

09h00 – dossier 12076**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir une maison unifamiliale (extension au rez et 1er), et la rénover entièrement afin de la diviser en deux logements, rue Baron de Castro 50.**

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 agrandir une maison unifamiliale (extension au rez et 1er), et la rénover entièrement afin de la diviser en deux logements ;
4. que la maison est construite selon permis d'urbanisme délivré en 1923 ;
5. que la situation existante de la maison ne correspond pas avec la situation de droit, la maison semblant avoir été construite en miroir par rapport aux plans d'archives ;
6. que cela concerne également la façade existante de fait dont la situation semble dater de la construction de la maison ;
7. que la maison est bâtie sur trois niveaux, R+1+combles ;
8. qu'une annexe de 6m² au rez non conforme à la situation de droit a été construite en façade arrière contre le mitoyen de droite ; que l'escalier liant le sous-sol au jardin a été décalé ;
9. qu'il est prévu de démolir l'annexe et de couvrir l'escalier afin de construire une extension arrière sur deux niveaux, au rez et au 1^{er} étage, sur toute la largeur de la parcelle ; que l'extension vient s'aligner au bâtiment mitoyen de droite en hauteur et en profondeur soit 6,74m de haut sur 4,70m de profondeur ;
10. qu'elle abrite une salle à manger-cuisine au rez et deux chambres au 1^{er} étage ;
11. que la construction de l'extension implique la rehausse en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur du mur mitoyen côté gauche (n° 48) ; que la surface de la rehausse (partie hachurée) déterminée sur plan est d'environ 7,85 m² (hauteur de 4.10m et profondeur de 1.65m) ;
12. que l'élévation arrière ne paraît pas correcte en ce qui concerne le bâtiment de droite ; que sur les photos il est visible que le mur mitoyen est plus haut que l'annexe ce qui n'apparaît pas en plan et coupe ; que de plus les hauteurs des bâtis mitoyens diffèrent entre la situation de fait et projetée (à gauche passe de 6m environ à 6.30m) ;
13. qu'il convient de vérifier ces niveaux et de corriger le dessin en conséquence ; qu'il peut convenir dès lors d'adapter le projet ; qu'il apparaît difficile de statuer favorablement sur une demande comportant de telles imprécisions ;
14. que la hauteur sous faux plafond dans les chambres est de 2.70m ; qu'il paraît possible de la limiter afin de limiter la rehausse mitoyenne côté gauche ;
15. que la demande vise à régulariser la lucarne au 2^{ème} étage arrière qui n'apparaît pas en situation de droit ; que la baie de cette lucarne est agrandie en ce que l'allège est supprimée ;
16. que la toiture plate devant cette fenêtre est inaccessible ; qu'il convient de placer un garde-corps devant le nouveau châssis ;
17. que la demande prévoit de créer un logement de 3 chambres comprenant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et un logement 2 chambres sous combles ;
18. que les aménagements prévus sont :
 - Au sous-sol : caves, locaux vélos et locaux compteurs ;
 - Au rez : halls, salon, salle à manger-cuisine, wc et un local de stockage ;
 - Au 1^{er} étage : hall de nuit, 3 chambres dont l'une avec dressing et salle de douche ;

dossier 12076

- 1er niveau sous combles : hall de nuit, séjour-cuisine, 2 chambres, wc et salle de bain ;
 - 2e niveau sous combles : grenier ;
19. que les deux logements sont accessibles par l'entrée existante côté rue ;
 20. que l'escalier est maintenu et utilisé pour la circulation privative au sein du duplex inférieur de 3 chambres ; que la majeure partie du sous-sol accessible par cet escalier est liée à ce logement ;
 21. qu'au sous-sol, la partie privée au duplex comporte 1 local compteur, 2 caves et un local vélo de 13,76m² à l'arrière ; que le local vélo donne sur l'escalier couvert et condamné ;
 22. qu'au rez, le duplex comporte un salon de 16,63m² à l'avant, une cuisine/salle à manger de 55m² à l'arrière, un wc séparé et une arrière cuisine ;
 23. qu'au 1^{er} étage, le duplex comporte 3 chambres de 24,35m², 22,81m² et 18,05m² ainsi qu'une salle de bain ;
 24. qu'il paraît aisé de limiter la profondeur de ce niveau afin de limiter la rehausse du mitoyen de gauche ;
 25. qu'au rez, à côté du hall commun, un nouvel escalier est placé dans la pièce nommé «bureau» sur les plans de droit, à l'avant contre le mitoyen de droite ; qu'il permet de relier le rez au logement de 2 chambres sous combles ainsi qu'à la partie avant du sous-sol qui est liée à ce logement ; qu'il est peu confortable ;
 26. que dans cette partie du sous-sol, une cave avec compteurs individuels et un local vélos de 4,39m² sont aménagés ; que ce local vélos n'est pas aisément accessible ; que les accès au reste du sous-sol depuis cette zone sont condamnés ;
 27. que le nouvel escalier donne directement dans l'appartement au 2^{ème} étage ; que la porte d'entrée du logement est donc située au rez ;
 28. qu'au 2^{ème} étage, la cage d'escalier est couverte au niveau du palier pour agrandir la surface du logement supérieur ; que selon la coupe, l'escalier est conservé ;
 29. que l'appartement comporte une pièce de séjour de 28,05m², de 2 chambres (14m² et 11,52m²), d'une salle de bain et d'un WC séparé ;
 30. que cet appartement ne dispose d'aucun espace de rangement intégré ou de hall d'entrée avec vestiaire ; qu'il ne dispose pas non plus d'un espace extérieur ;
 31. que cela n'est pas qualitatif pour un nouveau logement ;
 32. que l'espace sous faite est accessible depuis la grande chambre par une trappe d'accès ;
 33. que la façade avant en briques rouge est inchangée ;
 34. que la division des châssis au 2^{ème} étage ne correspond pas à la situation de droit ; que les châssis existants sont composés de 3 division avec une imposte comportant des croisillons ce qui s'intègres davantage au reste des menuiseries ; que la régularisation de ceux-ci est acceptable ;
 35. que la demande prévoit de remplacer les châssis avant à l'identique ;
 36. que la façade arrière existante est revêtue de briques peintes de teinte blanc cassé ; que la façade de l'extension est revêtue de crépis de ton blanc et qu'une descente d'eau en zinc ton naturel y est placé ; que le couvre-mur est en aluminium ton foncée ;
 37. qu'elle comprend trois grandes baies dans lesquels des châssis en aluminium ton foncé sont intégrés et dont les seuils sont en pierre bleue ;
 38. que la façade et la toiture plate inaccessible de l'extension sont isolées ;
 39. qu'il n'apparaît pas clairement si la toiture plate est végétalisée ; qu'afin d'améliorer la gestion de l'eau sur la parcelle et le caractère paysager de l'intérieur d'îlot, il convient de le faire ;

dossier 12076

40. que la façade arrière au 2^{ème} étage est également couverte de crépis de ton blanc ; que les châssis qu'elle comporte sont également en aluminium ton foncé ; qu'en séance il est indiqué que le 2^{ème} étage est isolé ; qu'il convient d'adapter les plans ;
41. que les corniches sont en bois ton naturel ; que la couverture de la toiture existante en tuile ton rouge est inchangée ;
42. que l'espace extérieur (jardin) à l'arrière est conservé et lié au duplex inférieur ;
43. que le versant avant de la toiture existante comprend une fenêtre de toit selon les photos aériennes disponibles sur BRUGIS ; qu'elle n'est pas dessinée sur les plans ;
44. que la suppression de celle-ci n'est pas soumise à permis d'urbanisme ; qu'il n'est dès lors pas nécessaire d'apporter de modification aux plans sauf si elle est conservée ;
45. qu'une citerne est présente dans les plans d'archives ; qu'il convient d'indiquer si elle est conservée et l'usage des eaux récoltées ;
46. que le versant arrière intègre également une fenêtre de toit à trois divisions ; que celle-ci est conservée comme l'indique le plan projeté ;
47. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 23/04/2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
48. 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 ;
49. 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;
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 tout élément probant 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 2 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 ;
53. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2024 au 30/09/2024 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle émane de voisins et concerne :
 - questionnement sur le respect des règlement liée à l'augmentation du volume
 - quartier essentiellement composé de maisons unifamiliales, inquiétude vis-à vis de la densification de la rue, notamment au niveau du stationnement
 - incohérence entre l'extension en brique rouge dans les images 3D et le revêtement prévu en crépis blanc
 - questionnement sur le dépassement de l'isolation par rapport au n°52
 - questionnement sur la nature des travaux prévus dans le mur mitoyen entre le n°50 et 52 ainsi que la possible dégradation de celui-ci
 - questionnement sur les évacuations de d'air notamment de la cuisine et demande de privilégier les sorties en toiture plutôt qu'en façade arrière
 - l'agrandissement du châssis au 2eme étage permet l'accès à la toiture plate qui est indiquée comme étant inaccessible
 - demande d'un état des lieux avant travaux, d'obtenir le planning des travaux et des horaires, notamment de la démolition

dossier 12076

54. que la demande comporte des imprécisions en ce qui concerne les hauteurs des bâtis mitoyens ; qu'il n'apparaît pas possible de se prononcer favorablement sur la demande en l'état ;
55. qu'il convient de limiter au maximum les rehausses mitoyennes et d'offrir une transition entre les deux bâtis mitoyens ;
56. que l'appartement supérieur ne présente pas les qualités requises pour un appartement neuf ; que cette maison se prête peu à la division ; qu'il conviendrait de maintenir son statut de maison unifamiliale ;
57. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-capitale daté du 16/09/2024 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

