

09h00 - dossier 12165

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le changement d'utilisation de commerce de biens en commerce avec consommation sur place (glacier) ainsi que la couverture totale de la cour et le percement d'une baie dans le mur mitoyen gauche, modifier la vitrine au rez ainsi que rendre indépendant l'accès aux étages, Rue des Tongres 18.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'Habitation et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et d'Embellissement (Zichée);
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est 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) et 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 ;
4. qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble mixte avec un commerce de biens au rez-de-chaussée et un logement aux étages ; que l'accès aux étages n'est pas indépendant et se fait via le commerce ;
5. que la façade actuelle a été modifiée entre 2002 et 2009, selon archives communales, et ne correspond plus à la façade autorisée dans le permis de 1990 ;
6. que la cour arrière, couverte par une verrière partiellement ouvrante selon le permis de 1978 est couverte désormais par une toiture plate ; que selon les orthophotoplans ces travaux ont été exécutés entre 2004 et 2009 ; que le mur de l'ancienne façade au rez est démoli ;
7. que la situation de droit représentée sur les documents de la demande n'est donc pas correcte ; qu'il convient de modifier la demande en conséquence ;
8. qu'en situation de fait, le commerce du rez est utilisé en commerce alimentaire avec consommation sur place ; que le salon a été réaménagé avec présentoir et comptoir de préparation à l'avant et un salon de dégustation à l'arrière ;
9. qu'une baie est percée en hauteur dans le mitoyen de gauche à l'arrière, éclairant le salon de dégustation ; que la fenêtre est fixe, d'une largeur de 2,56m, hauteur de 0.60m et une allège de 2,55m de haut ;
10. que la demande vise à régulariser le changement d'utilisation de commerce de biens en commerce avec consommation sur place (glacier) ainsi que la couverture totale de la cour et le percement d'une baie dans le mur mitoyen gauche, modifier la vitrine au rez ainsi que rendre indépendant l'accès aux étages ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, article 6 (limite arrière des constructions) et du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, article 4 (profondeur) en ce qui concerne la couverture de la cour et la construction sur toute la profondeur de la parcelle ;
12. que la cour était déjà imperméabilisée selon le permis de 1978 et qu'il n'y a donc pas d'impact supplémentaire pour la gestion des eaux ; qu'en outre l'impact sur les parcelles voisines est limité puisqu'il s'agit du rez-de-chaussée ; que les dérogations sont donc acceptables ;
13. que cependant une terrasse semble avoir été aménagée sur la toiture plate en question sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ; qu'il conviendra de régulariser la situation ; que cependant cela ne fait pas partie de la présente demande ;
14. qu'une autorisation pour le percement de la baie de la part de la propriétaire de la parcelle voisine est fourni ; qu'il convient néanmoins d'acter une servitude de vue chez le notaire afin de la rendre conforme au Code Civil ; qu'en absence d'une servitude de vue officielle les lieux doivent être remis en pristine état ;

dossier 12165

15. qu'en situation projetée une cloison est placée séparant le commerce de l'entrée vers les étages ; qu'un nouveau sas est alors créé depuis la rue ;
16. que la façade avant du rez est modifiée ; qu'une baie est ouverte sur la largeur comprenant la porte d'entrée et la vitrine ; que le linteau est prolongé sur tout la largeur, à la hauteur de la vitrine existante ;
17. qu'une nouvelle vitrine en aluminium gris anthracite est posée en deux sections : une à droite qui comporte la porte donnant accès aux étages, d'une largeur de 95cm et une partie sectionnelle à gauche, ouvrante sur toute la largeur restante (4,07m) ; qu'un poteau de 10cm sépare les deux parties ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 22 (rythme de la façade) du fait que la nouvelle vitrine ne suit pas les prolongements des baies aux étages ; que cependant la vitrine permet de donner de la visibilité au commerce tout en gardant un accès séparé vers le logement ;
19. qu'il convient de veiller à ce que l'accès au logement se distingue clairement du commerce d'un point de vue esthétique, en ne prévoyant pas une porte totalement vitrée ; qu'il convient d'indiquer les sonnettes et boîtes aux lettres prévues ;
20. qu'en séance, il est indiqué que des travaux ont été entamés en façade et ne correspondent pas aux plans requis ; qu'il convient de modifier les plans et la demande en conséquence ;
21. que la dérogation est donc acceptable à cette condition ;
22. qu'au sous-sol, deux wc sont aménagés ; que l'accès vers le sous-sol se fait uniquement via le commerce ; qu'il convient de clarifier la position des compteurs et la possibilité d'accès pour les habitants des étages, en tous temps et sans passer par le commerce, ainsi que l'attribution des caves ;
23. que la salle de dégustation fait environ 51m² et compte 44 places assises ; que la partie avant (présentoir et préparations) fait 41m² ; qu'un espace de rangement est aménagé derrière la cage d'escalier, sur une surface de 11,7m² ;
24. que selon la note explicative l'horaire de fonctionnement est de 9h (ou 10h) à 19h en basse saison et jusqu'à 22h pendant l'été ;
25. que la préparation sur place est limitée ; qu'il s'agit de la cuisson de gaufres et crêpes ; que les glaces quant à elles ne sont pas produites sur place ; qu'aucune hotte ou dispositif d'évacuation n'est prévu ;
26. qu'une marquise rétractable de couleur noire est placée sur toute la largeur de la façade avant ; que la hauteur minimale en position ouverte par rapport au trottoir est de 3m ; qu'elle comporte une enseigne imprimée ;
27. que l'enseigne sera également posée sur la vitrine, en lettrage autocollant sans fond afin de préserver la transparence ;
28. qu'il convient de limiter les enseignes ou marquises à la largeur de la baie du commerce, afin d'éviter toute confusion avec l'entrée des logements ;
29. que moyennant ces modifications, ces enseignes sont conformes aux prescriptions et donc dispensées de permis ;
30. que la façade est recouverte d'un enduit ton blanc au rez ; que ce matériau est peu pérenne et risque d'être dégradé ; qu'il ne s'accorde pas à l'esthétique des étages ; que vu le peu de surface, il conviendrait d'habiller le rez de pierre ou d'un autre revêtement pérenne et en accord avec le quartier ;
31. que le nouveau châssis est en aluminium ton anthracite ; que le matériau du châssis à l'arrière n'est pas spécifié et qu'il convient de le faire ; que le seuil et le soubassement sont en pierre bleue ;
32. qu'aux étages la façade avant est inchangée ;

33. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 23 juillet 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
34. que la demande est soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
35. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel;
36. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
37. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre : Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc. ;
38. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
39. que seuls les aérateurs de type invisibles seront tolérés en façade à rue ;
40. que la demande est en accord avec le cadre bâti environnant ; que ce type de consommation sur place apporte peu de nuisance au voisinage ;
41. que la demande déroge donc :
 - au RRU, titre 1, article 4 (profondeur) : construction sur la totalité de la parcelle ;
 - au RZAC, article 6 (limite arrière de la construction) : construction sur la totalité de la parcelle ;
 - au RZAC, article 22 (rythme de la façade): rez-de-chaussée commercial ;
42. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2024 au 28/10/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
43. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 14/10/2024 ;

dossier 12165

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'acter une servitude de vue chez le notaire afin de se conformer au Code Civil ou de remettre les lieux en pristin état en ce qui concerne la baie dans le mitoyen ;
2. de veiller à ce que l'accès au logement se distingue clairement du commerce d'un point de vue esthétique, en ne prévoyant pas une porte totalement vitrée et d'indiquer les sonnettes et boîtes aux lettres prévues ;
3. d'habiller le rez de pierre ou d'un autre revêtement pérenne et en accord avec le quartier ;
4. de corriger les plans en les adaptant à la situation de fait ;
5. de limiter les enseignes ou marquises à la largeur de la baie du commerce ;
6. de clarifier l'accès au sous-sol par les habitants, en tous temps et sans passer par le commerce, ainsi que l'attribution des caves ;
7. de spécifier le matériau du châssis à l'arrière ;
8. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au RRU, titre 1, article 4 (profondeur), est acceptée.

Les dérogations au RZAC, articles 6 (limite arrière des constructions) et 22 (rythme de la façade) sont acceptées.

09h25 - dossier 12174**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à isoler la façade avant par l'extérieur, construire une lucarne sur le versant arrière et réaménager une maison unifamiliale en intérieur d'îlot, Chaussée Saint-Pierre 66.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'Habitation et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et d'Embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que le bien se trouve à proximité d'un bien classé : La Baronnie mais pas en zone de protection ;
4. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ; que les plans de constructions ne sont pas disponibles et de ce fait la date de la construction n'est pas connue ;
5. que la maison compte 4 niveaux répartis comme suit :
 - Sous-sol : caves (2 locaux) ;
 - Rez-de-chaussée : deux pièces en enfilade ;
 - 1^{er} étage : deux pièces en enfilade ;
 - Combles : grenier ;
6. que la maison est située en retrait de la voirie dans une impasse privée et ne compte qu'une façade avant ;
7. que la maison est bâtie jusqu'aux limites mitoyennes ; que dans le mitoyen de droite, au fond de la parcelle, des baies sont percées directement sur la parcelle voisine au rez et au 1^{er} étage ;
8. que selon les photos fournies, un volume correspondant à un débarras ou un ancien wc existe devant la porte d'entrée du bâtiment ; que nous ne sommes pas en mesure de savoir s'il s'agit de la situation de droit ; qu'il semble néanmoins dater de l'époque de la construction ;
9. qu'un auvent existe entre ce volume et la façade, au-dessus du chemin d'accès ; qu'un deuxième auvent existe à l'autre extrémité du terrain, occupant la totalité de la largeur de la parcelle ; qu'ils n'apparaissent cependant pas sur le dessin ; qu'il n'est dès lors pas clair s'ils sont démontés ou conservés ; qu'il convient de clarifier la demande sur ce point ;
10. que la demande vise à isoler la façade avant par l'extérieur, construire une lucarne sur le versant arrière et réaménager la maison unifamiliale en intérieur d'îlot ;
11. qu'en situation projetée, au sous-sol, un wc est créé ; que l'escalier d'accès est réaménagé ;
12. qu'au rez-de-chaussée, l'espace de vie est aménagé : salon à l'avant, salle à manger et cuisine à l'arrière ; que l'escalier est déplacé vers l'arrière, au-dessus de l'escalier du sous-sol ; que le mur séparant les deux pièces est démolit, ainsi que les cheminées existantes ; que ces dernières sont démontées complètement, y compris le dépassant extérieur ;
13. que la pièce de vie est éclairée par les deux fenêtres existantes, qui ne sont pas modifiées ; que la porte d'entrée est cependant remplacée par une porte en partie vitrée ; que la surface totale éclairante pour la pièce de vie est de 4,4m² au lieu des 6,24m² réglementaires pour une pièce de 31.2m², soit 1,84m² de moins ;
14. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit d'une situation préexistante ; que le projet prévoit néanmoins une amélioration de 50% de la surface nette éclairante ; qu'en outre la dérogation est limitée et donc acceptable ;
15. qu'au 1^{er} étage, le mur entre les deux pièces est démolit ; qu'un hall est créé au milieu, distribuant les pièces : une salle de douche, un wc séparé ainsi que deux chambres : une à l'avant et une à l'arrière ;

dossier 12174

16. que la surface éclairante de la chambre 1 est de 2m², soit 0,84m² de moins que la surface réglementaire pour une pièce de 14,2m² ; que pour la chambre 2 la surface éclairante est de 0,8m², soit environ 1m² de moins que la surface réglementaire pour une pièce de 9,1m² ;
17. que les chambres dérogent donc également aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit d'une situation préexistante ; qu'une augmentation de la baie à l'arrière, bien que possible pourrait nuire d'avantage à la privacité de la parcelle voisine ;
18. qu'en outre les dérogations sont limitées, ne nuisent pas à l'habitabilité des chambres et sont de ce fait acceptables ;
19. que le plancher des combles est baissé de 52cm ; qu'une hauteur sous-plafond de 2,50m est conservée pour le 1^{er} étage ; qu'un nouvel escalier vers les combles est construit ;
20. qu'au dernier niveau, une chambre est aménagée, avec coin bureau sur le palier et une salle de bain ;
21. qu'une lucarne est construite à l'arrière ; que celle-ci est inscrite dans le versant de la toiture, sa face se trouvant à 1,20m de la limite parcellaire arrière ; que la situation n'est pas conforme au Code Civil ;
22. que cependant un accord signé par le propriétaire de la parcelle arrière a été fourni parmi les éléments de la demande ; qu'il convient néanmoins d'acter une servitude de vue avant l'exécution des travaux ;
23. que la lucarne a une hauteur totale de 1.77m et une largeur totale de 2,84m ;
24. 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 24 (éclairage des locaux sous-toiture), qui prévoit que les lucarnes ne peuvent pas dépasser le 1/3 de la largeur totale de la façade ;
25. que la lucarne n'est pas visible depuis l'espace public et conforme aux prescriptions du RRU ; que l'impact sur les parcelles voisines est limité et que sa construction permet un apport de lumière et améliore l'habitabilité de la chambre ;
26. que cependant, la maison est étroite et fait partie d'un ensemble ; qu'il convient de se conformer au RZAC en se limitant au 1/3 de la largeur de façade ;
27. que le coin bureau ainsi que la salle de bain sont éclairés par des fenêtres de toit ;
28. que la toiture est isolée par l'extérieur ; que le profil est donc rehaussé de 15cm et dépasse la hauteur du voisin de gauche ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'il s'agit de l'isolation ; que cela améliore la performance énergétique du bâtiment ; que l'impact est minime et la dérogation est donc acceptable ;
29. que la façade avant est également isolée par l'extérieur ; que le dépassant est de 14cm ; que l'empiètement se fait sur sa propre parcelle ;
30. que cependant cela déroge également aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'il s'agit de l'isolation ; que cela améliore la performance énergétique du bâtiment ; qu'en outre l'aspect existant est conservé (enduit peint) ; que l'impact est minime et la dérogation est donc acceptable ;
31. qu'il convient de veiller à maintenir les éléments composant la façade et participant à son caractère ;
32. que la façade arrière est isolée par l'intérieur ;
33. que la façade avant est revêtue d'un enduit teinte blanche ; que les châssis sont remplacés à l'identique, en PVC structuré aspect bois ; que la couleur n'est pas précisée, et qu'il convient de le faire ; qu'il conviendrait de privilégier le bois au moins en façade avant ;
34. que les seuils sont en pierre bleue ;

