indiqué qu'une demande pour affecter une zone de livraison en voirie devant le commerce est en cours auprès de Bruxelles Mobilité car il s'agit d'une voirie régionale ;
109. qu'il convient de ne pas prévoir de livraison du côté de la rue du Cornet qui est plus calme que l'avenue d'Auderghem afin de ne pas impacter l'îlot ; qu'il convient de veiller à ce que les livraisons aient lieu dans les heures autorisées et en aucun cas avant 7h00 ;
110. qu'il est précisé que le restaurant proposera des cuissons de tous types (cuisson à l'eau, cuisson à la vapeur (douce), cuisson au four, cuisson sautée) à l'exception de friture ; que les horaires d'ouverture du restaurant sont de 9h à 23h, 7 jours sur 7 ;
111. que les horaires d'ouverture de la salle de sport sont de 7h à 23h, 7 jours sur 7 ;
112. que ces horaires d'exploitation de cette demande, intégrant des activités développées avec diffusion de son amplifiée, peuvent avoir un impact important eu égard au quartier d'implantation du projet et sa localisation en intérieur d'îlot ;

PEB

113. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 29/08/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
114. 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 ;
115. 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 logiciels ;
116. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais semble non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
117. 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.) ;
118. que la proposition PEB relative à la demande concernant 2 Unité PEB, chacune en non-résidentiel, dont la nature des travaux se situe a priori 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 ;
119. que le projet semble avoir évolué vers un renforcement des installations techniques, ainsi que des isolants, il convient de revoir l'encodage des propositions PEB ;
120. que l'une des deux activités principales bénéficie d'une servitude de passage, les ouvrages étant reliés par du bâti, il conviendra de respecter un sas ayant pour fonction le compartimentage énergétique entre ces deux zones d'activité ;
121. que le local vélo ne comporte pas d'accès vers l'intérieur du complexe, celui-ci sera considéré comme espace adjacent non chauffé compris dans l'enveloppe thermique de l'unité située en façade ;
122. que celui-ci répondra cependant à l'exigence ventilation ;

123. que lors de la production des documents PEB relatifs au suivi après délivrance, il conviendra de regrouper les deux unités concernées dans chacun des documents et fichiers calculs ;
124. que la demande déroge au :
 - RRU Titre I, article 4 (profondeur) : isolation toiture, toiture végétalisée, équipement et hotte;
 - RRU Titre I, article 6 (hauteur) : isolation toiture, toiture végétalisée, équipement et hotte ;
 - RZAC article 11 (locaux techniques) : installations techniques en toiture
 - RZAC article 15 (matériaux de façade) : mur rideau en vitrine ;
 - RZAC article 17 (matériaux de toiture) : nouveau revêtement de toiture ;
 - RZAC article 21 (menuiseries) : nouvelle vitrine en aluminium ;
125. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2024 au 04/09/2024 a donné lieu à 65 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
126. que suite à une défaillance de la plateforme régionale de consultation en ligne des enquêtes publiques, Openpermit, à partir du 03/09/2024 vers 18h30 au 4/09/2024 vers 19h30, l'enquête publique a été prolongée de 24h jusqu'au 05/09/2024 ;
127. qu'une réunion publique informelle a été organisée par la commune le 03 septembre 2024 afin de permettre aux demandeurs de présenter leur projet modifié aux riverains ;
128. que les lettres concernent les éléments suivants :

Acoustique :