09h30 – dossier 12097

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover une maison unifamiliale, construire des annexes et régulariser la modification des châssis en façade avant, Chaussée Saint-Pierre 242.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture à versants et un niveau au sous-sol, faisant partie d'un ensemble de 4 maisons construites en 1907 ; que les 3 autres maisons comportent un étage supplémentaire ;
5. qu'à l'origine, il s'agissait d'une maison avec 2 portes d'entrée (242 et 244), la seconde porte donnant accès à un dépôt situé au rez ; qu'une annexe a été construite au rez (suivant permis de 1932) et la porte d'entrée du n°244 supprimée, ainsi que les fonctions de dépôt (suivant permis de 1941) ;
6. qu'en situation de fait, l'annexe arrière et les châssis en façade avant ont été modifiés sans autorisation préalable ;
7. que la demande vise à rénover cette maison unifamiliale, construire des annexes et régulariser la modification des châssis en façade avant ;
8. qu'au rez et au 1^{er} étage, la demande prévoit de construire une nouvelle annexe sur toute la largeur de la parcelle ; qu'au rez sa profondeur est de 6.45m et sa hauteur de 3.20m ; qu'au 1^{er}, elle est en retrait et atteint 3,41m de profondeur et 4,11m de haut ;
9. que cette annexe est plus profonde de 3m que le mitoyen de gauche, le moins profond, au rez, et qu'elle s'aligne avec celui-ci au 1^{er} étage ; qu'elle est ainsi conforme aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
10. que cette construction déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 6 (limite arrière de construction), en ce qu'elle dépasse la profondeur de 15m au rez ;
11. qu'elle est cependant moins profonde que l'annexe initialement autorisée (permis de 1932), et qu'elle ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens ;
12. qu'elle permet en outre d'améliorer l'habitabilité de la maison, en augmentant la superficie du séjour ;
13. qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
14. que la demande prévoit d'isoler les façades arrière sur une épaisseur de 14 cm ;
15. que le projet prévoit les aménagements intérieurs suivants :
 - au rez : espace d'entrée avec wc séparé, séjour traversant avec cuisine en façade à rue et salon ouvert sur le jardin ;
 - au 1^{er} étage : 2 chambres en façades avant et arrière, salle de bain et wc séparé en partie centrale ;
 - au 2^{ème} étage : 2 chambres ;
 - sous combles : 1 chambre et une salle de douche ;

dossier 12097

16. que l'aménagement de la chambre sous combles déroge aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous-plafond), en ce que la hauteur sous plafond est inférieure aux 2,6m requis sur une grande partie du local ;
17. que cette chambre est néanmoins conforme aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ; qu'il s'agit de la 5^{ème} chambre du logement, et qu'elle dispose d'une superficie généreuse ;
18. qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
19. que la façade avant est en briques rouges avec seuils en pierre bleue ; que le rez comporte un soubassement ainsi qu'un bandeau décoratif en pierre bleue ; que le linteau des baies de cet étage est cimenté ; que les étages comportent un appareillage décoratif de briques de teinte gris foncé ;
20. que la demande ne prévoit pas de modifications pour ces éléments ;
21. que les châssis sont en pvc blanc et ne semblent pas respecter le dessin d'origine ;
22. que la porte d'entrée comprend un vitrage avec ferronnerie ainsi qu'une imposte vitrée ; qu'elle semble en bois, mais que la légende signale du PVC ; qu'en séance il est indiqué qu'elle est en bois et sur mesure ;
23. que les menuiseries en façade avant dérogent aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries), en ce qu'elles ne sont pas en bois et ne semblent pas respecter le dessin d'origine ; que la maison faisant partie d'un ensemble, ces modifications ne sont pas acceptables ;
24. qu'il convient de prévoir les adaptations suivantes lors de leur prochain remplacement :
 - prévoir du bois pour l'ensemble des châssis ;
 - aux étages, reproduire les divisions des châssis des maisons voisines (2 divisions avec imposte), quitte à prévoir un dispositif de protection du côté intérieur ;
 - au rez, se conformer aux divisions du permis de 1941 pour le châssis (3 divisions avec imposte également divisée en 3) ;
25. qu'il convient de fournir une élévation adaptée en ce sens ;
26. que la corniche moulurée en bois est peinte en blanc ;
27. que la façade arrière est recouverte d'un enduit de teinte blanche ; que les châssis de cette façade sont en aluminium gris anthracite ;
28. que le revêtement de la toiture est en tuiles rouges ; que les toitures plates des nouvelles annexes sont végétalisées ; qu'elles ne sont pas accessibles ;
29. que le jardin est aménagé en plateaux ; que leur revêtement n'est pas précisé en situation projetée ; qu'il convient de compléter les documents graphiques en ce sens ;
30. que le premier plateau, d'environ 12 m² est aménagé en terrasse ; qu'il convient de prévoir si possible un revêtement à joints ouverts afin de favoriser la perméabilité des espaces extérieurs ;
31. que 6 marches mènent au 2^{ème} plateau, qui semble pavé, et que le fond de parcelle présente 4 plateaux de largeur moindre, en pleine terre ;
32. qu'afin de favoriser la perméabilité des espaces extérieurs et de se conformer aux prescriptions du RRU, titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable), il convient de prévoir le 2^{ème} plateau en pleine terre ;
33. qu'une citerne de 5m³ est existante en situation de droit ; que son maintien est prévu, selon les documents transmis ; qu'il convient de représenter la citerne dans les documents graphiques et de prévoir au minimum le raccordement des wc et des robinets d'entretien ;

dossier 12097

34. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 21 mai 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
35. 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 ;
36. 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 ;
37. 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.) ;
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 le demandeur prévoit dans sa demande, le remplacement futur de tous châssis de la façade à rue ; qu'il conviendra de placer, lors de ce remplacement, les aérateurs de type "invisivent" conformément à l'exigence PEB, et de les représenter dans l'élévation adaptée ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
 - article 6 (limite arrière de construction) : au rez ;
 - article 13 (hauteur sous plafond) : chambre sous combles ;
 - article 21 (menuiseries) : façade avant ;
41. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2024 au 30/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
42. qu'en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018, les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

dossier 12097

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de fournir une élévation adaptée, en prévoyant le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant par des châssis en bois avec divisions respectant l'architecture de l'ensemble des 4 maisons dont fait partie le bien (lors du prochain changement):
 - aux étages, reproduire les divisions des châssis des maisons voisines (2 divisions avec imposte), quitte à prévoir un dispositif de protection du côté intérieur ;
 - au rez, se conformer aux divisions du permis de 1941 pour le châssis (3 divisions avec imposte également divisée en 3) ;
 - la porte en bois existante est maintenue (indiquer en plan)
2. de détailler la composition des espaces extérieurs, de prévoir si possible un revêtement à joints ouvert pour le 1^{er} plateau (terrasse), et de prévoir les autres plateaux en pleine terre ;
3. de représenter la citerne dans les documents graphiques et de prévoir au minimum le raccordement des wc et des robinets d'entretien.

Les dérogations au RZAC, article 6 (limite arrière de construction), article 13 (hauteur sous plafond) et article 21 (menuiseries) sont acceptées.