35. que la corniche est en bois ; que la couleur n'est pas précisée, et qu'il convient de le faire ;
36. que la lucarne est revêtue d'un bardage en zinc couleur anthracite ; que le couronnement est en aluminium ; que la toiture est en tuiles ton rouge ;
37. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 06 aout 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
38. que la demande est soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
39. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel;
40. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
41. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
42. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation lourde – (URL), le suivi de la procédure "Travaux PEB" nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
43. que la demande déroge donc :
 - RRU, Titre 1, article 4 (profondeur) : isolation de la façade et du toit ;
 - RRU, titre 1, article 6 (hauteur) : isolation de la façade et du toit ;
 - RRU, Titre 2 , article 10 (éclairage naturel) : chambre 2 ;
 - RZAC, article 24 (éclairage des locaux sous-toiture) : lucarne plus large que 1/3 de la façade ;
44. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2024 au 28/10/2024 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ;
45. qu'elles émanent de voisins et portent sur :
 - le souhait du maintien du caractère de l'impasse en ne prévoyant pas d'isolation extérieure ou en prévoyant l'isolation de toutes les maisons ;
 - les risques d'humidité liés à la rehausse du toit ;
 - l'impact de la lucarne sur l'ensoleillement ;
46. que la demande respecte le cadre bâti et est en harmonie avec l'ensemble de maisons en intérieur d'îlot ;
47. que le projet améliore l'habitabilité du bien ainsi que sa performance énergétique ;
48. que l'impact sur La Baronnie est minime ; qu'en outre le bien n'est pas visible depuis l'espace public ;
49. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 12174

AVIS FAVORABLE sous réserve :

1. de préciser si les auvents existants sont conservés en situation projetée ;
2. de limiter la largeur de la lucarne au 1/3 de la largeur de façade en conformité avec le RZAC ;
3. d'acter une servitude de vue avant les travaux en ce qui concerne la lucarne ;
4. de préciser la couleur des châssis, de la porte d'entrée et de la corniche et de les prévoir en bois de préférence.

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.

La dérogation au RZAC, article 24 (éclairage des locaux sous-toiture) est acceptée.

09h50 - dossier 12161**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à la façade avant (ferroserie et descente d'eaux pluviales) et l'aménagement des combles, agrandir deux baies au rez, démolir des corps de cheminées, rue Beckers 29.**

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 : maison de style éclectique teintée d'Art Nouveau, construite par l'architecte Léon Denis suivant permis de 1911 ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+ 2 niveaux dans la toiture mansardée et un niveau au sous-sol ;
4. qu'en situation de fait, certains éléments ne correspondent pas aux permis obtenus, en particulier :
 - la forme et les divisions de châssis de la lucarne en façade à rue ;
 - certaines baies en façade arrière ;
 - la suppression des ferroseries de la porte d'entrée et l'ajout d'une descente d'eaux pluviales en façade avant ;
5. que des modifications intérieures ont par ailleurs été apportées au bien :
 - modification des cloisons du wc à l'entresol entre rez et 1^{er} étage ;
 - cloisonnement de la double-porte de la grande chambre au 1^{er} étage ;
 - cloisonnement et aménagement des combles avec une chambre et une salle de souche en façade avant, une chambre en façade arrière ;
6. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à la façade avant (ferroserie et descente d'eaux pluviales) et l'aménagement des combles, agrandir deux baies au rez, démolir des corps de cheminées ;
7. qu'en toiture, la forme de la lucarne et les divisions du châssis ne correspondent pas à la situation de droit ; que la modification de la forme date d'avant 1994, selon les archives disponibles ;
8. que la lucarne s'étend sur une largeur d'environ 2,9m et est centrée sur la toiture ; que sa forme est plus simple que la forme initialement prévue ; qu'elle s'accorde avec l'architecture du bâti ;
9. qu'elle est en bois peint en blanc, ainsi que le châssis ; que le brisis de la toiture est en ardoise et le terrasson en tuiles rouges ; qu'une fenêtre de toit de type velux y a été placée ;
10. que le châssis de la lucarne était initialement à 4 divisions ; qu'il a été remplacé entre 2016 et 2018 par un élément à 3 divisions ; que la partie de droite correspond à la salle de douche aménagée sous combles ; que la partie de gauche éclaire la chambre ;
11. que la largeur des divisions est irrégulière, alors que la façade est symétrique ; qu'il convient de revenir à un châssis symétrique et de fournir une élévation adaptée ;
12. que 2 descentes d'eau pluviales semblent présentes de part et d'autre de la lucarne ; qu'elle sont de petites dimensions et peu visibles depuis l'espace public ; qu'en ce sens, elles sont acceptables ;
13. que la façade avant est en briques de teinte gris clair, avec éléments de décor en pierre bleue et ferroserie en acier peint en noir ; que les châssis sont en bois peint en blanc, avec impostes vitrées et éléments de décor en verre de teinte ocre ; que la corniche est en bois peint en blanc ;
14. que la ferroserie de la porte a été supprimée ; que le reste des menuiseries extérieures sont inchangées ; qu'elles sont qualitatives et participent à l'architecture du bien ; qu'il convient de les préserver ;

dossier 12161

15. qu'une nouvelle descente d'eau a été placée en façade avant, côté droit ; qu'elle est en aluminium naturel ;
16. qu'elle présente un tracé non rectiligne, afin d'épouser les éléments en débord de la façade ; que le tracé et le matériau sont peu harmonieux avec l'architecture du bien ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade), en ce que la descente d'eau n'est pas munie d'une souche pluviale ; que l'article 91 du Règlement Général sur les Bâtisses prévoit que celle-ci soit en fonte et d'une hauteur minimale de 2m ;
18. que le placement de cette descente d'eau a été réalisé suite à l'apparition de problèmes d'infiltrations ; que celui-ci a eu lieu entre 2021 et 2024, selon les documents d'archives disponibles ;
19. que la demande ne précise pas si l'eau de pluie récupérée est acheminée vers la citerne présente au sous-sol ;
20. qu'il convient de prévoir une descente d'eau en zinc, respectant l'architecture du bien, avec dauphin en fonte de 2.00m, et de la raccorder à la citerne de préférence ou dans l'égout privatif ;
21. que certaines baies ne correspondent pas à la situation de droit en façade arrière ; que cela concerne notamment la fenêtre du wc du palier entre le rez et le 1^{er} étage ; qu'il convient d'adapter les plans de situation de fait et projetée en conséquence ;
22. qu'au rez, l'ancienne véranda a été aménagée en cuisine ;
23. que la demande prévoit d'élargir la baie entre la cuisine et la salle à manger et de démolir la cloison entre la salle à manger et le salon ; que les poutres et nouveaux linteaux seront placés sous les moulures existantes ; que celles-ci seront complétées au droit du plafond des cheminées démolies ;
24. que la demande prévoit également la démolition de la plupart des cheminées ; que seule la cheminée de la travée centrale est conservée ;
25. qu'aucune photo des corps de cheminées n'est fournie ; qu'il convient de le faire et de préciser les éléments conservés et démolis ;
26. que les menuiseries intérieures qu'il est prévu de supprimer sont qualitatives et représentatives de l'architecture du bien ; que si possible, il conviendrait de les réutiliser sur site en remplacement des portes intérieures nouvellement placées (palier et combles) ;
27. que le sous-sol comprend une salle à manger, une cuisine et une laverie en situation de droit ; que l'installation d'une cuisine au rez et l'ouverture du séjour rendent ces espaces accessoires ;
28. que ceux-ci ne sont pas adaptés pour des locaux de séjour, mais que l'aménagement en local de type bureau, salle de jeu,... est acceptable ; qu'il convient de préciser ce changement en situation projetée ;
29. que le 1^{er} étage comporte une chambre en façade avant ; qu'une salle de bain est aménagée en façade arrière ;
30. que la partie centrale est désignée en « chambre » dans les plans d'archives ; que ce local ne dispose pas d'un éclairage direct et ne peut être aménagé en chambre ; qu'il s'agit d'un espace de type dressing ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;
31. que le 2^{ème} étage comporte une chambre et une salle de douche en façade avant, et une chambre en façade arrière ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que la chambre sous combles en façade avant dispose d'une superficie nette éclairante (lucarne) de 2,1m² au lieu des 2,78m² requis ;

dossier 12161

33. que la lucarne est existante ; que son élargissement dénaturerait la composition de façade ; que la superficie de la chambre est supérieure au 9m² requis ;
34. qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU):
 - titre I, article 10 (élément en saillie en façade à rue) : descente d'eau ;
 - titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre sous combles en façade à rue ;
36. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2024 au 28/10/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
37. que 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 prévoir, pour la lucarne, un châssis symétrique en accord avec le caractère architectural de la façade ;
2. de prévoir une descente d'eau en zinc, respectant l'architecture du bien, avec dauphin en fonte de 2.00m, et de la raccorder à la citerne de préférence ou dans l'égout privatif ;
3. d'intégrer dans les plans les modifications des baies en façade arrière ;
4. de fournir des photos des corps de cheminée et de préciser les éléments conservés et démolis ;
5. de préciser l'usage des anciennes cuisine et salle à manger au sous-sol, et du local de la travée centrale au 1er étage.

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

10h20 - dossier 11955

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme 10538 en ce qui concerne la vitrine, l'annexe, la lucarne, les techniques et les aménagements intérieurs, Rue des Tongres 4.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et en liseré de noyau commercial ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise 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 Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. le permis d'urbanisme PU10538, tendant à étendre le commerce du rez au 1er étage, le transformer en horeca (restaurant), changer la vitrine et aménager un studio dans les combles, notifié le 21 mai 2019 ;
6. le permis d'urbanisme PU11086, tendant à régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme 10538 en ce qui concerne la vitrine, le volume arrière, les techniques et les aménagements intérieurs, refusé le 24 août 2022 ;
7. que la demande actuelle vise à régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme 10538 en ce qui concerne la vitrine, l'annexe, la lucarne, les techniques et les aménagements intérieurs ;
8. qu'en situation de droit, l'immeuble est réparti comme suit :
 - au sous-sol : cuisine, réserve, wc et locaux (compteurs et poubelles)
 - au rez-de-chaussée : 2 salles de restauration avec comptoir de vente et un jardin réservé aux personnels
 - au 1er étage : salles de restauration et les sanitaires du restaurant
 - au 2ème étage : studio lié au commerce
9. que la répartition actuelle est la suivante :
 - au sous-sol : cuisine, sanitaires, deux wc, chambre froide et locaux (compteurs et poubelles)
 - au rez-de-chaussée : zone de plats à emporter, zone de préparation, comptoir de vente et salles de restauration
 - au 1er étage : salles de restauration avec vide sur la salle arrière du restaurant
 - au 2e étage : studio lié au commerce
10. que les places assises du restaurant au rez-de-chaussée sont réduites de 31 à 25 couverts ; que celles au 1er étage passent de 34 à 42 couverts ;
11. que l'escalier existant est supprimé du sous-sol au 1er ; qu'il est maintenu entre le 1er et le 2ème étage (studio) ;
12. que 2 nouveaux escaliers liant le sous-sol et le rez puis le rez et le 1er étage sont construits à gauche au fond du restaurant ; qu'il ne sont pas superposés ;
13. que l'isolant acoustique posé le long du mur côté droit au rez et 1er étage est maintenu ;
14. que des corps de cheminées sont démolis au 1er étage ;
15. que la porte du studio est déplacée au niveau du restaurant au 1er étage ;
16. que les aménagements de ce studio sont modifiés ;

17. qu'il ne s'agit plus d'un espace non différencié ; qu'en effet, la baie au centre du logement est cloisonnée scindant ainsi la pièce principale en deux ; qu'il s'agit d'une pièce de vie de 14,9m² à l'arrière et d'une cuisine/salle à manger de 12,9m² à l'avant ;
18. que ces pièces sont accessibles depuis le palier ;
19. que ce logement dispose également d'une salle de bain ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie), en ce que le studio ne dispose pas d'une pièce de minimum 22m² ;
21. que cette dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient de réunir les deux pièces en une ;
22. qu'en façade avant, la demande reprend les garde-corps aux 1^{er} et 2^{ème} étages conforme au PU n°10538 ; qu'il ne semblent pas encore avoir été placés ;
23. que la vitrine comprend une porte vitrée au centre et deux châssis fixes et vitrés de part et d'autre ;
24. que ces châssis comprennent des petits bois dans le haut ;
25. que la vitrine du commerce au rez est modifiée par rapport au PU délivré (n°10538) en ce que les impostes sont plus basses et que les châssis et la porte sont en aluminium de teinte noire au lieu du bois prévu ;
26. que des panneaux métallique moulurée ton noir sont placés au lieu du soubassement en pierre bleue initialement prévu ;
27. que les panneaux latéraux moulurés en bois de ton anthracite qui bornent la vitrine semblent avoir été exécutés dans un matériau métallique et sans moulures ; que la légende indique qu'il sont en bois ;
28. que la zone de l'enseigne est couverte d'un bardage bois en cèdre sur toute la largeur de la façade et une hauteur de 95cm ; que la demande vise à régulariser ce bardage en bois ;
29. que l'enseigne lumineuse actuelle est situé au milieu de ce bardage en bois ; qu'elle est conforme au règlement régional d'urbanisme en la matière ;
30. que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) article 15 (matériaux des façades) en ce que le soubassement en pierre bleue a été remplacé par des panneaux métalliques ; que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient de revenir à un soubassement en pierre bleue ;
31. que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) article 21 (menuiseries) en ce que le dessin et les matériaux des menuiseries au rez ont été modifiés ; que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient de revenir au dessin du permis n°10538 et à un matériau en bois pour la porte, les châssis et les 2 panneaux moulurés latéraux et le décor surplombant la vitrine ;
32. que le haut de la façade intègre des décors en faïence ;
33. qu'il est indiqué dans la légende que la corniche existante est peinte en gris anthracite et que la façade est en brique enduite à la chaux teinte blanche ; que sur des photos récente, la façade est de teinte jaune et la corniche est peinte en blanc ;
34. qu'il convient de clarifier la situation et de corriger la légende ;
35. que le revêtement de la toiture est en ardoise naturelle ton gris anthracite ; que la grande lucarne est du même matériau et teinte que la façade ; que la petite lucarne est en bois peint en blanc selon les photos transmises ; que la cheminée existante est inchangée ;
36. qu'en façade arrière, la toiture plate de l'annexe est modifiée ; que les deux coupoles prévues ne sont pas intégrées à la toiture ;
37. qu'une verrière inclinée surplombe le vide de la mezzanine ; qu'une rehausse de 70 cm du mur mitoyen à droite (n° 6) est prévue ;