- risque de nuisances sonores liées à l'ampleur et la surface du projet, aux nombreux équipements diversifiés, à la musique utilisée dans le cadre du sport, aux nombreuses allées et venues des clients, aux ventilations, aérations, aux discussions des usagers du restaurant, en sortant de celui-ci ;
- un expert acoustique consulté par un riverain annonce un dépassement significatif des 33dB, et des réserves quant à l'émission d'un maximum de 90dB ;
- doute sur la fiabilité du rapport : rapport acoustique incohérent, l'utilisation (cours de sport) n'a pas été prise en compte dans le rapport notamment les cris des coachs avec micro et la musique, le rapport n'a pas été écrit par un expert indépendant ;
- manque une étude des sons de basse fréquence et des vibrations relatifs à la musique diffusée dans ce type de salles de sport ; bruits de basse difficile à atténuer à travers murs et sols ;
- pas d'isolant prévu au sol de la salle de sport pour limiter les bruits d'impact ;
- manque d'isolation par rapport aux mitoyens ;
- absence d'une isolation acoustique continue pour limiter les nuisances de l'espace social et du restaurant ;
- le matériel audio qui n'est pas intégré à l'analyse (positionnement des baffles, etc.) ;
- les nuisances existantes dans d'autres salles Animo à Ixelles et Uccle ;
- nuisances sonores pour les habitants travaillant depuis chez eux la journée, ainsi que pour une école mitoyenne dont les cours (en journée et en soirée) sont actuellement importunés par le bruit des travaux ;
- proposer le placement de sondes extérieures pour mesurer les dB en temps réel et accessible en ligne, mesure en cas de dépassement ;
- manque de garantie de l'efficacité de l'isolation acoustique ; demande qu'un limiteur sonore volontaire soit placé et paramétré par un organisme indépendant ;
- le hangar en structure légère n'a pas été conçu pour cette utilisation ;
- les travaux réalisés (sans permis) au niveau de la toiture devraient permettre un renforcement des mesures acoustiques ;
- l'incohérence avec les efforts employés par la commune, la ville de Bruxelles et Bruxelles Environnement pour réduire les nuisances sonores au parc du Cinquantenaire ;
- l'augmentation de la circulation de voitures et des bruits liés ;
- nuisances dues aux équipements techniques installés en toiture et non intégrés dans le volume, contrairement à ce qui a été demandé dans l'avis précédent de la Commission de Concertation ;
- les heures d'ouvertures prévues sont trop étendues pour un quartier résidentiel (7j/7, 7 à 23h) et les nuisances seraient intenses et continues ; le risque d'incivilités nocturnes ;

- mention de salle de pilates et yoga avec 85dB à 95dB, ce qui révèle des incohérences voire une volonté de cacher les activités réellement prévues ;
- le dépassement des seuils autorisés avec de la musique de l'ordre de 90 à 100 dB, ce qui correspond selon les normes à une salle de concert ou une discothèque ;
- réductions des niveaux de bruits prévus insuffisante ;
- nettoyage des lieux et livraisons hors des heures d'ouvertures, ce qui étend la plage horaire des nuisances ;
- crainte que les fenêtres de la salle soient ouvertes en saison chaude et accentue le bruit émis ; les lanterneaux ouvrants sont maintenus malgré les nuisances que cela peut engendrer ;
- stratégie d'empêcher les bruits extérieurs de rentrer plutôt que de bloquer les bruits intérieurs vers l'extérieur : privilégier le confort acoustique des clients plutôt que des riverains en intérieur d'îlot ;

Déchets :

- nuisances olfactives du local poubelle, nécessité de prévoir des dispositifs de ventilation ;

Mobilité :

- l'augmentation du trafic dans le quartier où il y a de nombreux passages d'enfants vu les nombreuses écoles à proximité et de vélos/trottinettes vu l'axe Parc du Cinquantenaire-Place Jourdan via la rue du cornet ;
- absence de plan de mobilité adéquat : le parking gratuit mis à disposition des clients est trop loin (500m), ils seront davantage attirés par les places dans la rue qui sont gratuites à partir de 18h et le dimanche ; crainte de saturation ;
- l'absence de parking en sous-sol ;
- le fait que le local vélo ne contient pas de place pour vélo cargo ;
- avec un grand nombre de dépôt de trottinettes et vélos partagés, les trottoirs ne sont plus praticable pour les PMR, malvoyants et poussettes, suggestion de créer une zone de stationnement de véhicule partagés pour éviter l'encombrement ;

Volume :

- le grand nombre de dérogations ;
- l'aspect non esthétique des éléments technique en toiture et des caissons visibles depuis les habitations, possibilité de mettre les installations à l'intérieur ou de créer des patios ;
- refus d'intégrer les équipements technique au sein du bâtiment ; les raisons semblent plus financières que techniques ; manque d'étude et nécessité de prévoir des écrans (visuel et anti-bruit) ;

Activité :