09h55 – dossier 12126

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale (porte d'entrée, porte de garage, zone de recul et annexes), ajouter des garde-corps en façade à rue, construire une annexe au 1er étage et déplacer l'escalier extérieur en façade arrière, Avenue Commandant Lothaire 33.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. qu'en situation de droit, le bâtiment est une maison unifamiliale avec garage, de gabarit R+2 et toiture plate ;
3. que le permis d'urbanisme délivré et daté de 1947 visait à sa construction ; que le permis d'urbanisme délivré et daté de 1964 visait à construire un bureau et une cuisine en façade arrière ;
4. que dans les faits, la réalité ne correspond pas aux plans délivrés ; que des annexes ont été construites à l'arrière de la maison, au rez-de-chaussée et au 1er étage, sans permis ;
5. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale (porte d'entrée, porte de garage, zone de recul et annexes), ajouter des garde-corps en façade à rue, construire une annexe au 1er étage et déplacer l'escalier extérieur en façade arrière ;
6. que le sous-sol, comprenant des caves et locaux techniques, est inchangé ;
7. qu'au rez, une extension de 7,5m² est bâtie en façade arrière contre le mitoyen de gauche ; qu'elle est également alignée à la profondeur du bâtiment mitoyen de gauche ; qu'elle abrite le prolongement de la pièce utilisée comme studio-atelier ; qu'elle intègre une porte-fenêtre ;
8. qu'une seconde extension de 5,4m² est construite le long du mur mitoyen droite ; qu'un bureau lié à une chambre d'amis y est aménagé ; que la façade arrière de cette annexe comprend une baie avec allège ;
9. que l'annexe de droite déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse le bâtiment mitoyen de droite (le plus profond) de 4,45m de profondeur ; que la profondeur ajoutée par rapport au permis de 1964 est de 1,50m ; que la construction de ces annexes semble dater d'avant 1996 selon les photos aériennes ;
10. que cette extension en nuit pas aux parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;
11. qu'au rez, la terrasse imperméable a été étendue de 2,5m de profondeur par rapport au permis de 1964 ;
12. qu'il est prévu de la démolir et de reconstruire une terrasse sur deux niveaux séparés par 2 marches ; que la superficie de la terrasse est à nouveau augmentée et atteint 35m² ; que le reste du jardin présente 148m² de zone plantée ; qu'elle est conforme aux règlements ;
13. que le matériau et le caractère perméable de la dalle n'est pas précisé ; qu'il conviendrait de la faire et d'envisager une composition perméable ;
14. qu'au 1er étage, une véranda de 7,33m² est construite sur l'ancienne terrasse autorisée, le long du mitoyen de gauche ; que sa profondeur est également alignée à celle du bâtiment mitoyen de gauche ;
15. que la demande prévoit de la remplacer par une construction en ossature bois de 3 m de haut ; que cette annexe est surmontée d'une coupole de dimension 1x1,8m et comporte un châssis avec porte coulissante et partie pleine en aluminium ton blanc en façade ;
16. que sa toiture plate est isolée (panneaux d'isolation PIR de 12 cm d'épaisseur) et étanchéifié ;
17. qu'elle abrite un coin déjeuner associé à la salle à manger et à la cuisine ; que sa construction ne nécessite pas de rehausse mitoyenne ;

dossier 12126

18. que l'escalier extérieur reliant cette annexe au jardin est déplacé contre les annexes de droite, au centre du terrain ;
19. que l'escalier déroge aux prescription du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'il dépasse les bâtiments mitoyens ; que ce déplacement permet de se conformer au code civil par rapport au mur mitoyen de gauche ;
20. que la construction à peu d'impact et permet de relier le séjour au jardin ; que les dérogations sont acceptables ;
21. qu'au 2^{ème} étage, la salle de bain est agrandie en diminuant la superficie de la chambre arrière de 22m² à 20,45m² ;
22. que ce nouvel aménagement déroge à l'article 10 (éclairage) du titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que la superficie d'éclairage est de 2,25m² au lieu des 4,09m² requis ; que la baie est existante ; que la chambre d'origine déroge davantage ; que la modification est minime ;
23. que la dérogation est acceptable ;
24. que l'ensemble des toitures plates, du bâtiment principal et des annexes, sont isolées (panneaux d'isolation PIR de 12 cm d'épaisseur) et couvertes d'une nouvelle étanchéité ;
25. qu'il convient de les végétaliser si c'est techniquement possible ou de prévoir un revêtement clair afin de lutter contre les îlots de chaleur ;
26. que l'ensemble des façades au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage sont isolées ;
27. que la demande déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en ce que l'isolation des annexes dépasse le bâtiment mitoyen le plus profond ; que le dépassement est minime ;
28. que la performance énergétique du bâtiment est améliorée ; que les dérogations sont acceptables ;
29. que le type d'isolant n'est pas précisé dans les éléments de la demande ; qu'en outre, la demande indique deux épaisseurs différentes d'isolant ; 8 cm dans les plans et 10 cm dans la note explicative ; qu'il convient de le clarifier ;
30. qu'un crépis ton clair couvre l'isolant ; qu'il est également appliqué sur la façade arrière non isolée au 2^e étage ;
31. que les châssis en façade arrière sont inchangés ; que l'escalier extérieur est en métal ton anthracite ;
32. que la corniche et la descente d'eau sont en zinc ; qu'une descente d'eau est fixée sur chacune des façades des annexes du côté droit ;
33. qu'en façade avant, les châssis en bois à guillotines aux étages sont remplacés par des menuiseries en aluminium ton blanc ;
34. que la porte d'entrée et la porte de garage, modifiées sans permis, sont conservées ;
35. que la porte d'entrée comporte un grand vitrage et une partie pleine dans le bas ;
36. que la porte de garage comprend deux parties vitrées en hauteur ;
37. qu'en séance il est indiqué que la porte de garage est métallique ;
38. que ces éléments sont en accord avec le cadre architectural ;
39. que la demande prévoit de repeindre ces portes en blanc ;
40. que leur matériau n'est pas spécifié dans la demande ; qu'il convient de le faire ;
41. que des garde-corps en verre placés devant les baies aux étages remplacent les bacs à fleurs visibles sur les photos liées à la demande ; qu'initialement, ce sont des garde-corps qui figurent sur les plans de 1947 ;

dossier 12126

42. que la zone de recul est imperméabilisée dans les faits ; que l'aménagement de plusieurs zones perméables est envisagé : parterres plantés dont l'un est située à gauche de la façade et l'autre entre les deux portes ;
43. que la zone permet l'accès à l'entrée et au garage ;
44. que la demande déroge à l'article 11 (aménagement et entretien des zones de recul) du titre I du règlement régional d'urbanisme en ce que la largeur de la zone perméable menant au garage(3,2m) et la porte d'entrée(1,71m) sont plus larges que largeur de passage des dites portes (2,5m et 1m) ;
45. que la demande déroge à l'article 25 du règlement général sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek qui entre autres exige que le tiers de la surface de la zone de recul doit être planté et qu'un muret doit être construit à la limite entre de la zone ;
46. que la proposition présente 8,28m² de zone plantée pour une zone de recul de 35,63m² ;
47. qu'il convient de prévoir un aménagement de jardinet sur au moins le 1/3 de la surface et de construire un muret à la limite de la zone de recul ; que cela ne compromet pas l'usage des accès et permet de maintenir le caractère paysager de l'avenue ;
48. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 7 juin 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
49. 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 ;
50. 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;
51. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
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 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 ;
54. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - titre I, article 4(profondeur) : annexes, isolation et escalier extérieur
 - titre I, article 6(hauteur) : annexes, isolation et escalier extérieur
 - titre I, article 11(aménagement et entretien des zones de recul) : pas de jardinet
 - titre II, article 10(éclairage) : chambre arrière 2^{ème} étage;
55. que la demande déroge au règlement général sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek, article 25 : jardinet en zone de recul ;
56. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2024 au 30/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
57. que moyennant les modifications demandées, le projet améliore le confort et l'habitabilité de cette maison ;
58. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

dossier 12126

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de préciser le matériau de la terrasse arrière au rez et de privilégier un revêtement perméable ;
2. de végétaliser toutes les toitures plates si c'est techniquement possible ou de prévoir un revêtement clair afin de lutter contre les ilots de chaleur ;
3. de clarifier l'épaisseur d'isolant en façade ;
4. de préciser le matériau de la porte d'entrée et de garage en plan;
5. de prévoir un aménagement de jardinet sur au moins le 1/3 de la surface de la zone de recul et de rétablir les murets à la limite de la zone de recul.

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

La dérogations au RRU, Titre II, article 10, est acceptée.