38. qu'il est prévu d'abaisser l'acrotère au niveau prévu dans le PU n°10538 (soit aligné au voisin de droite) ; que cette rehausse limitée est acceptable ;
39. que la partie plate de la toiture est en ossature bois et végétalisée ;
40. que 2 groupes extérieurs ventilo-convecteurs sont posés sur la façade arrière et 2 le long du mur mitoyen à gauche (n° 16 A de l'avenue de Tervueren) ;
41. que l'installation de coffres type « Decoclim » en thermo laqué blanc recouvrent ces groupes extérieurs ; que leur habillage est en aluminium thermolaqué blanc ;
42. que la hauteur de la lucarne en zinc ton anthracite prévue à l'arrière est réduite de 37 cm ;
43. que la conduite d'extraction de la hotte est déplacée à l'intérieur ; qu'elle ressort en toiture à environ 1,80 m de celle-ci ;
44. que seule la prise d'air est restée sur la toiture plate ; qu'elle n'est pas visible par le voisinage ;
45. que tous les châssis en façade arrière sont en aluminium thermolaqué noir ;
46. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 19 avril 2018 sur le PU/10538 ;
47. 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 ;
48. 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 ;
49. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
50. 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.) ;
51. que la proposition PEB relative à la demande concernant 2 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 ;
52. que la demande fait suite à une fin de travaux qui semble ne pas avoir été déclarée, relatif au permis d'urbanisme PU10538 ; que ces travaux ont officiellement démarrés le 18 décembre 2019 pour une durée de 12 mois ; qu'une Déclaration PEB aurait dû être déposée depuis ;
53. que la proposition PEB liée à la présente demande de régularisation mentionne que toute les installations techniques ont été remplacée pour l'unité non résidentielle, ne changeant en rien la nature des travaux PEB ;
54. que l'absence d'un dossier complet de Déclaration PEB (formulaire rapport PEB Photos et fichier logiciel PEB) est soumis à amende ;
55. qu'il convient de s'assurer de demander les autorisations environnementales requises le cas échéant et de veiller à la conformité acoustique des techniques ;
56. que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
 - article 15 (matériaux des façades) relatif au soubassement ;
 - article 21 (menuiseries) relatif à leur modification (matériau et dessin) ;
57. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2024 au 28/10/2024 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle émane de voisins et concerne :
 - le retard pris dans la régularisation afin de conserver la situation infractionnelle ;
 - non-respect des règlements dans un premier lieu pour une stratégie du fait accompli ;

- certaines installations techniques ont été retirées suite à l'intervention du juge de paix en 2023 ;
- nuisances olfactives et sonores de la hotte et non compatibilité avec les habitations alentours, les mesures proposées ne semblent pas suffisantes pour réduire ces nuisances ;
- les modifications en façade avant ne respectent pas la zone de ZICHEE ;
- un dispositif technique existant n'est pas représenté dans les documents, souhait de clarifier si cela signifie qu'il sera supprimé ;

58. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 23/09/2024 ;

59. qu'il s'agit de travaux visant à mettre le bien en conformité ; qu'il convient de les réaliser dans les 6 mois de la délivrance du permis ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revenir à la situation de droit concernant tous les éléments de la vitrine au rez avant (permis de 2019) ;
2. de corriger la légende en façade avant ;
3. de réunir les deux pièces du studio en une, afin de se conformer aux règlements pour ce logement ;
4. de préciser qu'il est prévu de retirer le dispositif technique au bord de la toiture plate arrière ;
5. de réaliser les travaux dans les 6 mois de la délivrance ;
6. de détailler les aménagements de la cour et de maximaliser les plantations ;
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

10h45 - dossier 12075

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'ajout d'un quatrième logement (duplex 1 chambre + bureau sous combles), la construction d'annexes (rez et 2e étage) et les modifications en façade avant, Rue Colonel Van Gele 117.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à régulariser l'ajout d'un quatrième logement (duplex 1 chambre + bureau sous combles), la construction d'annexes (rez et 2e étage) et les modifications en façade avant ;
4. qu'il s'agit d'un bâtiment construit d'après un permis de bâtir de 1929 ;
5. qu'en situation de droit le bâtiment comporte légalement 3 logements répartis comme suit :
 - rez-de-chaussée : 1 logement ;
 - 1er étage : 1 logement ;
 - 2e étage : 1 logement ;
 - combles : grenier ;
6. qu'en situation de fait le bâtiment comprend 4 logements répartis comme suit :
 - rez-de-chaussée : 1 logement 1 chambre ;
 - 1er étage : 1 logement 2 chambres ;
 - 2e étage : 1 logement 2 chambres ;
 - combles : 1 logement 1 chambre + mezzanine ;
7. qu'une annexe de 14,5m² a été construite sans autorisation à l'arrière du rez-de-chaussée ; qu'elle s'étend contre le mur mitoyen de droite sur une profondeur de 4,37m et une largeur de 3,3 m ; que selon les photos aériennes, elle a été construite entre 1996 et 2004 ;
8. qu'au 2^{ème} étage, une seconde annexe a été bâtie sans autorisation dans le prolongement des annexes existantes au rez et au 1^{er} étage ; qu'elle date d'au moins 1953 selon les photos aériennes ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que ces annexes dépassent les ¾ de la parcelle et que l'annexe du rez dépasse le bâtiment mitoyen le plus profond ; que les constructions sont anciennes ; qu'elles ont peu d'impact sur les bâtiments mitoyens ; que les dérogations sont acceptables ;
10. qu'afin de lutter contre les îlots de chaleur, il convient de végétaliser des toitures plates si possible ou de placer un revêtement clair ;
11. qu'au sous-sol, la demande prévoit d'aménager 4 caves et un local technique; que chaque logement bénéficie d'une cave ;
12. que le local technique est accessible par tous les occupants de l'immeuble ; que l'emplacement des compteurs n'est pas indiqué ; qu'il convient de le faire ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 17 (local vélo/poussette) en ce qu'aucun local de vélos/poussette n'est aménagé au sein de l'immeuble ; que le nombre de logement est augmenté ;
14. que cette dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient d'en prévoir un, en tendant vers un emplacement par chambre ;
15. qu'à l'avant du rez, un bureau remplace l'ancienne chambre ; qu'il est lié au studio arrière et ne constitue pas une entité indépendante; que ce bureau et ce studio sont séparés par le hall commun où un escalier mène au sous-sol et aux étages ;

16. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) en ce que le studio dispose d'une surface éclairante de 5,61m² au lieu des 7,20m² requis ; que le studio est vaste ; que la dérogation est acceptable ;
17. qu'aux 1^{er} et 2^e étages, les 2 logements sont aménagés de la même manière : séjour de 30,88m² et cuisine de 10,32m² à l'arrière, deux chambres de 8,22m² et 19,94m² à l'avant et un hall central avec une salle de douche ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie minimale) en ce que les petites chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étages disposent d'une superficie de 8,22m² au lieu des 9m² requis ; que la différence est minime ; que la réduction de la chambre permet d'améliorer la circulation au sein du logement ; que les dérogations sont acceptables ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) en ce que les séjours des 1^{er} et 2^{ème} étages disposent d'une surface éclairant de 3,86m² et 4,14m² au lieu des 6,18m² requis ; que les baies sont existantes et les séjours sont vastes ; que les dérogations sont acceptables ;
20. que le logement dans les combles comprend un séjour avec cuisine intégrée de 38,3m², une chambre de 14,38m², une salle de douche avec WC et des espaces grenier/bureau et rangement au niveau de la mezzanine ;
21. que d'après l'avis du SIAMU, le local sous faite ne peut pas être un espace habitable ; qu'il convient de supprimer l'appellation de bureau pour lever toute ambiguïté ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 11 (vues) en ce que le logement sous combles ne dispose d'aucune vue directe ; que les fenêtres de toiture sont placées à partir de 1,50m d'après le plan et plus haut d'après la coupe ;
23. que ce logement ne dispose ni d'une vue droite, ni d'un espace extérieur ; que cela n'est pas qualitatif pour un nouveau logement ;
24. que le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements à destination de familles (3 chambres minimum sur le territoire communal) ; que le projet ne répond pas à ce principe ;
25. qu'il convient de lier les combles à l'appartement de l'étage inférieur et de se limiter ainsi à 3 unités dans l'immeuble ;
26. qu'au rez, l'entrée est située à gauche en façade avant et donne sur un espace de circulation conduisant vers le hall commun du bâtiment concerné ainsi que vers le bâtiment existant de la parcelle arrière ;
27. qu'en façade avant, des modifications ont été apportées ; que cette façade est revêtue de briques jaunes ; que le soubassement est en pierre bleue ; que l'ouverture au sous-sol comporte des briques de verre ;
28. que l'encadrement de la porte d'entrée est repeint en blanc ; que les éléments de la demande ne précise pas la teinte exacte ;
29. que la façade est traversée par des bandeaux en béton (rez, 1^{er} et 2^e étages) ;
30. que tous les châssis sont en pvc blanc ; qu'ils sont composés de deux ouvrants et d'une imposte ;
31. que d'après une photo de 2002, dont nous disposons, les châssis et portes au rez-de chaussée ont été remplacés ; que les châssis originaux au rez comportait une division au niveau de l'imposte ; que la régularisation de ceux-ci est acceptable ;
32. que la porte d'entrée est également en pvc blanc ; qu'il s'agit d'une porte semi vitrée à double battants avec imposte vitrée ;
33. que la porte de gauche d'origine, en bois, comportait 6 divisions au niveau de l'imposte et des ferronneries ; qu'une porte en PVC n'est pas acceptable ; qu'il convient de proposer une porte en bois, se rapprochant du dessin original ;

34. que l'ancienne porte centrale est remplacée par un panneau en PVC blanc ; que cela n'est pas acceptable ; qu'il convient de proposer un châssis en bois se rapprochant du dessin de la porte d'origine ;
35. que la demande prévoit de démonter le panneau posé horizontalement au-dessus des baies au rez ;
36. que celui posé verticalement entre les deux fenêtres au rez est maintenu ; qu'il permet aux volets de coulisser ;
37. que cet élément est peu qualitatif et dénature la façade ; qu'il convient de le supprimer et de modifier ou supprimer les volets en conséquence ;
38. que la corniche est en bois peint en blanc ;
39. que la descente d'eau pluviale fixée à droite de la façade est en pvc blanc ; que la souche de 1 m de hauteur est en métal ; que selon les éléments de la demande, de l'adhésif recouvre la DEP à deux endroits ; qu'elle ne paraît donc pas en bon état ;
40. que cette DEP est raccordée au réseau public ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek, article 91 (écoulement des eaux pluviales) en ce que le dauphin est sur moins de 2 mètres de hauteur ; qu'elle déroge également aux prescriptions du RRU, titre I, article 10 (élément en saillie) en ce que le dauphin n'est pas conforme ;
42. que vu l'état de la descente, ces dérogation ne sont pas acceptables ;
43. qu'il convient de remettre le dauphin en bon état et de prévoir une hauteur minimale de 2 mètres ; qu'il convient de réaliser le reste de la descente d'eau en zinc, matériau plu pérenne que le pvc, et de la raccorder à l'égout privatif via les caves ;
44. que le revêtement de la toiture est en tuile rouge ; que chaque versant comprend deux fenêtres de toit ;
45. que la façade arrière est couverte d'un enduit jaune aux étages ; qu'au niveau du rez, la teinte est orange (photo n° 3) ;
46. que les châssis de ce côté sont en pvc blanc ; que la porte donnant accès à la parcelle arrière est en aluminium noir ; que les seuils sont en béton ;
47. qu'une gouttière est fixée au sommet de l'annexe et reliée à un tuyau de descente d'eau pluviale ;
48. que le revêtement de la cour arrière est imperméable ; que c'était déjà le cas en situation de droit ;
49. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 23 avril 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
50. 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 ;
51. 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;
52. 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.) ;
53. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
54. que la demande déroge aux prescription du règlement régional d'urbanisme (RRU) :

- Titre 1, article 4 (profondeur) : annexes rez et 2^{ème} étage ;
 - Titre 1, article 6 (hauteur) : annexes rez et 2^{ème} étage ;
 - Titre 1, article 10 (élément en saillie) : dauphin non conforme ;
 - Titre 2, article 3 (superficie minimale) :
 - Titre 2, article 10 (éclairage naturel) : studio, séjours des 1^{er} et 2^{ème} étages
 - Titre 2, article 11 (vues) : logement sous combles sans vue directe
 - Titre 2, article 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) : inexistant
55. la demande déroge aux prescription du règlement général sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek :
- titre 10, article 91 (écoulement des eaux pluviales) : dauphin sur moins de 2 mètres
56. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2024 au 28/10/2024 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle émane d'un voisin et concerne le référencement de la parcelle qui est erroné ;
57. qu'il convient de le corriger dans la demande ;
58. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 16/10/2024 ; qu'il est notamment rappelé que l'utilisation du local sous combles comme chambre n'est pas autorisée ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de lier les combles à l'appartement de l'étage inférieur et de se limiter ainsi à 3 unités dans l'immeuble ;
2. de végétaliser les toitures plates si possible ou de placer un revêtement clair ;
3. de prévoir un local vélos le plus aisément accessible possible et de tendre vers un emplacement par chambre ;
4. de proposer une nouvelle porte en bois avec un dessin se rapprochant de la porte d'origine ;
5. de remplacer le panneau de PVC par une menuiserie en bois avec un dessin se rapprochant de la porte d'origine ;
6. de supprimer les panneaux pvc en façade et de modifier ou supprimer les volets en conséquence ;
7. de remettre le dauphin en bon état et de prévoir une hauteur minimale de 2 mètres ; de réaliser le reste de la descente d'eau en zinc, matériau plu pérenne que le pvc, et de la raccorder à l'égout privatif via les caves ;
8. de corriger le numéro de parcelle dans les documents et formulaires concernés ;
9. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (superficie) et article 10 (éclairage), sont acceptées.