- craintes sur les activités qui auront réellement lieu (discothèque et non salle de yoga ou pilates) ;
- le fait que le quartier est reconnu pour le calme, la tranquillité et l'aspect familial, personnes âgées, personnes avec des problèmes de santé et jeunes enfants y habitant : activités nocturnes non compatibles et source de stress ;
- présence de suffisamment d'activités, dont des salles de sport, aux alentours ; abondance des salles de fitness dans les environs, certaines fermées le weekend et après 17h, proposition d'imposer ces heures d'ouverture réduites ;
- dégradation de la qualité résidentielle de la qualité résidentielle de l'îlot ; cohabitation impossible ;
- augmentation des nuisances déjà présentes dans le quartier (proximité du Parc du Cinquantenaire et des institutions européennes ;
- trop de restaurants dans le quartier ;
- baisse de la valeur immobilière des biens affectés par les nuisances ;
- proposer le placement d'une alarme liée à la sortie de secours rue du cornet
- crainte d'un manque d'écoute des responsables des sites Animo envers les riverains ; but non social de l'activité ;
- taille de l'activité annoncée (100 emplois) incompatible avec le contexte d'intérieur d'îlot ; augmentation démesurée de l'activité commerciale ; non-respect des prescriptions du PRAS ;

- localisation du projet non appropriée, dénaturation de l'utilisation initiale de commerce de location de voiture ;
- existence de nombreux site à Bruxelles plus compatibles avec cette activité (anciens bureaux) que dans une zone d'habitat ;
- inquiétude vis-à-vis de la gestion des urgences et évacuations, par exemple en cas d'incendie ;
- utilisation inadaptée et non conforme à la convention de la servitude de passage existante ; craintes de vandalisme ; portes d'accès déjà placées ; refus que l'espace de servitude vers rue du Cornet soit utilisé comme accès à la clientèle ;

Environnement :

- opportunité de verduriser l'intérieur d'îlot pas assez développée, toiture verte trop réduite, absence de surface de pleine terre, capacité des citernes insuffisante ;
- les travaux réalisés (sans permis) au niveau de la toiture devraient permettre un renforcement des mesures environnementales (toiture verte) ;
- atteinte à la préservation de l'intérieur d'îlot ; densification de la minéralité ; projet à l'encontre de la dé-densification des intérieurs d'îlot ;
- aucune proposition d'amélioration de la qualité d'intérieur d'îlot ou d'agrément pour les riverains ;
- augmentation de la pollution atmosphérique avec l'augmentation du trafic
- placement de citernes insuffisantes par rapport à l'ampleur du projet ;
- demande de végétaliser également la toiture en intérieur d'îlot ;
- dégradation du PVC face aux UV et intempéries et l'efficacité réduite de la toiture que cela engendre, matériau peu durable et difficilement recyclable ;
- questionnements sur la gestion du linge (sur place ou sous-traitance) ;
- craintes sur l'emplacement et les nuisances (ondes, bruit) liées au transformateur prévu ; données techniques insuffisantes (cabine haute tension nécessaire ?) ;

Demande de permis - procédure :

- lacunes dans les informations fournies malgré la demande de clarification après le l'avis défavorable ;
- modification de la situation existante suite à des dénonciations des voisins ; découverte du projet complet au bout de la 3^{ème} version, notamment concernant le sous-sol ;
- avancement depuis 2023 dans les travaux (soumis à permis) avant la décision pour mettre sur le fait accompli ;
- manque de précision dans les plans, notamment du « social space » (suspicion d'un bar), de la zone « coaching individuel » (utilisation régulière de la servitude de passage), manque d'information sur l'utilisation du bien ;
- augmentation de la superficie de commerce dans des proportions très importantes (sous-sol) ;
- espace de la laverie non précisé en plan ;
- ampleur des travaux élargie au fur-et-à-mesure de l'introduction des différentes versions ; questionnement sur les autorités délivrantes (région et non commune) ; évitement du rapport d'incidence, raccourcis de procédure ;
- construction de colonnes non déclarées ;
- pas d'amélioration par rapport à la 2^{ème} version, pas de réponse aux préoccupations des riverains, nécessité d'établir un contrat de cohabitation entre l'entreprise et les riverains ;
- compte tenu des régularisations et des interventions supplémentaires, les « photos significatives » ne sont plus représentatives et sont incomplètes ;
- problème d'accès à la plateforme openpermits pendant l'enquête publique ;
- manque de transparence du demandeur sur l'objet de la demande, les travaux et les activités prévus ; suspicion de stratégie délibérée du demandeur ;
- remarques des avis des précédentes Commissions de Concertation insuffisamment prises en compte, ou déclarations faites par le demandeur non reprises dans les documents adaptés ;
- souhait que le projet soit refusé ; maintien des remarques précédentes ;