10h20 – dossier 12149

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à transformer le logement existant (triplex inférieur), reconstruire la véranda et isoler la façade arrière (rez, 1er étage), rue de Haerne 26.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande vise à transformer le logement existant (triplex inférieur), reconstruire la véranda et isoler la façade arrière (rez, 1er étage) ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2+combles comprenant deux logements, répartis comme suit :
 - sous-sol + rez-de-chaussée + 1^{er} étage : un triplex deux chambres
 - 2^e étage + combles : un duplex deux chambres
4. que seul le triplex est concerné par la demande;
5. que dans la situation de droit, la partie avant du sous-sol est commune ; qu'elle comprend 2 caves privatives (une par logement) et un local compteurs ;
6. que la partie arrière de ce niveau comprend une salle-de-jeux, et une buanderie et une pièce débarras dans la partie centrale, privatif au triplex ;
7. qu'un escalier en colimaçon se trouve dans la pièce centrale, qu'il relie les trois niveaux du triplex ;
8. que le rez-de-chaussée comprend le séjour côté rue, la salle-à-manger et cuisine à l'arrière, et un hall dans la partie centrale ;
9. qu'en façade arrière, une véranda en PVC est construite sur les deux niveaux ; qu'elle comprend l'extension de la salle-de-jeux au sous-sol et un WC au rez-de-chaussée ;
10. que le 1^{er} étage comprend une chambre et une salle-de-bain attenante en façade avant, un bureau dans la pièce centrale et une seconde chambre avec salle-de-bain attenante dans la partie arrière ;
11. que la demande prévoit de remplacer la véranda existante du rez-de-jardin et rez-de-chaussée; que le WC qu'elle abritait est supprimé ;
12. que la structure de la nouvelle véranda, presque intégralement vitrée, est en aluminium ton vert ; que sa toiture est en pente ; qu'elle ne nécessite aucune rehausse de murs mitoyens;
13. que l'escalier extérieur qui relie le jardin à cette nouvelle véranda est maintenu ;
14. que la demande prévoit également le réaménagement du triplex ;
15. qu'au sous-sol, la salle de jeux existante est agrandie par l'adjonction de l'ancienne buanderie ;
16. que la baie donnant sur l'espace sous la véranda qui est le prolongement de la salle de jeux, est élargie ;
17. que le débarras est scindé en deux pièces ; que l'une est une salle de bain - buanderie et l'autre un vestiaire ; qu'un local de rangement est également créé à ce même niveau ;
18. que les locaux communs aux sous-sol, rez et 1er étage sont conservés ;
19. que la salle-de-jeux donne accès à un escalier extérieur qui mène à une petite terrasse donnant sur la cour ;
20. que cet escalier extérieur est modifié par rapport à la situation de droit ; que dans les faits, l'escalier est placé parallèlement à la façade ; que le niveau de cette partie de terrasse est légèrement plus haut que celui de la cour ;

dossier 12149

21. qu'au rez-de-chaussée, il est prévu d'ouvrir la salle à manger - cuisine sur la partie sous la véranda ; qu'un wc séparé est créé dans le hall d'entrée de ce logement ;
22. qu'au 1er étage, la salle de bain aménagée à l'arrière est remplacée par un bureau ; que le wc séparé est supprimé et que la surface de la salle de bain existante est réduite par l'ajout d'un local de rangement ;
23. que l'escalier en colimaçon réunissant les trois niveaux est remplacé ;
24. qu'en façade arrière, les châssis des sous-sol et 1er étage sont remplacés ; qu'ils sont de mêmes matériau et teinte que ceux de la véranda, en alu de ton vert ;
25. que la façade arrière est isolée par des panneaux en polystyrène expansé (EPS) de 14 cm d'épaisseur ; qu'un crépis de finition ton clair recouvre l'isolant ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qui concerne l'isolation et la véranda qui dépasse les bâtis voisins ; que la véranda s'implante à l'endroit de l'ancienne ; que l'impact sur les parcelles voisines n'est pas modifié ;
27. que ces dérogations sont minimales ; que la nouvelle véranda et l'isolation améliorent le confort et les performances énergétiques de la maison ; que par conséquent, les dérogations peuvent être acceptées ;
28. qu'en façade arrière, les couvre-murs sont en alu ton gris ;
29. que les deux façades arrières qui sont en retrait ainsi que la toiture à versants ne sont pas concernées par cette demande de permis d'urbanisme ;
30. qu'une descente d'eau en zinc ton gris est placée le long de la partie de la façade concernée par la demande ;
31. que vu le caractère de la maison et du quartier (zichée), il convient de prévoir des châssis en bois, comme en situation de droit ; qu'il conviendra de revenir en bois aux étages également ;
32. qu'en façade avant, la porte d'entrée est en bois peint en noire ; que le châssis en bois au rez-de-chaussée est remplacé par un châssis à trois divisions avec imposte en alu ton blanc ;
33. que la petite baie du soubassement en façade avant, donnant sur les caves des deux logements, n'est pas dessinée dans l'élévation ; qu'elle figure sur les plans relatifs au permis d'urbanisme 10038 délivré en 2017 ; qu'il convient de modifier l'élévation ;
34. que la porte d'entrée en bois ton noir est également reprise dans ce permis ;
35. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
36. 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 ;
37. 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;
38. 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.) ;
39. 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 ;

dossier 12149

40. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I ;
- article 4 (profondeur) : isolation et véranda
 - article 6 (toiture – hauteur) : isolation et véranda ;
41. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2024 au 30/09/2024 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'il s'agit d'une demande de participation à la commission de concertation ;
42. 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 réserve

1. de prévoir un châssis en bois au rez-de-chaussée avant ;
2. de représenter la baie du sous-sol avant en élévation.

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

10h50 – dossier 12168**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une annexe avec auvent au rez arrière d'une maison unifamiliale, aménager une terrasse au 1er, régulariser la construction d'un escalier vers les combles et leur aménagement en atelier, Chaussée de Wavre 516.**

Considérant :

1. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ; ensemble des deux maisons d'inspiration néo-classique construites d'après permis de 1900 ;
2. 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 ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot) ;
4. que le bien se trouve dans la zone de protection de deux biens classés : Maison et étude du notaire Hap et jardin Jean-Félix Hap ; que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du CoBAT (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale ; qu'en 2015 un permis a été octroyé pour la régularisation d'une annexe au niveau du rez ainsi qu'une terrasse au rez et un auvent ;
6. qu'en situation de fait, la maison a été réaménagée en ce qui concerne l'ajout d'une salle de douche au 2^e étage à la place du bureau, ainsi que l'aménagement du grenier en atelier et la construction d'un escalier pour y accéder ;
7. que la demande vise à construire une annexe avec auvent au rez arrière de la maison unifamiliale, aménager une terrasse au 1er, régulariser la construction d'un escalier vers les combles et leur aménagement en atelier ;
8. qu'au sous-sol une fenêtre à deux ouvrants et imposte est placée dans la baie en façade avant, anciennement fermée par des briques en verre ; que le châssis est en bois et respecte la couleur des menuiseries existantes ;
9. qu'au rez-de-chaussée, une annexe est construite sur la terrasse entre le mitoyen de gauche et l'annexe existante, sur une profondeur totale de 3,31m ;
10. que le mur entre la cuisine et l'annexe est démoli afin de réunir les espaces ; qu'une salle à manger y est aménagée ;
11. que la pièce comporte un éclairage zénithal de 1,16m² ; qu'une grande baie vitrée éclaire aussi la pièce ; qu'il s'agit d'une baie accordéon, pouvant s'ouvrir entièrement vers l'extérieur ;
12. que l'ancienne salle-à-manger devient deuxième salon, en enfilade avec le séjour en façade avant ; que la porte entre la nouvelle annexe et le salon est conservée ; que de ce fait, la seule baie qui éclaire la pièce de vie est celle existante en façade avant, qui n'est pas modifiée ; que sa surface éclairante est de 3,30m² , soit 2,68m² de moins que les 5,98m² réglementaires pour une pièce de 29,9m² ;
13. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que selon la note explicative la porte entre la nouvelle annexe et le salon est vitrée et la pièce du milieu profite donc en partie de l'apport lumineux du châssis de la salle à manger ; que la dérogation est donc limitée et ne nuit pas à l'habitabilité de la pièce ; que la dérogation est acceptable ;
14. que la profondeur de la terrasse existante à l'arrière est conservée, ainsi que l'escalier d'accès ; qu'un nouvel auvent en pente recouvrant la totalité de la terrasse est construit ; qu'il est composé de plusieurs rectangles irréguliers en largeur et en profondeur ; que la hauteur minimale depuis le niveau de la terrasse est de 2,80m ;

dossier 12168

15. qu'au 1^{er} étage les pièces restent inchangées ; qu'à l'arrière, une terrasse est aménagée sur la nouvelle plateforme, totalisant 7,56m² ; qu'elle est comprise entre le mitoyen gauche et l'annexe existante ;
16. qu'elle est conforme aux règlements en vigueur et occasionne peu de vues vers les parcelles voisines ; que le sol de la terrasse est 5cm plus haut que le niveau intérieur ;
17. que l'allège de la fenêtre de la chambre 2 est supprimée et une porte y est placée afin de permettre l'accès vers l'extérieur ; que le linteau est conservé ; qu'un caisson à volet est placé à l'intérieur ;
18. que la surface éclairante de la porte est de 2,37m² au lieu des 2,80m² réglementaires pour une surface de 14m², soit 0,43m² de moins ; qu'il s'agit donc d'une dérogation au RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que néanmoins la surface éclairante est améliorée par rapport à la situation de droit (1,96m²) ; que la dérogation est minime, ne nuit pas à l'habitabilité de la chambre et est donc acceptable ;
19. qu'au deuxième étage un escalier est aménagé vers les combles, démarrant depuis le palier, à côté de l'arrivée des marches depuis le 1^{er} étage ; que les autres pièces de l'étage sont inchangées ;
20. qu'au niveau du grenier, l'escalier débouche sur un palier ouvert en mezzanine sur le hall de l'étage inférieur, délimité de ce côté par un garde-corps ; que du côté de la façade avant une pièce rangement est aménagée ; que le restant de la surface, le long du mitoyen de gauche, une pièce dénommée atelier est aménagée ; qu'une ferme soutenant la structure de la toiture divise la pièce ; qu'il ne s'agit pas d'une pièce habitable ;
21. que la façade avant est en pierre de parement peinte ton beige ; que le soubassement ainsi que les marches de l'entrée, les seuils, les moulures et le balcon sont en pierre bleue ;
22. que les menuiseries sont en bois ton gris ; que le garde-corps est en ferronnerie ton noir ; que la corniche est en bois peint ton blanc ; que la toiture est en tuiles terre cuite ton rouge ; que les cheminées visibles sont revêtues d'un cimentage ton clair ;
23. que la façade arrière est revêtue d'un enduit ton clair ; que les châssis sont en PVC ton blanc, à l'exception de celui de la salle à manger ; que ce dernier est en aluminium ton blanc ; que l'auvent est en ferronnerie et verre ; que les garde-corps sont également en ferronnerie de la même couleur ;
24. que les couvre-murs de la façade arrière ainsi que les seuils des fenêtres sont métalliques de ton gris ; que la corniche est habillée en fibrociment ton gris foncé ; que les descentes d'eaux pluviales sont en zinc ;
25. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 25 Juillet 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
26. 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 ;
27. 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;
28. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
29. 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.);
30. 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 ;