11h15 - dossier 12147**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir sur 3 niveaux en façade arrière et rénover une maison unifamiliale ainsi que réaménager la zone de recul, avenue Nouvelle, 97.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison mitoyenne de gabarit R+2+toiture plate, ainsi qu'un niveau au sous-sol ;
3. que le rez-de-chaussée comprend un garage, une toilette séparée, un hall, une chambre et une buanderie ;
4. que le 1^{er} étage comprend un séjour avec terrasse, une cuisine et une chambre ;
5. que le 2^e étage comprend 2 chambres, une salle-de-bain et un bureau avec accès à une terrasse ;
6. que les deux constructions mitoyennes sont plus profondes ;
7. que la demande vise à agrandir sur 3 niveaux en façade arrière et rénover une maison unifamiliale ainsi que réaménager la zone de recul et abattre un arbre ;
8. que la demande prévoit la rénovation complète de la maison ;
9. qu'au sous-sol, l'espace est réaménagé et qu'il comprend des caves et une buanderie ;
10. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à construire une annexe de 32m² sur toute la largeur de la parcelle ; que cette annexe permet d'aménager au rez-de-chaussée le séjour, la salle-à-manger et la cuisine qui donnent sur le jardin ;
11. que la façade arrière de l'annexe est entièrement vitrée ; qu'elle est composée d'un châssis divisé en 3 parties dont un coulissant au centre, et deux fixes de part et d'autre ;
12. qu'un escalier en bois composé de 3 marches permet d'accéder au jardin depuis la nouvelle annexe ;
13. que la toiture de l'annexe est plate ; qu'elle comporte 3 lanterneaux à l'extrémité de la toiture, sur toute la largeur de la toiture ;
14. que le reste de la toiture plate est aménagée en toiture verte au centre, et en terrasse sur la première partie sur une profondeur d'1.20m ;
15. que la partie avant du rez-de-chaussée est également modifiée ; que le garage est agrandi en longueur afin de pouvoir y stationner les vélos ;
16. que l'escalier menant aux étages, l'entrée principale et l'espace sanitaire à droite sont inchangés ;
17. qu'aux 1^{er} et 2^e étage, la demande vise à construire une extension arrière du côté gauche, sur les deux niveaux ; que cette extension s'aligne à l'annexe existante côté droit ; qu'elle remplace les deux terrasses des 1^{er} et 2^e étages ;
18. que la façade arrière est ainsi continue sur toute la largeur de la parcelle du 1^{er} au 2^e étage ;
19. que l'escalier extérieur qui menait du 1^{er} étage au jardin est démonté ;
20. que le 1^{er} étage est réaménagé en suite parentale ; que l'ancienne cuisine en façade arrière est transformée en salle-de-bain ; que la baie de la nouvelle salle-de-bain est modifiée ; que la chambre est inchangée ; qu'elle donne sur un grand espace bureau ;
21. qu'une nouvelle terrasse est aménagée à l'arrière sur la première partie de la toiture plate de l'annexe ; qu'elle est accessible depuis le bureau de la suite parentale via une baie coulissante et une partie fixe ;

dossier 12147

22. que cette terrasse mesure 7.6m², soit 1.20m de profondeur sur toute la largeur de la parcelle ; qu'elle est conforme aux règlements en vigueur et n'occasionne pas de gêne pour les voisins vu la profondeur des mitoyens ;
23. que le 2^e étage comprend 3 chambres et une salle-de-bain ; que les deux chambres avant et la salle-de-bain sont inchangées ; que la chambre arrière est agrandie grâce à la construction de l'extension, à la place de l'ancienne terrasse ;
24. que les baies arrière sont modifiées et alignées à celles de l'étage inférieur ;
25. qu'un lanterneau est placé au-dessus de la cage d'escalier ; que la toiture plate existante est isolée ;
26. qu'afin de lutter contre les îlots de chaleur et d'améliorer la gestion des eaux, il convient de la végétaliser ;
27. que les modifications de volumes sont conformes aux règlements en vigueur ;
28. que la demande prévoit d'isoler la façade arrière avec une finition crépis de couleur gris foncé ;
29. que les châssis sont en PVC de ton gris anthracite ;
30. qu'en façade avant, la porte d'entrée existante est agrandie et blindée ; qu'elle comporte une partie en vitrage opalin ; qu'elle est de couleur gris anthracite ; que la demande ne précise pas le matériau de cette porte d'entrée ; qu'il convient de le faire ; qu'en séance il est indiqué que c'est de l'aluminium ;
31. que la porte de garage est remplacée par une porte mécanique de ton gris anthracite ;
32. que les châssis des étages sont également modifiés par rapport à la situation de droit ; qu'ils sont asymétriques (une partie plus large, et une ou deux parties plus étroites en fonction des châssis) et sont en PVC de ton gris anthracite ;
33. que le soubassement du rez-de-chaussée est modifié : les anciennes pierres sont remplacées par des dalles murales de couleur gris foncé ; que la partie supérieure en brique est peinte en noir ;
34. que le revêtement de brique est intégré au quartier et conforme au caractère du bien ; qu'il convient de ne pas le peindre ;
35. qu'à l'avant, la demande prévoit de modifier la zone de recul ;
36. que le revêtement actuel en nid d'abeilles est remplacé en partie par des briques drainantes, afin d'éviter les problèmes d'humidité, et en partie par un revêtement semi-perméable en dallage de pierres naturelles ;
37. que deux zones plantées en pleine terre sont prévues, l'une du côté gauche, de 60cm de largeur, le long du muret mitoyen (1.33m²), et la seconde du côté droit, de 92cm de largeur (2.25m²) ; que dès lors seuls 3.58m² des 26m² de la zone de recul sont aménagés en jardinet, soit 13.7% ;
38. que les murets de la zone de recul sont prévus dans le même matériau (pierre) que celui utilisé pour la façade du rez-de-chaussée ;
39. que l'aménagement de cette zone prévoit donc une alternance de zones semi-perméables et perméables ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 11 (zones de recul aménagées en jardinet) ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses, titre III : des zones de recul, article 25 (plantations) en ce que moins d'1/3 de la zone est aménagé en jardinet ;

42. que les jardinets en zone de recul participe au caractère de l'avenue ; qu'il parait aisé d'augmenter la proportion de zones plantées sans gêner les accès ;
43. que les dérogations en sont pas acceptables en l'état ;
44. que la clôture qui sépare le jardin de la voie ferrée est remplacée par un muret afin d'assurer une meilleure protection ;
45. qu'une citerne est prévue dans le jardin ; qu'il convient de vérifier les dimensions et de la raccorder aux wc ou machines à laver avec un usage récurrent, ainsi que de privilégier un emplacement proche de l'annexe afin de maintenir la perméabilité du jardin ;
46. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 3 Juillet 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
47. 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 ;
48. 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;
49. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
50. 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.);
51. 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 ;
52. que les modifications apportées à la maison permettent d'améliorer son confort thermique, l'habitabilité et l'aspect esthétique des façades ;
53. que la demande déroge donc au RRU:
 - titre I, article 11(zone de recul aménagée en jardinet) ;
54. que la demande déroge au règlement général sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek :
 - titre 3 – zone de recul : article 25. plantations
55. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2024 au 28/10/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
56. 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 végétaliser la toiture plate principale de l'immeuble ;
2. de préciser le matériau de la porte d'entrée ;
3. de revoir l'aménagement de la zone de recul en prévoyant au minimum 1/3 de la surface en jardinet planté, afin de se conformer aux règlements en la matière ;
4. de vérifier les dimensions, l'emplacement et les raccordements aux wc et machines de la citerne ;
5. de ne pas peindre la façade avant.

11h40 - dossier 12036 – 126

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

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : demande de bâtir de 1911 dessinée par l'architecte A. Legrand ;
3. 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. qu'il s'agit d'une maison de gabarit R+1+combles avec un niveau en demi-sous-sol, comprenant deux logements ;
5. que la façade arrière ne correspond pas au dernier permis d'urbanisme de 1960 ; que des annexes du sous-sol au 1^{er} étage ont été construites sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
6. qu'il s'agit du volume contre le mitoyen gauche, sur une largeur d'environ 2,25m et une profondeur d'environ 1,5m, au sous-sol et au rez ; que celui-ci a été construit dans l'alignement de la terrasse du rez ; qu'une terrasse a été aménagée sans autorisation au 1^{er} étage ;
7. que le volume arrière du 1^{er} étage a par ailleurs été construit environ 1,3m plus profond qu'autorisé, dans l'alignement de la façade du rez ;
8. que la demande **initiale** visait à rénover et ajouter un logement pour passer de 2 à 3, aménager des terrasses ainsi que régulariser la construction d'une annexe au sous-sol, l'agrandissement de l'annexe au 1^{er} et les modifications apportées en façade avant (sgraffite et petite lucarne) ;
9. que la demande vise à rénover, transformer et ajouter un logement afin de passer à 3 logements répartis comme suit :
 - sous-sol et rez-de-chaussée : un duplex 2 chambres + jardin ;
 - 1^{er} étage : un appartement 1 chambre + balcons ;
 - 2^{ème} et 3^{ème} étages (sous combles) : un duplex 1 chambre + terrasse ;
10. que chaque logement bénéficie d'une cave et d'un espace extérieur ; que le jardin est attribué au duplex inférieur (sous-sol et rez) ;
11. que le sous-sol comprend la partie basse du duplex avec les deux chambres, une salle de douche, une salle de bain, une buanderie et un local technique/cave privatif au duplex ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre avant au sous-sol dont la surface vitrée nette est inférieure au 1/5^{ème} de la surface plancher (1,7m² au lieu des 1,8m² requis) ;
13. qu'un nouvel escalier privatif au duplex est construit contre le mur mitoyen de droite ; qu'il est situé dans la travée centrale ; que ce niveau comprend également deux caves privatives aux deux autres logements et un local technique commun, accessible via l'escalier existant ;
14. que le projet prévoit d'agrandir légèrement ce niveau et d'aligner la façade arrière du sous-sol avec celle du rez ; que cela n'impacte pas les parcelles voisines ;
15. que le niveau du sol du jardin est modifié à l'arrière contre la façade, et qu'une pente est créée afin de lier le niveau du jardin à celui du sous-sol et de maximiser ainsi l'apport de lumière vers ce niveau ; que ces aménagements diminuent fortement la surface utilisable du jardin ;

dossier 12036

16. que l'espace extérieur créé au niveau du sous-sol arrière est pavé ; qu'il convient de prévoir un revêtement perméable pour cette terrasse ;
17. que le rez-de-chaussée comprend la partie haute du duplex avec un hall d'entrée dans la partie centrale, un salon côté rue et une cuisine/salle-à-manger côté jardin ;
18. que l'escalier extérieur existant reliant le rez au jardin est supprimé ; qu'une nouvelle passerelle en ferronnerie de ton bleu est construite entre le rez et le jardin ; qu'elle surplombe la terrasse du sous-sol ; que la demande ne fournit aucun détail quant à cette passerelle et qu'il convient de le faire ;
19. que l'accès au jardin depuis les pièces de vie paraît peu aisé ; que le jardin est vaste et qu'il conviendrait d'ouvrir l'appartement vers celui-ci ;
20. que ce niveau comprend également un hall commun avec emplacement pour vélos sur poulie ; que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme, titre II, l'article 17 (local vélos) en ce qui concerne l'espace vélos qui ne répond pas aux critères requis ; qu'en outre, les poulies sont difficiles à manipuler et peu pratique ; que cela encombre fortement le hall ;
21. que cette dérogation n'est pas acceptable au vu du nombre de logements, et qu'il convient de prévoir un local vélos fermé, de taille suffisante, qui permettrait de pouvoir ranger au moins un vélo par chambre, quitte à revoir l'ensemble des aménagements au sous-sol et rez-de-chaussée ;
22. que le 1^{er} étage comprend un appartement 1 chambre comportant une chambre côté rue avec une salle-de-douche, un WC séparé, un salon et une cuisine arrière ; que la chambre donne sur un balcon existant ; qu'à ce niveau, la façade est en retrait d'environ 1,45 m par rapport à l'étage inférieur ;
23. qu'en façade arrière la terrasse existante de fait de 2,25m², construite sur une partie du toit du rez, est maintenue ; qu'elle est accessible depuis la salle à manger - cuisine au 1^{er} étage et délimitée par un garde-corps ; que la toiture plate en contrebas de la terrasse est revêtue d'une membrane bitumeuse ; qu'elle est inaccessible ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur), 6 (hauteur) du Titre 1 en ce qui concerne la terrasse au 1^{er} étage ; que ce volume, existant de fait, dépasse de 6cm le volume mitoyen le plus profond ;
25. que cette dérogation est minime ; qu'elle ne nuit pas aux parcelles voisines, et est dès lors acceptable ;
26. que l'entrée du duplex supérieur se situe sur le palier du 1^{er} étage ; que le hall commun et la cage d'escalier commune deviennent privatifs au duplex supérieur à partir de ce palier ; que la porte n'est suivie d'aucun palier ce qui n'est pas confortable pour une entrée ; qu'il convient de revoir ces dispositions afin de prévoir des paliers de part et d'autre de la porte ; que le 2^{ème} étage (sous combles) comprend la partie basse du duplex avec un pièce de vie et une salle-de-douche côté rue ;
27. que la façade arrière est en retrait d'environ 4,30 m par rapport à celle du 1^{er} étage ; qu'une nouvelle terrasse en bois arrondie de 9,55m², accessible depuis le séjour, est aménagée sur la toiture plate ; que son niveau est légèrement inférieur à celui du plancher sous combles ; que deux marches d'escalier font la liaison entre le séjour et la terrasse ; que le revêtement du reste de la toiture plate inaccessible est une membrane bitumeuse ;
28. que la terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), en ce qu'elle dépasse de toute sa profondeur (+- 2,80m) les deux bâtis mitoyens ; que de plus, elle ne respecte pas le code civil en matières des vues directes ; que dès lors, cette terrasse n'est pas acceptable telle que proposée ;
29. que le 3^{ème} étage (partie haute des combles) comprend une chambre ;