Chantier - travaux :

- manque d'affichage
- travaux à heure tardive et nuisances liées ;
- occupation de la voie publique (arrêt de bus) ;
- mise en œuvre avant obtention du permis pour régulariser à posteriori, sortie de gravats au printemps 2023 ;
- crainte de problèmes de stabilité, notamment en ce qui concerne la toiture ;

Soutien au projet :

- pas d'offre similaire aux alentours ;
- amélioration de la santé physique des usagers , cours qualitatifs, installations propres, alimentation saine ;
- accès plus aisé aux activités sportives pour les résidents, apport d'une nouvelle clientèle pour les autres commerces du quartier ;
- plus-value et modernisation du quartier ;
- bonne gestion des salles Animo déjà existantes ;
- suggestion de proposer des accès à la salle aux habitants alentours pour la gêne occasionnée ;
- avenue d'Auderghem déjà bruyante, impact de cette nouvelle salle de sport estimé réduit ;

129. que la demande ne vise pas à aménager un nouveau commerce mais bien à scinder un commerce existant ; qu'elle ne nécessite dès lors pas d'évaluation des incidences ; qu'elle n'est pas soumise au paiement de charges d'urbanisme s'agissant d'un commerce existant ;

130. qu'il n'appartient pas lors de l'instruction d'une demande de permis d'urbanisme de juger de l'opportunité d'implanter un commerce de ce type, mais d'appréhender la compatibilité de son implantation avec la fonction résidentielle et les conditions de cette compatibilité ;

131. qu'on rappellera que lors de la séance de la commission de concertation du 10 septembre 2024, les demandeurs ont exposés verbalement qu'ils pourraient prendre les engagements suivants :

- le placement de sonomètres pour contrôler les niveaux sonores à l'intérieur du volume, (
- la réalisation d'essais acoustiques après la réalisation des travaux et avant l'exercice des activités afin de calibrer les installations,
- les aménagements d'horaires pour les activités HoReCa et la salle de sport en ce qui concerne la diffusion de son amplifié.

132. Qu'à la suite de cette séance, par un courrier du 16 septembre 2024, les demandeurs ont d'initiative transmis des plans modifiés apportant les précisions suivantes :

- Les matériaux et teinte du capotage de hotte initialement prévu (plan toiture, coupe et élévation arrière) : similaire à la façade arrière ;
- L'élévation des deux bacs plantés à l'entrée (plan rez-de-chaussée et élévation avant) : ajout d'un second bac à plante afin de conserver une symétrie ;
- L'usage des eaux pluviales (plans du sous-sol) ;
- L'usage de la servitude de la rue du Cornet (plan du rez-de-chaussée & plan de toiture) ;
- La légende des ventilations en toiture (plan de toiture) ;
- L'usage cols de cygne en toiture (plan de toiture) ;
- La composition de toiture verte (coupe) ;
- L'Indication de la toiture en PVC de la partie avant en coupe ;

133. Que dans ce même courrier, les demandeurs précisent les engagements suivants :

"(i) Le placement de sonomètres

La société demanderesse s'engage à placer 5 sonomètres aux emplacements suivants : 1 au-dessus du bar du restaurant, 1 à proximité du comptoir de vente de boissons à emporter, 1 dans la salle de sport, 1 dans la salle de sport « Pilates » et 1 dernier dans la salle de sport « Yoga ».

L'emplacement proposé pour le restaurant se justifie car il y aura un plus grand nombre de personnes.

L'emplacement proposé proche du comptoir de vente de boissons à emporter s'explique en raison de sa proximité immédiate avec l'habitation mitoyenne.

L'emplacement proposé dans la salle de sport se justifie en raison de sa superficie.

Les emplacements proposés dans les 2 salles de sport groupé assurent le contrôle sonore du type d'activités exercées.

Les emplacements sont reproduits en bleu sur le plan repris en Annexe 1.

Les appareils à installer seront choisis en privilégiant (i) une mémorisation des données d'au moins 30 jours et (ii) une transmission aisée des résultats en vue de maximiser la transparence et l'utilité de ces mesurages.