dossier 12168

31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 2, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le salon/séjour et la chambre 2 ;
32. que la demande est en accord avec le cadre bâti environnant ; que la façade ainsi que la terrasse sont en retrait par rapport aux deux voisins et la terrasse au 1^{er} étage génère peu de nuisances à l'intérieur de l'îlot ;
33. que les dérogations sont limitées et ne nuisent pas à l'habitabilité de cette maison ;
34. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2024 au 30/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
35. l'avis favorable de la Commission Royale de Monuments et Sites ; qu'ils recommandent néanmoins de compléter la fenêtre en façade avant au niveau du sous-sol avec une grille traditionnelle, de modèle similaire à ceux des maisons voisine ;
36. 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 réserve de compléter la fenêtre en façade avant au niveau du sous-sol avec une grille traditionnelle, de modèle similaire à ceux des maisons voisine.

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

11h15 – dossier 12101

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à réaménager un appartement duplex (rez et 1er étage) au sein d'un immeuble de deux logements, isoler l'ensemble de la façade arrière et régulariser la modification de la terrasse autorisée au rez, avenue d'Auderghem 287.

Considérant :

1. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : deux maisons sous batière, style éclectique ;
2. 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 ;
3. que la demande vise à réaménager un appartement duplex (rez et 1er étage) au sein d'un immeuble de deux logements, isoler l'ensemble de la façade arrière et régulariser la modification de la terrasse autorisée au rez;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2+toitures à versants, avec un niveau en sous-sol, comprenant 2 logements répartis comme suit:
 - sous-sol: garage et caves
 - rez et 1er étage: un duplex 2 chambres
 - 2e et 3e étages (combles) : un duplex 1 chambre
5. que seul le duplex du rez et 1er étage est concerné par la demande;
6. que le sous-sol est inchangé;
7. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à déplacer l'entrée du logement et l'escalier privatif au duplex dans la pièce centrale;
8. que le séjour se trouve côté rue et la salle-à-manger / cuisine se trouve côté jardin; qu'un nouveau WC est prévu sous le nouvel escalier; que l'escalier et le WC existants arrière sont démontés;
9. que les baies de la façade arrière donnant sur la terrasse sont modifiées;
10. que la demande prévoit un châssis double coulissant de 2.23m de longueur dans la partie salle-à-manger, et une porte fenêtre et un châssis avec allège de 1.47m de longueur du côté de la cuisine;
11. que la terrasse de 15.4m² est existante de droit et aménagée sur la toiture plate de la cave située au sous-sol;
12. que le profil du mur mitoyen de droite, avec le n°285, contre la terrasse ne mesure que 1m60 de hauteur; que le code civil impose une hauteur de 1m90 pour les vues droites ;
13. que la demande vise à poser un brise-vue en bois verni, sur le mur mitoyen existant, d'une hauteur de 90cm ; que la hauteur totale est donc de 2m50;
14. que néanmoins, un brise-vue en bois n'est pas conforme aux règlements en ce qu'il convient de construire une rehausse du mur mitoyen en maçonnerie pleine de 30cm de hauteur, afin que le mur mitoyen mesure 1m90 au total, depuis le niveau accessible de la terrasse; qu'une modification de la nature de la rehausse peut être cependant actée entre voisins ; qu'il conviendrait de nous en fournir la preuve ;
15. que le jardin privatif au duplex du rez et 1er étage, est situé 2m plus bas que le niveau de la terrasse; qu'un escalier extérieur les relie ; qu'il convient de veiller à la conformité au code civil du palier ;
16. que l'escalier, dans les faits, est décalé de 20 cm par rapport à la situation de droit, et est par conséquent plus profond que le profil mitoyen le plus profond;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I , article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne cet escalier extérieur;

dossier 12101

18. que les dérogations sont minimales et ne semblent pas porter préjudice aux parcelles voisines; qu'elles peuvent dès lors être acceptées;
19. qu'au 1er étage, la demande vise à réaménager la partie haute du duplex, avec le nouvel escalier privatif placé dans la pièce centrale; que la pièce centrale, en plus de l'escalier, comprend un dressing; que ce dressing dessert deux chambres, l'une en façade à rue qui donne accès à un salle-de-bain et à un WC séparé, la seconde côté jardin qui dispose également d'une salle-de-douche accessible depuis le hall de nuit;
20. qu'une buanderie se trouve en face de la salle-de-douche;
21. que ce réaménagement améliore l'habitabilité du logement;
22. que les deux niveaux supérieurs comprenant un second duplex une chambre ne sont pas concernés par la demande;
23. que la demande vise également à isoler l'ensemble de la façade arrière : enduit sur isolant de ton beige clair; que le soubassement est en pierre, grès de réemploi de teinte brun-rouge;
24. que les châssis du rez en façade arrière sont des châssis de réemploi en bois ou alu de ton naturel; qu'un des châssis est coloré ;
25. que les châssis des étages sont en PVC imitation bois de ton brun clair;
26. que la façade avant est inchangée; que les châssis sont en PVC imitation bois de ton brun clair; que la porte d'entrée est en bois peint de ton clair;
27. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 27 mai 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
28. 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 ;
29. 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;
30. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
31. 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.);
32. que la proposition PEB relative à la demande concernant 2 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 ;
33. que la demande déroge donc au RRU ;
 - titre I , article 4 (profondeur): terrasse rez
 - titre I, article 6 (hauteur): terrasse rez
34. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2024 au 30/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
35. que les modifications apportées améliorent les qualités du duplex ;
36. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

dossier 12101

AVIS FAVORABLE sous réserve de construire une rehausse du mur mitoyen de droite en maçonnerie pleine de 30cm de hauteur, afin que le mur mitoyen n°285 mesure 1m90 au total, depuis le niveau accessible de la terrasse (y compris le palier)

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

11h40 – dossier 12141

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à isoler les deux façades, aménager des nouveaux balcons suspendus aux étages en façade arrière ainsi qu'une terrasse au 1er étage et changer l'affectation du rez commercial afin d'y aménager un appartement, Rue de la Duchesse 20.

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 l'article 0.6 du PRAS (travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot) ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble mixte divisé comme suit : un commerce avec logement lié au niveau de rez-de-chaussée, et 3 appartements deux chambres, un par étage ;
4. qu'en situation de fait le commerce au rez est aménagé en logement ; que la façade est également modifiée au niveau du rez en ce qui concerne les menuiseries ;
5. que la demande vise à isoler les deux façades, aménager des nouveaux balcons suspendus aux étages en façade arrière ainsi qu'une terrasse au 1er étage et changer l'affectation du rez commercial afin d'y aménager un appartement ;
6. qu'en situation projetée le rez est réaménagé ; que le séjour se trouve en façade avant à la place de l'ancien commerce ; qu'un hall de nuit est créé, distribuant les pièces suivantes : une salle de bain, un wc séparé et deux chambres en façade arrière ;
7. que l'accès à l'appartement depuis le hall commun est conservé ; que la porte de l'ancien commerce en façade avant est supprimée mais la baie correspondant à la vitrine est conservée ;
8. que le nouveau châssis en façade avant est divisé en 4 parties, avec des impostes vitrées au-dessus et en-dessous ; que les deux parties centrales sont ouvrantes jusqu'au niveau des impostes inférieures et le restant des cadres sont fixes ; que les vitrages sont translucides jusqu'à la hauteur de l'imposte supérieure ; que cette dernière est en vitrage transparent ;
9. que cette disposition est peu compatible avec l'affectation de logement du rez, en ce qu'elle ne permet pas l'intimité ; que le séjour donne sur la rue que cette disposition n'est pas qualitative ;
10. qu'il s'agit d'un appartement deux chambres aménagés comme suit : à l'avant séjour avec cuisine de 30m², à l'arrière deux chambres de 10.8 et 14.4 m² ; que cet appartement ne dispose ni de hall d'entrée, ni de local de rangement ;
11. que les chambres donnent sur une petite cour de 15.7m² ; qu'une première partie de 0.71m de profondeur située au niveau des chambres ; qu'une seconde partie est située 0.80m plus haut ; que l'accès se fait via un escalier de 4 marches qui paraît peu praticable et n'est pas visible en coupe ou élévation ;
12. que le logement proposé au rez ne présente pas les qualités d'habitabilité requises ; qu'il pourrait convenir d'utiliser ce niveau pour améliorer les communs et pour agrandir l'appartement du 1^{er} étage ; que vu la localisation il pourrait également être possible de maintenir une activité professionnelle au rez ;
13. que l'immeuble ne semble pas comporter de local vélos ; que ce n'est pas acceptable vu la densification proposée ; que le plan des sous-sols n'est pas fourni ;
14. que la porte d'entrée de l'immeuble est également modifiée et comporte un ouvrant vitré à droite et une partie pleine et fixe, avec la sonnette et les boîtes aux lettres intégrée ;
15. qu'aux étages les appartements sont inchangés et ne font pas partie de la demande ;
16. que cependant les balcons à l'arrière sont démolis ;