dossier 12036

30. que deux lucarnes sont construites dans le versant arrière de la toiture, au 2^{ème} et au 3^{ème} étage ; que la lucarne supérieure est en retrait d'environ 2 m par rapport à celle d'en-dessous et s'aligne au faîte ;
31. que la lucarne supérieure déroge aux prescriptions règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6 § 2 (lucarnes) en ce qu'elle dépasse de 2,20m le profil de toiture au lieu des 2 m requis ; que cette lucarne n'est pas acceptable au vu de son emplacement ; qu'elle est construite au même niveau que le faîte et que de ce fait, elle dénature le gabarit de la toiture à versant ;
32. que dès lors, ce niveau ne peut pas être aménagé en chambre et que l'aménagement de l'ensemble du logement est à revoir ;
33. qu'il pourrait convenir de remonter la cheminée présente en façade arrière ;
34. que la demande prévoit d'isoler la toiture et la façade arrière ; qu'un crépi blanc est appliqué sur l'intégralité de la façade arrière, lucarnes et garde-corps au 1^{er} étage compris ; que les rives des annexes et lucarnes sont en aluminium bleu ; que les seuils des fenêtres sont en pierre claire ; qu'une descente d'eau pluviale en acier galvanisé est placée le long de la façade ;
35. que dans le jardin, le petit bâtiment existant construit sur un seul niveau et accolée aux murs mitoyens des numéros 64 et 66 est maintenu ; que la note explicative mentionne qu'elle peut servir de lieu de stockage (cave ou débarras) ;
36. que la façade avant est en briques rouges rythmée par des bandeaux et des appuis continus ; que la porte d'entrée de la maison est en bois ton brun foncé ; que les châssis et la corniche à modillons sont en bois ton blanc ; que la note explicative précise que s'ils sont remplacés, ce sera à l'identique ;
37. que le soubassement à bossages est en pierre bleue ; qu'une grille en fer forgé de ton noir est placée devant la baie du demi-sous-sol ; que les garde-corps sont de mêmes matériau et teinte ; que la plus large des deux travées est couronnée par une lucarne-pignon sous pignon ; que l'ensemble des éléments précités sont d'origine ;
38. que dans les faits, le sgraffite d'origine au-dessus de la grande baie au 1^{er} étage est recouvert d'un enduit blanc ; qu'il n'est pas prévu de le rétablir ;
39. que la petite lucarne visible sur les photos aériennes de 1997 a été supprimée ; que la toiture est en tuiles rouges ; que chaque versant comporte une fenêtre de toit ;
40. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : volume au 1^{er} étage et terrasse au 2^{ème} étage ;
 - Titre I, article 6 (toiture - hauteur) : volume au 1^{er} étage et terrasse au 2^{ème} étage ;
 - Titre I, article 6 (toiture - lucarnes) : plus de 2m ;
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre avant au sous-sol ;
 - Titre II, article 17 (local commun pour vélo et poussettes) : pas de local ;
41. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 6 au 20 juin 2024 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
42. qu'elles émanent de voisins et portent sur :
 - l'isolation acoustique, en particulier en cave ;
 - les vues depuis la terrasse au +2 et les nuisances qu'elle peut engendrer ;
 - l'impact de la lucarne sur le voisin de droite et le fait qu'elle soit sur 2 niveaux ;
 - le souhait d'un état des lieux avant travaux ;
43. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension, à destination de familles sur le territoire communal ; que ce réaménagement ne répond pas à ce principe en ne proposant pas de logement 3 chambres ;

dossier 12036

44. que l'immeuble dispose d'un vaste jardin dont il conviendrait de faire profiter à un vaste appartement familial ;
45. qu'en situation existante la maison présente une surface de 205m² ; qu'elle ne se prête pas à une division qualitative en 3 logements ; qu'il conviendrait de revoir l'ensemble du projet afin d'améliorer ses qualités et sa conformité au règlement, en se limitant à deux logements ;
46. qu'afin de lutter contre les îlots de chaleur et améliorer la gestion des eaux sur la parcelle, il conviendrait de végétaliser l'ensemble des toitures plates inaccessibles et si la structure ne le permet pas, de prévoir un revêtement clair ;
47. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 29/05/2024 ;
48. **qu'en sa séance du 25/06/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
49. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 12/09/2024 et complétés en date du 20/09/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;**
50. que l'objet de la demande **actuelle** est inchangé ; que dans l'ensemble la demande est peu modifiée ;
51. que la volumétrie est inchangée, mise à part la lucarne supérieure en façade arrière, dont le niveau est baissé d'environ 35cm ;
52. que la note explicative documente l'existence de lucarnes superposées en plusieurs endroit de l'îlot ; que cependant cette superposition est très massive ;
53. qu'en outre, la chambre ne dispose pas de la hauteur minimale requise sous plafond (2,2 au lieu des 2,3m requis sous combles) ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
54. que comme signalé précédemment, l'aménagement de l'ensemble du logement est à revoir ;
55. que l'implantation de la terrasse est revue au 2^{ème} étage, afin de se conformer au Code Civil ; qu'elle s'étend sur toute la profondeur de la toiture et sur une largeur d'environ 1,7m, en observant un recul d'environ 0,8m du bord de toiture ;
56. que cette terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'elle présente des vues importantes vers l'intérieur d'îlot, et n'est en ce sens pas acceptable ;
57. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qui concerne le nouveau volume au rez, le volume à régulariser au 1^{er} étage et l'isolation en façade arrière ;
58. que, de manière générale, l'isolation améliore les performances énergétiques du bien ; qu'en ce sens, les dérogations qui y sont liées sont acceptables ;
59. que les volumes existants à régulariser sont présents depuis au moins 1971 selon les photos aériennes disponibles ; que ceux-ci n'ont pas fait l'objet de plaintes des voisins et que leur régularisation semble acceptable ;
60. que les rehausses mitoyennes ne sont pas détaillées ; qu'il convient de le faire ;
61. que la prolongation du rez semble nécessiter une rehausse du mitoyen de droite ; que ce voisin dispose d'un espace extérieur de petites dimensions, et qu'une rehausse pourrait être impactante ;
62. que la demande détaille l'accès au jardin (passerelle et escalier extérieur) ; qu'il déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
63. que les plans détaillent une occupation du petit bâtiment dans le jardin (accolé aux murs mitoyens des numéros 64 et 66) en bureau ; que celui-ci semble revêtu d'un isolant extérieur ;

dossier 12036

64. qu'il convient d'intégrer cet élément dans les documents graphiques (plans et coupe), en repérant les profils mitoyens ;
65. que la répartition des logements est inchangée ;
66. que les documents graphiques comportent certaines incohérences ; qu'il convient de clarifier (notamment : emplacements vélos non modifiés en coupe, bâtiment annexe, accès au jardin, toitures végétalisées, etc.) ;
67. que l'organisation du sous-sol est revue afin de prévoir un local vélos de 4,5m² à ce niveau ;
68. qu'un emplacement vélo est également prévu au rez ; que celui-ci est de dimensions insuffisantes (profondeur 1,35m) et n'est pas séparé ;
69. qu'aucun local compteurs ne semble en outre prévu au sous-sol ; que les locaux communs sont de dimensions insuffisantes pour un immeuble de cette taille ;
70. qu'il convient de prévoir un local compteurs séparé côté rue, un espace de rangement privatif par logement et un local vélos de dimensions suffisantes (min 1vélo par chambre et 2m² par vélo) ;
71. qu'à cette fin, il pourrait convenir d'aménager la pièce en façade à rue en local vélos ; que celle-ci ne dispose pas en outre de l'intimité suffisante pour une chambre ;
72. qu'au 1^{er} étage, la position de la porte palière donnant accès au logement des niveaux supérieurs est revue ; que cela permet la création d'un palier à l'intérieur du logement, mais que le palier commun donnant accès au logement du 1^{er} étage est réduit ;
73. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc) en ce qui concerne les logements du 1^{er} et du 2^{ème} étage ; que ceux-ci ne disposent pas d'un sas (2 portes) entre le wc et le séjour ; que néanmoins le wc donne dans un espace de circulation et que la dérogation pourrait être acceptée ;
74. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre avant au sous-sol dont la surface vitrée nette est inférieure au 1/5^{ème} de la surface plancher (1,7m² au lieu des 1,8m² requis) ;
75. que le revêtement de l'espace extérieur au sous-sol est prévu en dalles gazon ;
76. que les châssis en façade arrière sont en PVC, teinte bois naturel ;
77. que la note explicative signale que l'enduit blanc recouvrant le sgraffite en façade avant sera décapé, mais que le sgraffite ne sera pas restauré ; qu'il pourrait convenir de privilégier une peinture dans une teinte similaire à la brique ;
78. que les toitures plates sont recouvertes d'une membrane bitumineuse de teinte claire ; que la note précise l'intention de végétaliser certaines parties, sans les détailler ; qu'il convient de les représenter en plan et de végétaliser l'ensemble des toitures plates, si techniquement possible ;
79. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit ; que rien n'est indiqué dans la demande à ce sujet ; qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie, en prévoyant au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien à la citerne ;
80. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 22 Février 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
81. 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 ;

82. 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 ;
83. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
84. 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.) ;
85. 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 ;
86. que la modification du projet déposé le 20 septembre 2024, ne modifie en rien la nature des travaux PEB ;
87. que la note explicative déposée le 19 avril 2024 prévoit le remplacement à l'identique des châssis situés en façade à rue, lors d'un futur non précisé dans la demande ; que lors de ce remplacement, il conviendra de respecter les exigences PEB, en ce qui concerne les valeurs Ug, Uw et la ventilation des locaux y attenants ;
88. qu'un système de type « C » a été proposé et accepté ; que par conséquent, seul les «invisivents » conformes à la norme belge répondront à l'exigence ventilation en ce qui concerne les locaux dits « secs » ; qu'à toutes baies cintrées, il conviendra d'observer un recul de 2 cm par rapport à la batée afin de permettre le passage d'une lame d'air entre la maçonnerie et ce dispositif de ventilation ;
89. qu'il conviendra, avant toute commande, de présenter sous forme de document graphique à l'administration, les coupes et façades détaillant la manière dont ces aérateurs seront disposés ;
90. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : passerelle, volume au 1^{er} étage et terrasse au 2^{ème} étage, isolation en façade arrière ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : passerelle, volume au 1^{er} étage et terrasse au 2^{ème} étage, isolation en façade arrière ;
91. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 4 (hauteur sous plafond) : chambre sous combles ;
 - article 8 (wc) : 1^{er} et 2^{ème} étages ;
 - article 10 (éclairage naturel) : chambre avant au sous-sol ;
92. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2024 au 28/10/2024 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
 - le peu de modifications par rapport à la demande précédente ;
 - un nombre de chambres / logements trop important et inadapté à la taille de la parcelle ;
 - la nécessité de prévoir une isolation acoustique envers les maisons mitoyennes ;
 - le manque d'informations sur la rénovation de l'annexe et la perte de luminosité pour les parcelles voisines si elle est rehaussée
 - l'ajout d'une terrasse au R+2 et d'un accès extérieur au R+1, ainsi que d'un chien assis sur 2 étages en toiture, et la crainte des vis-à-vis créés avec les parcelles voisines ;
 - la nécessité de la réalisation d'états des lieux avant les travaux ;
93. que les logements proposés ne présentent pas les qualités d'habitabilité requises et sont en dérogation à de nombreuses prescriptions du RRU ; que la densité proposée est trop importante pour cet immeuble qui en outre ne dispose pas de locaux communs en suffisance ; que ce n'est pas acceptable ;
94. qu'il convient de revoir la volumétrie afin de se conformer aux prescriptions du titre I du RRU et de limiter l'impact sur les constructions voisines et les rehausses mitoyennes ;

95. qu'il convient de se limiter à 2 logements en prévoyant un logement de grande taille (3 chambres) disposant de l'accès au jardin, afin de se conformer au Plan Communal de Développement ;
96. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 08/10/2024 et l'avis précédent du 29/05/2024 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