GRIT s'engage à sélectionner les appareils avérés conformes à la législation « son amplifié » sur la base du tableau validé par Bruxelles Environnement (Annexe 2).

(ii) La réalisation d'essais acoustiques

GRIT confirme, sous la supervision de son acousticien, réaliser une campagne d'essais acoustiques après le placement des installations en toiture et l'isolation de la toiture.

Ces campagnes acoustiques reproduiront en situation réelle les activités dans les lieux (forme de répétition générale) : les coachs, des clients test et le personnel seront sollicités pour ce faire. Le but de ces essais est de permettre d'identifier les éventuelles fuites acoustiques et/ou d'adapter les paramètres des installations placées en toiture pour s'assurer du respect des normes et mesures annoncées dans les études acoustiques.

Tout riverain proche des lieux a été invité à se manifester auprès de GRIT (information partagée lors de la réunion de la Commission de concertation) s'il souhaite qu'un test depuis son habitation soit réalisé. GRIT enverra un e-mail au comité de riverains, 7 jours ouvrables avant la date planifiée, pour l'informer de la date choisie pour la campagne de tests. Les 5 habitations les plus pertinentes choisies par les riverains eux-mêmes devront communiquer leur adresse pour que le test soit réalisé.

Nous veillerons à informer le service environnement de la commune d'Etterbeek de la réalisation des tests.

(iii) Les aménagements d'horaires

Le commerce HoReCa sera ouvert ;

- Tous les jours de 12h00 à 23h00.

Le commerce existant utilisé en salle de sport sera également ouvert:

- En semaine : de 7h00 à 23h00
- Le week-end et jours fériés : de 8h00 à 21h00

Nous rappelons notre détermination à respecter la législation en matière de nuisances sonores, qui, pour rappel, prévoit une différenciation en fonction des zones et des périodes de la semaine. A ce sujet, nous vous rappelons que :

- La diffusion du son amplifié sera strictement surveillée par les sonomètres placés dans les lieux ;

- La période de diffusion du son amplifié pour les cours collectifs sera moins étendue que les horaires d'ouverture du commerce existant (qui aura une musique d'ambiance) ;

- o Le week-end & jours fériés : les premiers cours collectifs commencent à 9h et les derniers ont lieu à 18h (pour se terminer à 18h50) ;

- o En semaine : les premiers cours collectifs commencent à 7h et les derniers ont lieu à 20h (pour se terminer à 20h50).

GRIT ne proposera pas de terrasse extérieure à sa clientèle et il n'y aura donc pas de diffusion de musique en terrasse".

134. que les demandeurs ont dès lors concrétisé, dans leur dossier de demande de permis, leurs engagements en ce qui concerne les mesures de contrôles et les mesures de suivi de l'impact acoustique de leur activité;

135. qu'au regard de l'importance des activités projetées et de leur localisation des activités en milieu d'îlot, les horaires d'exploitation annoncés apparaissent trop impactant que pour pouvoir garantir a priori l'absence de nuisances excessives vis-à-vis du voisinage résidentiel;

136. que l'exploitation doit être limitée à cet égard;
137. que de surcroît, l'exploitation devra se conformer en tout temps aux normes en matière de bruits de voisinage ; que Bruxelles Environnement est compétent pour vérifier le respect de ces normes ;
138. qu'il convient avant ouverture du restaurant d'obtenir une attestation de conformité auprès de la cellule Horeca de la commune d'Etterbeek ;
139. qu'il convient avant toute exploitation d'obtenir les autorisations environnementales requises, le cas échéant ;
140. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur la 1^{ère} version du dossier, daté du 19/03/2024 ;
141. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur la 2^{ème} version du dossier, daté du 19/06/2024 ;
142. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur la troisième version du dossier, demandé en date du 08/08/2024 ;

Compte tenu notamment des engagements pris par les demandeurs, en particulier repris au point 132, AVIS FAVORABLE sous réserves :

- 1. d'un engagement des demandeurs de réduire l'étendue des horaires des activités de cours collectifs développées avec diffusion de son amplifié en ce que le premier cours collectif ne commencera pas avant 8 h;**
- 2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur la troisième version du dossier.**

Sous ces réserves,

- les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.**
- les dérogations au RZAC, articles 11 (locaux techniques), 15 (matériaux de façade), 17 (matériaux de toiture), 21 (menuiseries) sont acceptées.**