dossier 12141

17. qu'au 1^{er} étage, une terrasse est aménagée sur la totalité de la toiture plate existante, délimitée par un garde-corps à son extrémité ; qu'une rangée de bacs à plantes est disposée à l'intérieur, occupant une profondeur totale de 80cm depuis le bout de la terrasse, afin de garantir la privacité de l'appartement du rez-de-chaussée ; que la hauteur du bac est de 50cm ;
18. qu'aux 2^e et au 3^e étages, deux balcons suspendus en acier galvanisé avec sol en caillebotis sont placés, un par étage ;
19. qu'ils ont une forme trapézoïdale, sur toute la largeur de la parcelle ; que la profondeur plus courte est de 76cm, du côté du mitoyen de droite ; que cette distance correspond à la profondeur du balcon existant démolit ;
20. que le mur de l'extrémité droite de l'ancien balcon est conservé ; que selon le dessin, ce mur a une épaisseur de 10cm, s'arrêtant à l'axe entre les deux parcelles ;
21. que le long du mitoyen de gauche la profondeur est de 2,50m ; que la configuration proposée n'est pas conforme au Code Civil en matière de vues ni en matière de nature de la rehausse mitoyenne ;
22. que de plus vu leur orientation et disposition, la terrasse et les balcons offrent des vues importantes vers les parcelles voisines ; que l'ilot est très étroit à cet endroit ;
23. qu'il faut limiter la profondeur de la terrasse à la moitié de la profondeur de la plateforme, soit environ 2m, et de végétaliser la partie inaccessible ;
24. qu'il convient de revoir les balcons afin de limiter leurs dimension et leur profondeur et de se conformer au code civil sans rehausse mitoyenne ;
25. que dans les faits, depuis le balcon du 3^e étage une échelle métallique donnant accès à la toiture plate est placée ; que cette structure fixe n'est pas réglementaire ; que selon les éléments du dossier elle sera démolie ; qu'il convient également de démolir le garde-corps sur place au niveau de la toiture de l'immeuble ;
26. que les façades sont isolées et revêtues d'un crépi ; que l'épaisseur totale de l'isolant plus la couche de crépi est de 14cm ; qu'en façade arrière au niveau du rez l'isolant dépasse les ¼ de la profondeur totale de la parcelle ;
27. que cela déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, article 4 (profondeur) ; que l'impact est minime ; que cela améliore la performance énergétique du bâtiment et la dérogation est donc acceptable ;
28. qu'en façade avant le dépassant de 14cm couvre la totalité de la façade, depuis le niveau du trottoir ; que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 1, article 10 (éléments en saillie sur la façade) en ce qui concerne le dépassant de plus que 12cm sur les 2,5 premiers mètres ;
29. que ce dépassement n'est pas acceptable au niveau du trottoir ; que la dérogation n'est pas acceptable vu l'impact sur l'espace public ; qu'il convient d'éviter toute privatisation de l'espace public et qu'il donc de ne pas dépasser l'alignement sur une hauteur de 2,50m depuis le trottoir ;
30. qu'en outre, le revêtement de la façade avant en crépi ne présente pas les qualités esthétiques et de durabilité requise pour une façade avant ; que le traitement présenté n'est pas en accord avec la situation actuelle, ni avec le cadre bâti environnant ; qu'il convient de proposer un matériel durable et qualitatif ;
31. que selon les photos, deux sorties de ventilations sont présentes sur la façade avant, du côté gauche, au 1^{er} et 2^e étages ; que la situation déroge également aux prescriptions du RRU, titre 1, article 10 (éléments en saillie sur la façade) ; que cette situation n'est pas acceptable ; qu'il convient de supprimer les sorties de ventilation ;
32. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 26 Juin 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

dossier 12141

33. 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 ;
34. 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;
35. 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.);
36. que la proposition PEB relative à la demande concernant 5 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 ;
37. que la cour est imperméable ; que rien n'est précisé en ce qui concerne la récolte des eaux pluviales ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1 :
 - article 4 (profondeur) : isolation rez ;
 - article 10 (éléments en saillie sur la façade) : isolation de la façade avant et sorties de ventilation ;
39. que la demande ne présente pas les qualités d'intimité, esthétique et d'habitabilité requises par un nouveau logement ;
40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09 au 16/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
41. que la situation actuelle au rez est irrégulière ; qu'il convient de mettre cet immeuble en conformité ;
42. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 29/08/2024 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

13h30 – dossier 12032

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover une maison unifamiliale, construire une annexe au rez, une terrasse au 2ème étage, régulariser la construction d'un abri en fond de jardin et isoler la toiture, Rue des Coquelicots 19.

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 l'article 0.6 du PRAS (travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot) ;
3. qu'en situation de droit il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+ toiture à versant ;
4. que dans les faits la maison a été réaménagée, une annexe abritant une cuisine est construite à l'arrière, ainsi qu'un abri en fond de parcelle ; qu'un escalier pour accéder au grenier est placé dans la chambre 3, au 2^e étage ;
5. que la demande vise à rénover la maison unifamiliale, construire une annexe au rez, une terrasse au 2^e étage, régulariser la construction de l'abri en fond de jardin et isoler la toiture ;
6. que le sous-sol est inchangé ; que la cave de fond est éclairée par des dalles de verre opaque placée dans le sol du living ;
7. qu'une citerne de récoltes des eaux pluviales est présente sur les plans ; que son usage n'est cependant pas spécifié ; qu'il convient de le faire ;
8. qu'en situation projetée l'abri de jardin est conservé ; que la façade est ouverte sur le jardin ; qu'il se trouve contre les trois mitoyens de fond de parcelle, sur une profondeur de 2,89m ; que la hauteur totale depuis le niveau du jardin est de 2,31m ;
9. que l'abri déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que cependant il ne dépasse pas la hauteur des mitoyens existants ; qu'il est visible depuis au moins 1996 sur les images aériennes ; qu'il n'a pas d'impact sur les parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;
10. que les annexes existantes sont démolies ; qu'une nouvelle annexe est construite sur toute la largeur de la parcelle au rez, se limitant à la profondeur de l'ancienne annexe autorisée ;
11. que le living y est aménagé ; que la cuisine est déplacée en façade avant et la salle à manger se trouve au milieu ; que la maison dispose ainsi d'un vaste séjour traversant ouvert sur le jardin ;
12. qu'il convient de végétaliser la toiture de cette annexe ;
13. qu'une terrasse en bois (bankirai), d'une surface d'environ 19m² est placée dans le jardin, en quart de rond devant la façade arrière ; que la surface totale du jardin est de 60m² ; que la terrasse est donc conforme aux prescriptions ;
14. qu'il convient cependant de prévoir une terrasse perméable et de le renseigner en plan ;
15. qu'un nouveau wc est construit au même endroit, dans le fond du hall d'entrée, à côté du coin buanderie ; qu'une partie du mur entre le hall d'entrée et la cuisine est démolie afin d'y aménager un vestiaire en menuiserie entre les deux espaces ;
16. qu'une gaine est créée au niveau de la salle à manger, se prolongeant jusqu'au 2^e étage ;
17. qu'un bureau est aménagé dans la pièce arrière au niveau de l'entresol ; que le wc existant à ce niveau est conservé ;
18. que le 1^{er} étage compte un dressing ainsi qu'une salle de bain en façade avant et une chambre en façade arrière ;