13h30 – dossier 12045 – 126

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

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) et 2.5.2° (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) du PRAS ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit de 2 maisons unifamiliales, de gabarit rez+1+toiture à versants érigées au début du XXème siècle ;
6. que la façade du n°78 (à gauche) est plus haute d'environ 1m que celle du n°80 ; que le versant arrière de la toiture du n°78 comprend deux pentes (terrasson et brisis) et que cette maison comporte également une annexe sur deux niveaux en façade arrière ;
7. que la parcelle du n°80 (à droite) est enclavée dans la parcelle du n°78 ; qu'elle est très étroite à l'arrière et de forme triangulaire (2m de largeur en façade arrière et 0,5m en fond de parcelle) ; que la cour est entourée de murs mitoyens d'environ 3m de hauteur ;
8. que la demande **initiale** visait à rehausser, agrandir et réaménager ces deux maisons, en revoyant les limites parcellaires et en conservant 2 unités distinctes ;
9. qu'en toiture, la demande prévoit d'ajouter un niveau au n°78 et un niveau et demi au n°80 ; que les façades sont rehaussées respectivement de 2 (R+3) et 3 niveaux (R+4) dans la lecture du bâti en façade à rue ;
10. que les niveaux des 2 maisons sont décalés, et les volumes liés par une toiture unique, alignée au profil du voisin de gauche (n°76) en partie avant ; que les corniches sont conservées ; qu'en partie arrière, la toiture est légèrement plus haute que le mitoyen gauche (n°76), le plus haut ;
11. que les rehausses de façades, sont situées dans l'alignement et réalisées en briques ajourées de couleurs mixtes ;
12. qu'une terrasse est créée au dernier niveau de chaque maison, en façade à rue ;
13. qu'au n°78, la terrasse dessert une chambre et présente une superficie de 11,45m² ; qu'au n°80, elle est accessible depuis une passerelle ouverte sur le 2^{ème} niveau du séjour et présente une superficie de 8,62 m² ;
14. qu'au n°78, le logement dispose déjà d'un grand jardin accessible depuis les espaces de séjour ; qu'au n°80, la terrasse constitue le seul espace extérieur du logement et est accessible depuis le niveau R+4, ce qui est peu pratique ;
15. que la façade arrière du n°78 est rehaussée sur 1 à 2 niveaux ; que celle du n°80 est démolie et reconstruite sur 4 niveaux ;
16. qu'au n°78, le dernier niveau couvre environ 2/3 de la largeur de la façade ; que ce volume est traité comme une lucarne alors qu'il interrompt la corniche et qu'il s'agit donc d'une rehausse de façade ; que le langage architectural (typologie et matériaux) n'est pas adapté ;

dossier 12045

17. que les nouveaux volumes dérogent aux prescriptions du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant plus hauts et plus profonds que les profils mitoyens ;
18. qu'ils dérogent également aux prescriptions du RZAC, article 10 (gabarit de hauteur), en ce que la nouvelle façade du n°80 comporte 5 niveaux (soit R+4 au lieu des R+3 autorisés) ;
19. qu'ils impliquent en outre d'importantes rehausses de mur mitoyens, allant jusqu'à une hauteur d'environ 4m côté droit (avec le n°82) ; que les séparations vitrées ne sont pas conformes au Code Civil en matière de vues et en ce qui concerne la nature de la rehausse ;
20. qu'en façade à rue, cette nouvelle volumétrie, alignée à la construction existante, est imposante et semble écraser le bâti existant ; que cela dénature la typologie originelle de la maison ; que cela n'est pas acceptable ;
21. qu'il conviendrait de revoir les gabarits des rehausses, de limiter les dérogations au titre I du RRU et les rehausses mitoyennes ; qu'il conviendrait également d'adapter les typologies et d'inscrire les nouveaux volumes dans un langage de toiture ; qu'une façade en retrait pourrait éventuellement être autorisée ;
22. qu'au 2^{ème} étage en façade arrière, une terrasse en bois de 11 m² est créée sur la toiture plate de l'annexe existante au n°78 ; que la profondeur de la terrasse correspond à celle du mur mitoyen existant séparant les n° 76 et 78 ; que la hauteur du mitoyen est conforme au Code Civil ; que la terrasse est entourée d'un garde-corps métallique laqué blanc ;
23. que cette terrasse est plus profonde que les constructions voisines et déroge ainsi aux prescriptions du titre I du RRU, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
24. que l'accès s'effectue via la salle de bain et la chambre de ce niveau ; que le bien dispose déjà d'un grand jardin ; que cette terrasse engendre des vues importantes vers l'intérieur d'îlot et peut être source de nuisances ; qu'en ce sens elle n'est pas acceptable ;
25. que la demande prévoit de revoir les limites parcellaires des deux maisons, et d'annexer la cour extérieure du n°80 à la parcelle du n°78 ; que le mur mitoyen existant entre les 2 parcelles est démolit ; que la demande précise qu'une servitude de vue sera établie entre les n° 78 et 80 ;
26. que la cour extérieure existante du n°80 est peu qualitative ; que cela clarifie les limites de l'ensemble, mais supprime l'unique espace extérieur du n°80 ;
27. que ces modifications doivent faire l'objet d'un acte de division devant notaire ; que la demande actuelle doit renseigner les parcelles existantes ;
28. qu'au rez, une annexe est construite sur toute la largeur des parcelles, dans l'alignement de l'annexe existante du n°78, soit sur une largeur d'environ 3,5m et une profondeur d'environ 4,5m ; que cette annexe est liée au séjour du n°78 ;
29. qu'elle est plus profonde que les profils mitoyens ; qu'en ce sens elle déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
30. que sa toiture comprend une partie en pente vitrée et une partie plate en epdm ;
31. que la demande prévoit les aménagements intérieurs suivants :
32. au n° 78 :
 - sous-sol semi-enterré (inchangé): une chambre d'amis à l'avant, une salle de douche au centre et une pièce double fonction (buanderie/local vélos) à l'arrière ;
 - rez : une cuisine à l'avant, un séjour au centre, une salle à manger à l'arrière et l'extension utilisée comme jardin d'hiver ;
 - 1^{er} étage (inchangé): deux chambres, un dressing et une salle de bain à l'arrière ;
 - 2^{ème} étage : deux chambres et une salle de bain ;
 - 3^{ème} étage : une chambre

dossier 12045

33. au n° 80 :
 - sous-sol semi-enterré (inchangé) : une cave à l'avant et à l'arrière ;
 - rez : un local vélos à l'avant et un local technique/buanderie à l'arrière ;
 - 1^{er} étage : une chambre à l'avant et une salle de douche à l'arrière ;
 - 2^{ème} et 3^{ème} étages : un séjour en duplex ;
 - 4^{ème} étage : un accès à la terrasse en façade avant ;
34. que les escaliers existants de ces deux habitations sont maintenus et prolongés ; que les corps de cheminées sont démolis (n° 80) ;
35. que les aménagements dérogent aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), en ce qui concerne tous les nouveaux étages ; qu'ils sont cependant conformes au RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
36. que la superficie de l'unique chambre au n°80, de 9,81m², est inférieure au minimum requis (14m²) et déroge ainsi aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie) ;
37. qu'en outre, il pourrait convenir de revoir les aménagements du logement du n°80 afin de rendre plus accessible l'espace de séjour, prévu aux 2^{ème} et 3^{ème} étages et de tenter de se conformer au RRU en matière d'habitabilité ;
38. que la façade avant existante du n°78 est en briques rouges avec des éléments en pierre bleue (marches, soubassement, bandeaux, linteaux, arc et sommiers d'arc), les menuiseries en bois ton gris-vert et la corniche en bois ton blanc ; que l'imposte de la porte d'entrée et ceux des grands châssis comportent des petits bois ;
39. que la façade avant du n°80 est en briques rouges avec bandes en brique blanche ; qu'elle comprend des éléments en pierre bleue (marches, soubassement et seuils de fenêtres), des menuiseries et une corniche en bois teinte bordeaux ;
40. que les garde-corps sont en fonte peinte en noir avec lisses en bois ton blanc ; que les grilles placées devant les baies des sous-sols sont peintes en noir ;
41. qu'il est prévu de modifier le châssis actuel devant la baie du sous-sol semi-enterré du n°78 par un châssis à deux divisions de matériau et teinte identiques ;
42. que le dessin du châssis au rez, similaire à celui de l'étage selon le permis délivré précédemment, diffère légèrement de celui prévu ; que la division inférieure (partie pleine) est légèrement plus haute ;
43. qu'il est prévu de remplacer la plupart des châssis en façade à rue du n° 80 par des châssis dont le dessin et le matériau sont semblables à ceux d'origine ; que l'ensemble de ces châssis ainsi que les corniches des 2 maisons seront peints dans la même teinte que les châssis du n°78 (gris-vert) ;
44. que les modifications des menuiseries extérieures en façade à rue dérogent aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries extérieures) ; qu'elles sont légères et en accord avec la composition de façade ;
45. que la nouvelle toiture à versants est en tuiles teinte naturelle, avec corniche en bois peinte en blanc ; qu'elle ne comprend aucune fenêtre de toit ; que 2 cheminées d'extraction d'air sont intégrées dans le versant arrière (une pour chaque maison) ;
46. que la rehausse de mitoyen entre les n° 80 et le 82 (cheminée existante incluse) est maçonnée et enduite en blanc ;
47. qu'en façade arrière, le revêtement des nouveaux volumes et de la façade arrière du n° 80 sont en panneautage bois peint en blanc ;
48. que le reste des façades arrières, y compris l'annexe existante, est revêtu d'un enduit ton blanc ;

dossier 12045

49. que les baies inchangées comprennent des châssis en pvc blanc ; que les nouvelles baies intègrent des châssis en bois blanc ; que des garde-corps sont placés devant 3 nouvelles baies ; qu'il convient d'en préciser le matériau ;
50. que les toitures plates inaccessibles sont en revêtement bitumineux ou EPDM ;
51. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle, il conviendrait de végétaliser un maximum de toitures plates ;
52. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur) : extensions au rez et en toiture, terrasse au +2 (n° 78) ;
 - article 6 (hauteur) : extensions au rez et en toiture, terrasse au +2 (n° 78) ;
53. que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
 - article 10 (gabarit de hauteur) : n°80 ;
 - article 21 (menuiseries) : châssis rez (n° 78) et sous-sol (n° 80) ;
54. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II :
 - article 3 (superficie) : chambre n° 80 ;
55. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 mai au 10 juin 2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
56. que la demande déroge à de nombreuses prescriptions des réglementations en vigueur ; qu'il convient de revoir le gabarit des rehausses et de limiter les dérogations au titre I du RRU et les rehausses mitoyennes ;
57. qu'il convient également d'adapter les typologies et d'inscrire les nouveaux volumes dans un langage de toiture, qu'il revient de maintenir le rythme du parcellaire en évitant une rehausse uniforme ;
58. qu'il convient de végétaliser les toitures plates ou si ce n'est pas possible de prévoir un revêtement clair pour lutter contre les îlots de chaleur ;
59. **qu'en sa séance du 25/06/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
60. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 02/08/2024 et complétés en date du 09/09/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;**
61. que l'objet de la demande **actuelle** est inchangé ;
62. qu'en toiture, la demande prévoit d'ajouter un niveau à chaque maison ; que les niveaux des 2 maisons sont décalés, et les toitures différenciées ; que les corniches sont conservées afin de maintenir la lecture de la façade existante ;
63. que dans la lecture du bâti, le n°78 comprend 2 niveaux dans une typologie de toiture mansardée ; que le niveau du faite est aligné avec celui du voisin de gauche (n°76) ;
64. que la façade du n°80 est rehaussée de 2 étages, dans un volume en retrait avec toit plat ; que le niveau supérieur de ce volume est aligné avec le faite de la toiture du voisin de droite (n°82) ;
65. que la toiture du n°78 est réalisée en ardoises de teinte brun-orangé pour le brisis, et en tuiles plates naturelles de teinte orangée, récupérées de la toiture existante ; qu'elle comporte une lucarne en façade arrière, réalisée en zinc couleur naturelle, et 4 fenêtres de toit dans le brisis en façade avant ; que la façade en retrait, côté rue, est vitrée ;
66. que la toiture du n°80 est réalisée en mur rideau, en façade à rue ; qu'un treillis ajouré et oblique est posé devant, en système de type « Flexbrique » (sorte de moucharabieh terre cuite sur structure légère en câble), dans les tons rouge-orangé, en accord avec les briques des façades existantes et voisines ;

dossier 12045

67. que celui-ci fait office de pare-soleil et de pare-vue, apporte une intimité avec les vis-à-vis tout en laissant une ouverture visuelle, et apportant un langage de toiture en façade à rue ;
68. que les nouveaux volumes dépassent les profils mitoyens (n°76 et n°82), tant en hauteur qu'en profondeur ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
69. qu'au n°78, la façade arrière est alignée avec le volume existant ;
70. que la volumétrie proposée permet d'opérer une transition entre les hauteurs de toiture des bâtiments voisins ;
71. que cependant le fait d'interrompre la toiture sur toute la largeur complique cette lecture ; qu'il convient de prévoir des parties latérales pour la toiture au dernier niveau du n°80 ;
72. qu'au n°80, il convient de réduire la hauteur sous-plafond, afin de limiter les dérogations au titre I du RRU tout en se conformant à son titre II ; que les éventuelles dérogations aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond) qui en découleraient seraient acceptables ;
73. qu'il convient dès lors de réduire l'inclinaison du treillis en conséquence ;
74. que moyennant cette modification les dérogations sont acceptables ;
75. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 24 (éclairage des locaux sous toiture), en ce que la largeur de la lucarne en façade arrière du n°78 dépasse le 1/3 de la largeur de la façade autorisée (environ 3,6m au lieu de 1,8m autorisés) ; qu'elle est cependant située en façade arrière et conforme aux prescriptions du titre I du RRU ;
76. qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
77. que la forme des toitures déroge aux prescriptions du RZAC, article 14 (toitures), en ce que, au n°78, le brisis présente une hauteur de 4m au lieu des 2m autorisés et une pente supérieure aux 70° autorisés, et qu'au n°80, la toiture est plate, avec un treillis en façade présentant une hauteur d'environ 5m et une pente supérieure à 70° ;
78. que ces éléments semblent très présents dans la lecture du bâti depuis l'espace public ; que les nouveaux volumes semblent ainsi écraser les façades existantes et rompre l'équilibre entre la partie existante et la rehausse ;
79. qu'il peut convenir de privilégier un garde-corps à l'utilisation d'un muret acrotère du côté du n°78 ; ;
80. que les dérogations qui resteraient sont acceptables ;
81. que le mur mitoyen en façade avant entre le n°78 et le n°80 présente en façade à rue une volumétrie en « escaliers » ; qu'il convient d'intégrer la forme de ce mur dans celle de la toiture mansardée ;
82. que la demande déroge également aux prescriptions du RZAC, article 15 (matériaux de façade), en ce que les murs rideaux sont interdits pour les façades visibles depuis l'espace public, et article 17 (matériaux de toiture), en ce qui concerne la matérialité du treillis posé devant ce mur rideau ;
83. que ces matériaux s'intègrent dans le contexte environnant ; qu'en ce sens, ces dérogations sont acceptables ;
84. que le projet ne prévoit plus de terrasse en façade à rue, au n°80 ;
85. qu'au n°78, la terrasse dessert une chambre et présente une superficie de 9m² ; qu'elle est intégrée dans le volume de la toiture, en interrompant le terrasson, et présente un recul par rapport à la façade à rue ; que les façades opposées sont situées à une distance d'environ 10m du front bâti ;
86. que la terrasse permet d'améliorer l'habitabilité du bien, en permettant l'accès à un espace extérieur à ce niveau, le jardin étant situé au rez ;