dossier 12032

19. qu'au niveau du 2^e palier, au-dessus de la toiture plate du bureau, une terrasse est aménagée, sur une profondeur d'environ 2,65m, s'alignant à la façade du voisin de droite ; que l'allège de la fenêtre existante est supprimée afin d'y placer une porte d'accès vers la terrasse ;
20. que le mitoyen à cet endroit a une hauteur de 2,02m ; que la terrasse est conforme aux règlements en vigueur ;
21. que les profils mitoyens et la dimension de la terrasse ne sont pas identiques en coupe (3.15m)) et en plan (2.65m) ; qu'il conviendrait de clarifier les documents sur ce point ;
22. que cependant une terrasse à cette hauteur peut générer des vues plongeantes sur les parcelles voisines ; qu'il s'agit en outre d'une maison unifamiliale qui profite déjà d'un jardin ; que la terrasse n'est pas en communication directe avec un espace de vie (accès depuis un palier) ; qu'il n'y a pas lieu de l'aménager et de végétaliser la toiture plate si techniquement possible ;
23. qu'au niveau des combles, les deux chambres sont conservées ;
24. que les corps de cheminée intérieurs sont démolis, à l'exception de celui de la chambre 3, qui amène l'évacuation de la cheminée du poêle du salon ; que la sortie de cheminée visible en façade avant est supprimée ;
25. qu'une cheminée semble placée dans le versant arrière de toiture mais n'est pas visible en coupe ; qu'il convient de le corriger ;
26. qu'à la place du petit débarras en façade avant, une salle de douche est créée ;
27. que la chambre 2 en façade avant est éclairée par une fenêtre de toit de type velux, qui offre une surface éclairante de 1,3m², soit 0,16m² de moins que la surface réglementaire pour une chambre de 17,61m² (1,46m²) ; que la chambre déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que la dérogation est minime, ne nuit pas à l'habitabilité de la chambre et est donc acceptable ;
28. que la toiture est isolée par l'extérieur, rehaussant le profil de la toiture de 18cm ; que l'isolant ne dépasse pas la toiture du voisin de gauche ; que la nouvelle toiture est revêtue de tuiles terre cuite ton rouge ;
29. que la façade avant est en briques ton rouge avec des bandes et décors en pierre blanche ; que le soubassement, les marches, les seuils et le balcon sont en pierre bleue ; que les menuiseries sont en bois peint ton bleu foncé, ainsi que la corniche et ses décors ;
30. que la façade arrière est revêtue d'un enduit couleur jaune clair ; que le châssis du rez est en aluminium de teinte vert foncé ; que les châssis aux étages sont en PVC couleur vert foncé ;
31. que le garde-corps de la terrasse est en verre ; que les corniches sont en bois couleur vert foncé ;
32. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 26/02/2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
33. 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 ;
34. 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;
35. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
36. 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.);

dossier 12032

37. 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 ;
38. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
- Titre 1, article 4 (profondeur): abri de jardin ;
 - Titre 1, article 6 (hauteur) : abri de jardin ;
 - Titre 2 , article 10 (éclairage naturel) : chambre 2 ;
39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2024 au 30/09/2024 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles émanent des voisins et portent sur :
- le vis-à-vis engendré par la terrasse vers les jardins avoisinants ;
 - la crainte par rapport au poêle du salon et l'évacuation des fumées ;
40. que moyennant les modifications proposées la demande est qualitative et en harmonie avec le cadre ; que la nouvelle annexe permet la création d'un espace de vie confortable, et en accord avec un logement 3 chambres + bureau ;
41. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de spécifier l'usage de la citerne de récolte des eaux pluviales en privilégiant un usage permanent de type machines et wc ;
2. de végétaliser les toitures plates, si techniquement possible ;
3. de prévoir une terrasse perméable au rez et de le renseigner en plan et de privilégier un bois indigène ;
4. de ne pas aménager de terrasse au 2e étage et de végétaliser la toiture plate si techniquement possible ;
5. de clarifier le profil du mitoyen droit (différence entre plan et coupe) et de dessiner la cheminée en coupe.

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.

14h00 – dossier 12169

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une annexe sur deux niveaux (sous-sol et rez) en façade arrière, créer une terrasse sur la toiture plate existante au 1er étage et régulariser la lucarne arrière ainsi que l'aménagement des combles d'une maison unifamiliale, rue Baron de Castro 85.

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 construire une annexe sur deux niveaux (sous-sol et rez) en façade arrière, créer une terrasse sur la toiture plate existante au 1er étage et régulariser la lucarne arrière ainsi que l'aménagement des combles d'une maison unifamiliale ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture à versants ; que le rez comprend un commerce lié au logement depuis la construction ; qu'il s'agit actuellement d'un institut de soin esthétique ;
5. qu'au rez-de-chaussée et sous-sol, la demande vise à construire une extension arrière de 13m² par niveau ;
6. que la profondeur de cette annexe est identique à l'annexe arrière existante, située sur la droite (1.45m de large) qui est démolie ; qu'elle est construite sur toute la largeur de la parcelle et dépasse en profondeur les deux voisins ;
7. qu'au sous-sol, la nouvelle annexe abrite une chambre d'amis de 10m² ; que cette chambre est presque totalement enterrée ce qui est peu qualitatif ; que cet espace se prête mieux à du rangement ; que la partie de droite de l'annexe donne accès à un nouvel escalier extérieur menant au jardin;
8. que la partie centrale du sous-sol comprend un dressing, lié à la chambre, et une salle-de-douche avec WC ; que la partie côté gauche est inchangée et qu'elle comprend une cave ;
9. que le rez-de-chaussée est utilisé comme commerce lié au logement (institut de soins de beauté) ; que la pièce à rue comprend l'accueil et la pièce centrale un cabinet ; qu'un WC séparé se trouve dans le prolongement de l'escalier ;
10. que la nouvelle annexe arrière permet de créer un second cabinet, et une kitchenette ; que la hauteur sous-plafond de l'annexe est de 2m50, au sous-sol et au rez ;
11. qu'à ce niveau, la construction de l'annexe nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche (n°87) sur 92cm de hauteur et 140cm de longueur ;
12. que d'après l'étude d'ensoleillement fournie, cette rehausse n'a que peu d'impact vers la parcelle voisine en la matière ; que cependant l'immeuble est situé à proximité de l'angle et que cette rehausse renforce l'enfermement de l'angle ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne la construction de l'annexe;
14. que l'annexe dépasse de 2m95 la profondeur du profil mitoyen le plus profond ; que cette dérogation est considérable ;
15. que si la construction d'une annexe peut être envisagée, il convient cependant de ne pas rehausser les mitoyens ;
16. qu'à ces conditions les dérogations peuvent être acceptées ;
17. que la façade arrière de la nouvelle annexe est en cimentage de ton gris clair sur isolant ; que les nouveaux châssis sont en PVC de ton blanc ;

dossier 12169

18. qu'un nouvel escalier extérieur est placé dans le prolongement de la kitchenette afin de lier ce niveau au jardin ; qu'il s'agit d'un escalier métallique existant qui est déplacé et modifié ;
19. que cet escalier déroge également aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) ; que son impact sur les voisins est limité ; que la dérogation est acceptable ;
20. que l'entrée principale de la maison se trouve du côté droit et qu'elle donne accès à la cage d'escalier menant aux étages ;
21. que le 1^{er} étage comprend la pièce de vie du logement avec le séjour côté rue, la salle-à-manger et la cuisine à l'arrière ;
22. que l'annexe arrière comprenant un WC est maintenue ;
23. que la demande vise à aménager une terrasse sur une partie de la toiture plate de la nouvelle annexe ;
24. que cette terrasse est accessible via la baie située à côté du WC donnant dans la cuisine ; qu'il s'agit d'une fenêtre en située de droit dont l'allège est supprimée afin de créer une porte ;
25. que le niveau de la terrasse est 62cm plus bas que le 1^{er} étage ; que 4 marches sont prévues afin de lier les 2 niveaux ;
26. que la terrasse de 6.5m² est aménagée dans la partie centrale de la toiture plate ; qu'un recul inaccessible et végétalisé de 1m90 est prévu de part et d'autre de la terrasse ;
27. que la terrasse est dès lors conforme au code civil en matière de vues ;
28. que cependant, elle déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne la terrasse qui est plus profonde que les 2 constructions mitoyennes ;
29. que vu la proximité de l'angle, elle offre d'importantes vues vers les façades arrière voisines ;
30. que la maison dispose d'un jardin ; qu'il convient de revoir les aménagements afin d'offrir un accès aisé au jardin depuis les pièces de vie du logement ;
31. qu'il peut convenir de placer la kitchenette au sous-sol et de récupérer cet espace pour offrir un accès au jardin au logement ;
32. que la terrasse doit être supprimée et la toiture totalement végétalisée ;
33. que le 2^e étage comprend 2 chambres, une salle-de-douche et un WC séparé ;
34. que la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne, de 3.49m de large contre le mitoyen gauche, en façade arrière, donnant dans la chambre ;
35. que d'après la demande et les photos de Bruciel, il semble que la construction de cette lucarne date de la construction de la maison en 1937 ;
36. qu'elle est construite dans le prolongement de la façade arrière et qu'elle est du même revêtement (cimentage gris clair) ; que la corniche, interrompue au niveau de la lucarne, est en bois peint en blanc ;
37. qu'elle est conforme aux règlements en vigueur ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre arrière au 2^e étage ; que cette chambre mesure 14.2m² et que la surface nette éclairante est de 2.3m² au lieu des 2.8m² requis ;
39. que cette dérogation est minime pour une chambre ; que la lucarne existe depuis de nombreuses années, et que par conséquent, la dérogation peut être acceptée ;
40. que la demande vise également à régulariser l'aménagement des combles ; que ce niveau comprend une chambre et une salle-de-douche ; que 8 fenêtres de toiture inclinées sont placées, 4 dans chaque versant ;