dossier 12045

87. qu'il s'agit d'un espace extérieur secondaire (chambre) ; que ses dimensions sont limitées ; qu'en ce sens, les nuisances vers la rue et les parcelles voisines seront réduites ;
88. qu'au 2^{ème} étage, une terrasse est créée sur la toiture plate de l'annexe existante ; qu'elle déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
89. que cette terrasse dessert une chambre et une salle de bains ; qu'elle présente des vues importantes vers l'intérieur d'îlot ; que le bien dispose en outre de 2 espaces extérieurs (jardin au rez et terrasse en façade avant au 3^{ème} étage) ;
90. qu'en ce sens, les dérogations ne sont pas acceptables ; qu'il convient de ne pas prévoir de terrasse en façade arrière, comme signalé dans l'avis précédent ;
91. qu'au rez, la demande maintient une annexe construite sur toute la largeur des parcelles, dans l'alignement de l'annexe existante du n°78 ; que cette annexe est liée au séjour de cette maison ;
92. qu'elle est plus profonde que les profils mitoyens et déroge aux prescription du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
93. qu'elle nécessite la rehausse du mur mitoyen avec le n°82, sur une hauteur d'environ 0,75m et une profondeur d'environ 4,25m ;
94. que le voisin a donné son accord sur cette rehausse ; que cette annexe augmente la superficie du séjour et améliore l'habitabilité de cette maison ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables pour cette annexe ;
95. que aménagements intérieurs au n° 78 sont inchangés ;
96. qu'hormis la suppression du dernier niveau en mezzanine au n° 80, les aménagements sont inchangés ;
97. que le séjour, situé aux étages supérieurs, est peu accessible ; que la maison du n°80 ne dispose en outre pas d'un espace extérieur praticable ; que cela nuit à l'habitabilité du bien ;
98. qu'en façade avant au 2^{ème} étage, la zone de recul, de 0,6m, ne constitue pas une terrasse ; que l'espace de séjour est en outre important (environ 34m²) pour un logement de cette taille (1 chambre) ;
99. qu'il convient de prévoir un espace extérieur de type terrasse pour ce logement ; qu'il pourrait convenir à cette fin de revoir l'organisation du séjour, en prévoyant l'espace cuisine – salle à manger au 2^{ème} étage, et l'espace salon au 3^{ème} étage, avec une terrasse en façade arrière ;
100. que cela justifierait l'aménagement des espaces de vie aux étages supérieurs ;
101. que si cette terrasse est intégrée dans le volume de la rehausse et dispose d'une ouverture limitée en façade (terrasse couverte et intégrée derrière le parement de façade), les vues et nuisances vers l'intérieur d'îlot sont limitées, et en ce sens acceptables ;
102. que la superficie de l'unique chambre au n°80, de 9,81m², resterait inférieure au minimum requis (14m²), dérogeant ainsi aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie) ;
103. qu'étant donné la configuration particulière du bien (parcelle très étroite en façade arrière et distribution des pièces imposée par la position de l'escalier) et la présence de nombreux espaces de rangement pour ce logement, la dérogation est cependant acceptable ;
104. que les modifications des menuiseries extérieures en façade à rue dérogent aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries extérieures) ; qu'elles sont légères et en accord avec la composition de façade ;
105. qu'en ce sens les dérogations sont acceptables ;

106. que certaines baies sont modifiées en façade arrière ; que les ferronneries (garde-corps) sont laquées en blanc ;
107. que l'ensemble des toitures plates non accessibles sont végétalisées, excepté la toiture de la lucarne, qui est couverte de graviers clairs ;
108. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 08/03/2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
109. 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 ;
110. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment relativement au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
111. 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.) ;
112. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
113. que la proposition PEB relative à la demande concernant 2 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (1 URS et 1 URL) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
114. que, sauf modification de projet à soumettre à autorisation, la demande comprend 2 bâtiments PEB séparés, et non un seul;
115. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur) : extensions au rez (n°78) et en toiture (n°78 et 80), terrasse au +2 (n° 78) ;
 - article 6 (hauteur) : extensions au rez (n°78) et en toiture (n°78 et 80), terrasse au +2 (n° 78) ;
116. que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
 - article 13 (hauteur sous plafond) : chambre au +3 (n°78) ;
 - article 14 (toiture) : forme des rehausses ;
 - article 15 (matériaux de façade) : mur rideau et treillis de la rehausse (n°80) ;
 - article 21 (menuiseries) : châssis et porte (n° 80) ;
 - article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : lucarne en façade arrière (n° 78) ;
117. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II :
 - article 3 (superficie) : chambre n° 80 ;
118. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2024 au 28/10/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
119. que s'agissant de 2 unités distinctes (2 maisons), la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ;

dossier 12045

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de réduire la hauteur sous plafond du dernier étage au n°80 afin de réduire les dérogations au titre I du RRU, tout en se conformant à son titre II et de réduire l'angle du treillis en conséquence ;
2. de prévoir des pans de toiture latéraux au niveau du dernier étage au n°78 afin d'améliorer la lisibilité du volume de toiture ;
3. de prévoir un garde-corps plus léger pour la terrasse avant du n°78 ;
4. d'intégrer le mur mitoyen entre le n°78 et le n°80 en façade avant dans la volumétrie et le langage de la toiture du n°78 ;
5. de ne pas prévoir de terrasse en façade arrière au n°78 ;
6. de prévoir un espace extérieur pour le n°80, et de revoir l'organisation du séjour en conséquence.

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

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

Les dérogations au RZAC, articles 13 (hauteur sous-plafond), 14 (toiture), 15 (matériaux de façade), 21 (menuiseries), 24 (éclairage des locaux sous toiture), sont acceptées.

14h00 - dossier 11926 – ART 126

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à ajouter un volume en toiture afin de l'annexer au logement existant du 3^{ème} étage, aménager une terrasse, isoler la façade arrière et la toiture ainsi que supprimer le bardage au rez-de-chaussée en façade avant, Avenue de l'Armée 105 - 107.

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'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'îlot) ;
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. que cet immeuble est construit à l'angle de l'avenue de l'Armée et de la rue Charles Legrelle ;
5. qu'en situation de droit, le bâtiment comporte 2 étages et un niveau sous-combles ;
6. qu'en situation de fait, le bâtiment comporte 3 étages et une toiture plate ; que le 3^{ème} étage semble dater de la construction du bâtiment et est identique aux étages inférieurs ;
7. que le rez-de-chaussée est affecté en commerce et les étages en logements : un appartement deux chambres par niveau ;
8. que la demande **initiale** visait à créer un nouveau logement au rez (studio), ajouter un volume en toiture afin de l'annexer au logement existant du 3^{ème} étage, isoler la façade arrière et la toiture ainsi que supprimer le bardage au rez-de-chaussée en façade avant ;
9. qu'en 1921, l'aménagement d'une salle à manger, une cuisine, une remise ainsi qu'une cour a été autorisé à l'arrière du rez-de-chaussée ; que la salle à manger et la cuisine étaient liées au commerce ;
10. que dans les faits, la salle à manger est utilisée comme surface commerciale ;
11. que la baie entre le commerce et la cuisine est fermée afin de créer un logement indépendant à l'arrière ; que l'ancienne remise abrite une « chambre » de 19,39 m² ; que l'ancienne cour de 6,82m² a été couverte et aménagée en salle de bain ; que la cuisine existante fait 14,06 m² ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce que la couverture de la cour dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; que la cour est enclavée et étroite ; que sa couverture ne nuit pas aux parcelles voisines ; que le dépassement des $\frac{3}{4}$ est minime ; que la dérogation est acceptable ;
13. que le commerce (salon de coiffure) fait 44 m² ; qu'il n'est pas indiqué qu'il dispose de réserves et sanitaires ; que le studio proposé n'est pas qualitatif ;
14. qu'il convient de maintenir une affectation commerciale sur l'ensemble du rez et de ne pas y aménager de studio ;
15. que les 1^{er} et le 2^{ème} étages sont inchangés ;
16. qu'au 3^{ème} étage, un logement de 2 chambres est aménagé ; que le plan d'origine offre peu d'information sur l'aménagement du logement ; que cependant, il semble que des cloisons ont été construites ;

dossier 11926

17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (superficie minimale) en ce qu'aucune des 2 chambres n'atteint les 14m² minimum requis (10.5m² et 10m²) ;
18. que la dérogation est acceptable, étant donné qu'il s'agit d'un appartement deux chambres en situation de droit ;
19. que la cage d'escalier commune est cloisonnée au milieu du palier du 3^{ème} étage ; qu'un nouvel escalier permet la liaison entre le 3^{ème} étage et le volume du 4^{ème} étage afin d'en faire un duplex ;
20. que la rehausse au 4^{ème} étage de 25,33m² est construite le long de l'immeuble situé au n°103 de l'avenue de l'Armée ;
21. que le revêtement des façades est en zinc ; que le versant est en tuiles rouges ; que le reste de la toiture est plate ; que les menuiseries sont en bois ton anthracite ;
22. que ce volume abrite un bureau de 15,38m² et comprend trois ouvertures dont un accès à la toiture plate qui est aménagée en terrasse ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce que la rehausse dépasse les profils mitoyens ;
24. que le dépassement est minime et ne nuit pas aux parcelles mitoyennes ; que la rehausse est en retrait par rapport aux façades à rue ; qu'elle permet l'accès à un espace extérieur ;
25. que les dérogations sont acceptables ;
26. que cependant, la toiture à versant côté avenue de l'armée n'offre pas de qualité esthétique suffisante ; qu'il convient de proposer une forme plus simple pour cette rehausse et d'augmenter le retrait ;
27. que la toiture plate existante est isolée et rehaussée de 14 cm ; qu'un terrasse de 33,32m² y est aménagée ;
28. qu'il conviendrait de végétaliser la partie inaccessible de la terrasse ;
29. que la terrasse s'étend sur une grande partie de la toiture ; qu'un retrait de 88cm est établi depuis la façade avant rue Charles Legrelle ; qu'un retrait de 2,00m est établi avec la limite mitoyenne de gauche et de 2,18m depuis la limite mitoyenne de droite ; qu'elle est délimitée par un garde-corps métallique ton noir ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce que la terrasse dépasse les profils mitoyens ;
31. que le bien est un bâtiment d'angle ; qu'une partie de la terrasse offre une vue plongeante vers l'intérieur d'îlot et les façades arrières des maisons voisines ;
32. qu'il convient de ne pas aménager la partie de la terrasse donnant vue sur l'intérieur d'îlot en raison des nuisances possibles ; qu'il convient de se limiter à la terrasse aménagée entre la rue Charles Legrelle et le nouveau volume ; qu'à cette condition, les dérogations pourraient être acceptées ;
33. que la demande prévoit de retirer le bardage autorisé sur la façade avant du rez ;
34. que des briques jaunes similaires à celles des étages, revêtent l'intégralité du rez hormis le soubassement en pierre bleue déjà présent ;
35. que la cheminée existante reste en l'état ;
36. que la demande prévoit également de poser un isolant de 14 cm en façade arrière ;

dossier 11926

37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce que l'isolation au 3^{ème} étage dépasse le profil mitoyen de droite ;
38. que l'isolation améliore la performance énergétique du bâtiment et que sa profondeur ne nuit pas aux parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;
39. que la demande déroge au RRU:
 - Titre I, article 4 (profondeur) : isolation toiture et façade arrière, rehausse, terrasse, couverture de la cour ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : isolation toiture et façade arrière, rehausse, terrasse ;
 - Titre II, article 3 (superficie) : studio au rez et chambres au 3^{ème} étage ;
40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
41. **qu'en sa séance du 20/02/2024, la commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable sous conditions :**
 - **de maintenir un commerce au rez et de ne pas aménager de studio**
 - **de corriger le nombres de logements dans l'annexe 1 ;**
 - **de limiter la terrasse au 4^{ème} à la surface entre la rue Charles Legrelle et le nouveau volume et de végétaliser le reste de la toiture ;**
 - **de proposer une forme plus simple pour la rehausse et de l'aménager en retrait ;**
 - **de préciser le matériau et la teinte de la corniche ;**
 - **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
42. que les dérogations au RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ont été acceptées pour l'isolation en toiture et en façade arrière, la rehausse et la terrasse (partiel), la couverture de la cour;
43. que les dérogations au RRU, titre II, article 3 (superficie) ont été acceptées pour les chambres au 3^{ème} étage ;
44. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 21/06/2024 et complétés en date du 02/09/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;**
45. que la demande **actuelle** vise à ajouter un volume en toiture afin de l'annexer au logement existant du 3^{ème} étage, aménager une terrasse, isoler la façade arrière et la toiture ainsi que supprimer le bardage au rez-de-chaussée en façade avant ;
46. que le projet ne prévoit plus l'aménagement d'un studio au rez ;
47. que la partie « cuisine » du commerce est séparée de la partie « salle à manger », celle-ci étant annexée à la surface commerciale ;
48. que l'ancienne cour de 6,82m² est couverte et le wc réaménagé ; que la destination du nouveau local n'est pas précisée ; qu'il est accessible depuis la remise ; que l'ensemble de ces locaux annexes sont liés au commerce, qui dispose ainsi de l'ensemble du rez et des espaces de service nécessaires (wc, stock, kitchenette) ;
49. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce que la couverture de la cour dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; que cette dérogation a été accordée en séance de la Commission de Concertation du 20/02/2024 ;
50. qu'en toiture, le volume lié au logement du 3^{ème} étage est légèrement revu, ainsi que l'implantation de la terrasse ;
51. que l'implantation de la rehausse en toiture est reculée d'environ 40cm le long de l'avenue de l'Armée ; que ce recul permet un retrait tout en garantissant une bonne exécution ;
52. que la forme de toiture côté avenue de l'Armée est revue ainsi que l'ensemble des façades du volume ;

dossier 11926

53. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce que la rehausse dépasse les profils mitoyens ;
54. que cette dérogation a partiellement été accordée en séance de la Commission de Concertation du 20/02/2024 ;
55. qu'elle concerne également la partie avant du nouveau volume, côté avenue de l'Armée, jusqu'à 1,3m plus haute et 1,5m plus profonde que le mitoyen droit, le plus haut et profond ;
56. que ce dépassement est minime et ne nuit pas aux parcelles mitoyennes ; que la rehausse est en retrait par rapport aux façades à rue ;
57. qu'en ce sens, la dérogation est acceptable pour cette partie ;
58. que la note explicative précise que l'élément de finition est une rive en zinc de même teinte que le revêtement des façades, en zinc ; que la teinte prévue du zinc est anthracite ;
59. que l'implantation de la terrasse est revue ; qu'elle s'aligne au nouveau volume en toiture, côté rue Charles Legrelle ; qu'elle s'étend également vers le côté Avenue de l'Armée, en s'écartant de 2m du mitoyen droit ;
60. qu'elle est située en recul d'environ 0,3m de l'alignement à rue, tant du côté de la rue Charles Legrelle que de l'Avenue de l'Armée ;
61. que les parties inaccessibles de la toiture sont végétalisées ;
62. que la demande déroge ainsi aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce que la terrasse dépasse les profils mitoyens ;
63. que cela ne répond pas aux conditions émises dans l'avis précédent ; que la terrasse surplombe ainsi l'espace public ; que cet effet est accentué par sa position particulière, à l'angle de 2 rues ;
64. qu'en outre, la terrasse a une superficie d'environ 27m² ; que cela peut devenir une source de nuisances pour la rue et les parcelles voisines ; que ce n'est pas acceptable ;
65. qu'il convient de porter le retrait à 60cm depuis l'alignement des façades afin de limiter la visibilité du garde-corps depuis l'espace public et de végétaliser le reste de la toiture, rendu inaccessible ;
66. que cela est proportionné à la taille du logement (2 chambres) et permet à celui-ci de disposer d'un espace extérieur tout en limitant les nuisances possibles envers les parcelles voisines, l'espace public et l'intérieur d'îlot ;
67. qu'à ces conditions les dérogations sont acceptables ;
68. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : couverture de la cour, nouveau volume en toiture et terrasse, isolation toiture et façade arrière ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : nouveau volume en toiture et terrasse, isolation toiture et façade arrière ;
69. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 3 (normes minimales de superficie) : chambres de l'appartement au 3^{ème} étage ;
70. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2024 au 28/10/2024 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
71. qu'elle émane de voisins et porte sur :
 - une demande d'informations complémentaires ;
 - l'impact sur l'ensoleillement pour l'immeuble en face de la rue ;
 - l'impact sur les vis-à-vis ;

dossier 11926

72. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 25/09/2024 et l'avis précédent du 16/01/2024 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- 1. de porter le retrait du garde-corps en toiture à 60cm depuis l'alignement des façades afin de limiter sa visibilité depuis l'espace public et de végétaliser le reste de la toiture, rendu inaccessible ;**
- 2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

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

14h25 - dossier 12057**10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir l'immeuble existant et construire un immeuble mixte avec rez-de-chaussée commercial et 3 logements aux étages, Chaussée de Wavre 878.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
3. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison de gabarit R+1 avec commerce lié au rez-de-chaussée ;
4. qu'elle présente un profil anormalement bas dans le front bâti, et est enclavée entre 2 immeubles de gabarit R+3 ;
5. qu'elle est située à proximité immédiate d'un noyau commercial (La Chasse) et inoccupée depuis plusieurs années ;
6. que les permis suivants n'ont pas été exécutés :
 - le permis d'urbanisme n° 6883, tendant à démolir et reconstruire un immeuble (R+2) comportant un rez-de-chaussée commercial et 2 appartements 1 chambre aux étages, notifié le 16/11/2004 ;
 - le permis d'urbanisme n° 7943, tendant démolir et reconstruire un immeuble comportant un rez-de-chaussée commercial et un étage en un immeuble mixte avec rez-de-chaussée commercial et 3 logements aux étages, notifié le 2/10/2009 ;
 - le permis d'urbanisme n° 8501, tendant à modifier la première phase du permis d'urbanisme 7943 notifié le 02/10/2009 afin de rénover et agrandir un immeuble commercial en vue d'y aménager un rez-de-chaussée commercial et 1 logement à l'étage, ainsi que supprimer la seconde phase du projet, notifié le 8/11/2012 ;
 - le permis d'urbanisme n° 9653, tendant à démolir et construire un immeuble mixte avec rez-de-chaussée commercial et 3 logements aux étages, notifié le 20/09/2017 ;
7. que pour ce dernier permis, une demande de prorogation avait été accordée ; qu'une seconde demande avait été introduite mais refusée étant donné qu'elle était hors délai ;
8. que la demande vise à démolir l'immeuble existant et construire un immeuble mixte avec rez-de-chaussée commercial et 3 logements aux étages ;
9. que la note explicative ne détaille rien au sujet de la nécessité de démolir le bâtiment existant ; qu'il convient de documenter ce point (reportage photos et rapports techniques)
10. que la demande prévoit la construction d'un immeuble de gabarit rez + 4 niveaux, dont le dernier en retrait ; qu'au 4^{ème} étage, le gabarit dépasse les profils mitoyens sur une profondeur d'environ 0,8m et une hauteur d'environ 2m ; que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
11. que dans l'ensemble, l'augmentation de volume est en accord avec la typologie du bâti environnant ; qu'il convient cependant de revoir la volumétrie du dernier étage, afin de se conformer au titre I du RRU ;
12. que la demande prévoit la construction sur l'ensemble de la parcelle au rez ;
13. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) en ce que la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que les parcelles voisines sont construites sur toute la profondeur de la parcelle ;
14. qu'initialement, la parcelle était totalement construite ; que la partie arrière a été démolie ;

dossier 12057

15. que la parcelle est proche d'un angle et très enclavée ; que la dérogation est acceptable ; qu'il conviendra cependant de végétaliser un maximum de toiture pour compenser ;
16. qu'au premier étage, la demande prévoit la construction d'une terrasse de 4,50 m² en façade arrière, contre le mitoyen droit ;
17. que cette terrasse est conforme au code civil, mais présente des vues importantes vers l'intérieur d'îlot qui est fortement resserré à cet endroit ;
18. que du 1^{er} au 3^{ème} étage, des balcons sont construits en façade avant ; que ceux-ci présentent un débord de 0,7m depuis le nu de la façade et une largeur d'environ 2,7m ;
19. qu'ils dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, article 10 (éléments en saillie), en ce qu'ils dépassent l'angle de 45° par rapport à la limite mitoyenne, côté droit ;
20. que leur emprise sur la façade est importante, et que le trottoir sur cet axe proche d'un noyau commercial ne présente pas une grande largeur ;
21. qu'il pourrait convenir d'intégrer ces éléments (balcons et terrasse en façade à rue) dans le gabarit du volume principal, même partiellement afin de limiter les nuisances et l'emprise sur l'espace public ; que ces espaces sont en outre assez peu qualitatifs en l'état ;
22. qu'au 4^{ème} étage, la demande prévoit une terrasse de 6 m² côté rue ; qu'elle est en retrait par rapport à la façade et au mitoyen de gauche ; qu'elle paraît acceptable ;
23. que le projet prévoit les aménagements suivants :
 - sous-sol : 4 caves privatives (1 pour le commerce et une par logement), locaux communs (compteurs, poubelles, vélos) ;
 - rez : hall commun avec accès secondaire au commerce, commerce avec accès depuis la rue et sanitaires ;
 - 1^{er} et 2^{ème} étages : 1 appartement 1 chambre à chaque étage ;
 - 3^{ème} et 4^{ème} étages : 1 duplex 2 chambres ;
24. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme ce qui concerne le Titre VIII article 6 (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement) en ce que la demande ne prévoit pas de parking ;
25. que le demandeur précise que les dimensions excessivement restreintes de la parcelle ne permettent pas l'implantation de parking, et que le quartier est par ailleurs bien desservi en transports en commun ;
26. que le local vélos est de petites dimensions (3,9m²) et insuffisant pour un immeuble de cette taille, ne disposant par ailleurs pas d'emplacements de parking pour voiture ;
27. qu'il convient de prévoir un local vélos de dimensions suffisantes (min 1 vélo par chambre et 2m² par vélo) et aisément accessible ;
28. qu'à ces conditions, la dérogation est acceptable pour les emplacements de stationnement ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 18 (local entretien) ;
30. que selon la note explicative, le matériel de nettoyage peut être stocké dans le local où sont entreposées les poubelles ; qu'un local poubelles ne semble pas nécessaire pour un immeuble de cette taille, s'il n'y a pas de concierge ; qu'il convient de revoir l'organisation de ce niveau ;
31. qu'au rez, l'accès au commerce depuis le hall commun doit se limiter à un usage strictement privé / de service ;
32. que l'accès au commerce depuis l'espace public doit être conforme au titre IV du RRU ; qu'il convient de le détailler ;
33. que le projet prévoit 3 logements de petite taille (1 à 2 chambres) aux étages ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc) en ce qui concerne les logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;

dossier 12057

35. que les dimensions requises doivent être au moins égales à 0,80 m x 1,20 m ;
36. que le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension sur le territoire communal (minimum 3 chambres avec accès privilégié à un jardin) ; qu'il pourrait convenir de revoir l'organisation et le nombre d'unités de logements sur le bien ;
37. que cela permettrait également de limiter l'étendue des balcons et éventuelles terrasses aux étages, et les nuisances qui pourraient y être liées ;
38. que les matériaux de la façade prévus sont des châssis et porte en bois de teinte naturelle, un bardage en bois, de l'enduit teinté dans la masse (teinte gris-bleu clair) avec un soubassement de pierre bleue ;
39. que l'enduit et le bardage bois, en façade avant, ne sont pas pérennes ; qu'il convient de proposer des matériaux plus résistants, en particulier au rez-de-chaussée ;
40. que des garde-corps métalliques sont prévus devant certains châssis et autour des terrasses ; que leur teinte n'est pas précisée ; qu'il convient de le faire ;
41. qu'il est également prévu de poser un garde-corps sur l'acrotère en façade avant ; qu'afin de limiter sa visibilité, il conviendrait de le placer sur le nu intérieur du mur ;
42. qu'une descente d'eau est prévue en façade arrière ; que sa matérialité n'est pas précisée ;
43. que la toiture de l'immeuble est plate ; qu'elle comprend un exutoire de fumée et une cheminée à l'opposé ;
44. que la matérialité des revêtements des toitures n'est pas précisée ; que les profils de rive ne sont pas détaillés ; qu'il convient de le faire ;
45. qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie, en intégrant une citerne dans le projet et en y prévoyant au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
46. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de végétaliser l'ensemble des toitures plates et de favoriser la perméabilité des espaces extérieurs ;
47. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 26 mars 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
48. 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 ;
49. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment concernant le dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
50. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
51. 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.) ;
52. que la proposition PEB relative à la demande concernant 5 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (1URL et 4UN) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
53. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : 4^{ème} étage et rez ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : 4^{ème} étage ;
 - article 10 (éléments en saillie) : balcons en façade à rue ;

dossier 12057

- article 16 (citerne) ;
- 54. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 8 (wc) : wc des 1^{er} et 2^{ème} étages ;
 - article 18 (local entretien) ;
- 55. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre VIII :
 - article 6 (emplacements de parcage) ;
- 56. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2024 au 28/10/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
- 57. que le projet proposé est en dérogation à de nombreuses prescriptions du RRU ;
- 58. que la densité proposée semble trop importante pour cet immeuble qui en outre ne dispose pas de locaux communs en suffisance ; que ce n'est pas acceptable ;
- 59. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité daté du 13/09/2024 ;
- 60. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 10/10/2024 ;
- 61. que l'avis stipule entre autres que :
 - les prescriptions pour limiter le risque de propagation du feu entre compartiments le long de la façade ne sont pas respectées. Au niveau des fenêtres en façade avant, il n'y a pas d'élément EI 60 égale ou supérieure à 1 m ;
 - l'accès à la cage d'escalier des étages supérieurs doit être fait par une porte EI 30 à fermeture automatique. Cette porte doit s'ouvrir dans le sens de l'évacuation ;
 - les parois du local poubelles doivent présenter EI 60. L'accès de ce local vers l'intérieur doit être assuré ;
- 62. qu'il conviendrait d'adapter les plans en conséquence ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.