dossier 12169

41. que cette chambre ne paraît pas conforme en ce qui concerne la hauteur sous plafond (RRU, titre II, art 4) ; que le plan diffère de la coupe sur ce point ; que seul 3.75m² sur les 12.3m² de la chambre disposent de 2.30m sous plafond ; que la hauteur sous faite est assez faible (2.49m) ; que les faux-plafonds ne sont en outre pas dessinés ;
42. qu'il convient de clarifier la demande sur ce point et de prévoir un aménagement qui tend au respect des règlements ;
43. que la façade avant n'est pas concernée par la demande ;
44. qu'une citerne est présente dans les faits ; qu'en séance il est indiqué qu'elle est réhabilitée ;
45. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 26 JUILLET 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
46. 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 ;
47. 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;
48. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
49. 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.);
50. 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 ;
51. que la demande déroge donc au RRU ;
 - titre I , article 4 (profondeur): annexe, escalier + terrasse au 1er
 - titre I, article 6 (hauteur): annexe + terrasse au 1^{er}
 - titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre au 2e
52. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2024 au 30/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
53. que moyennant les modifications demandées ce projet améliore l'habitabilité de la maison ;
54. que le commerce est lié au logement et ne peut en aucun cas faire l'objet d'une sous-location ;
55. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

dossier 12169

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. De revoir le volume de l'annexe afin de ne pas rehausser les mitoyens ;
2. De prévoir une connexion aisée entre la partie logement, en particulier les pièces de vie et le jardin ;
3. De ne pas aménager de terrasse au 1^{er} étage et de végétaliser la toiture ;
4. De vérifier les hauteurs sous combles, de dessiner les faux-plafonds et d'y aménager un espace qui tend au respect du RRU ;
5. De maintenir la citerne présente en situation de fait et de l'indiquer en plan, en renseignant l'usage de l'eau (machines/wc) ;

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.

14h25 – dossier 12033 – ART 126

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à transformer et diviser une maison unifamiliale avec commerce lié en 3 unités (un commerce et deux appartements) et restaurer le garde-corps en façade avant, avenue d'Auderghem 190.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est reprise dans le périmètre soumis du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. qu'il s'agit d'un bâtiment construit au début du vingtième siècle , qui comprend, en situation de droit, un commerce au rez-de-chaussée lié au logement aménagé aux 1^{er} et 2^{ème} étages, ainsi qu'un espace sous toiture utilisé en grenier ;
5. que le commerce est une pizzeria à emporter sans consommation sur place ;
6. que la demande **initiale** visait à transformer et diviser une maison unifamiliale avec commerce lié en 3 unités (un commerce et deux appartements) et régulariser la modification du garde-corps en façade avant ;
7. que les unités sont réparties comme suit :
 - au sous-sol : caves et communs ;
 - au rez : un commerce inchangé ;
 - au 1^{er} étage : un appartement une chambre ;
 - au 2^{ème} étage et sous combles, un duplex deux chambres avec bureau ;
8. que le sous-sol comprend un local compteurs et quatre caves dont deux destinées au commerce ; que les deux restantes sont liées aux logements (une par unité) ;
9. que l'escalier commun n'est pas modifié ;
10. que l'annexe existante à l'entresol (entre le rez et le 1^{er} étage) est attribuée à l'appartement une chambre aménagé au 1^{er} étage et aménagée en buanderie ;
11. que la demande vise à supprimer la verrière au-dessus du rez-de-chaussée en façade arrière ; que cette verrière donnait sur les sanitaires du commerce du rez ;
12. qu'une annexe comprenant une salle-de-bain de 4,3m² est construite sur un niveau à la place de cette verrière, le long des murs mitoyens voisins (n° 196 de l'Avenue d'Auderghem et du n°90 de la rue Louis Hap) ;
13. que la construction ne nécessite aucune rehausse et ne nuit pas aux parcelles voisines ;
14. que l'appartement du 1^{er} étage est composé d'un séjour-salle à manger-cuisine côté rue, d'une chambre arrière, et d'une nouvelle annexe comprenant la salle-de-bain, accessible depuis la chambre ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 3 en ce que le séjour présente une surface de 27,90m² au lieu des 28m² requis ; que la dérogation est minime et donc acceptable ;
16. que l'entrée du duplex supérieur se trouve sur le palier du 1^{er} étage ; que les volées d'escaliers menant au 2^{ème} étage sont rendues privatives ;

dossier 12033 – ART 126

17. que le premier niveau du duplex (2^{ème} étage) comprend une pièce de vie (salon, salle-à-manger/cuisine), un bureau et un wc séparé ; que les deux chambres et la salle de bain sont au second niveau du duplex (sous combles) ;
18. que les corps de cheminées aux étages sont démolis ;
19. que la demande déroge à l'article 17 (local vélos-poussettes) du Titre 2 du règlement régional d'urbanisme (RRU) en raison du fait que la demande ne prévoit pas de local vélos ;
20. que l'immeuble ne dispose d'aucun emplacement de stationnement ; que la densité de logement est augmentée ;
21. que cette dérogation n'est dès lors pas acceptable et qu'il convient d'aménager un local vélos de taille suffisante, permettant de pouvoir ranger au minimum un vélo par chambre ;
22. que la façade avant est dégradée ; que la demande actuelle ne prévoit cependant pas de la restaurer ;
23. que les menuiseries en bois en façade avant sont d'origine ; que la porte à gauche de la façade donne accès aux deux logements ; qu'elle est peinte en blanc ; que celle à droite concerne le commerce et est peinte en noir ;
24. que la façade autour de la vitrine et de la porte liée au commerce est peinte en noir, y compris les moulures en bois, le soubassement et le seuil de la fenêtre ;
25. que le revêtement du balcon ainsi que le bandeau sont en pierre bleue ; que le reste de la façade au rez est blanc ; que la grille devant la baie du sous-sol est en métal noir ;
26. que les encadrements des baies aux étages sont moulurés ; que la corniche en bois est peinte en blanc ; que sous la corniche, on retrouve une frise moulurée, des caches trous de boulins et des enfoncements ; qu'une autre frise identique se trouve sous le bandeau ;
27. que l'ensemble de la façade avant à partir du 1^{er} étage, hormis les bandeaux est recouvert d'un cimentage naturel de couleur champagne ;
28. que les châssis sont blancs au 1^{er} étage, porte avec panneaux pleins dans le bas, et en bois naturel au 2^{ème} étage ; qu'il conviendrait d'uniformiser la finition des menuiseries ;
29. que le garde-corps du balcon existant de droit est en fer forgé peint en noir ; que celui-ci a été remplacé dans les faits par une grille en métal noir à simple barreaux verticaux ; que la demande vise à régulariser le remplacement de ce garde-corps ;
30. que la demande déroge à l'article 18 (conservation des éléments en façades) du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) en ce qui concerne les modifications apportées en façade avant ; que cet article stipule que : « les balcons doivent être intégralement conservé si leur état le permet. A défaut, ils doivent être remplacés, partiellement ou totalement par des éléments identiques aux modèles d'origine. » ;
31. que malgré le mauvais état de la façade, celle-ci dispose d'éléments architecturaux décoratifs et ornementaux ;
32. que le garde-corps actuel dénature l'architecture de la façade, et qu'il convient de remplacer le garde-corps existant et de replacer une grille en fer forgé, identique au dessin d'origine ; que la dérogation n'est dès lors pas acceptable ;
33. que la couverture de la toiture est en tuiles rouge-brun ; que le versant avant comprend deux fenêtres de toit et celui arrière, une seule ; que deux des trois fenêtres sont agrandies ;
34. qu'en façade arrière, la façade de la nouvelle annexe est recouverte d'un isolant sur lequel un crépi de même ton que la façade avant (champagne) est appliqué ; que l'ensemble fait 16 cm d'épaisseur ; que le couvre-mur de l'acrotère de l'annexe est en pierre bleue ;
35. que le reste de la façade arrière est de même ton (champagne) ;

dossier 12033 – ART 126

36. que la toiture de l'annexe est revêtue d'un isolant et d'une membrane bitumeuse ; que pour l'ensemble des toitures, il convient de prévoir un revêtement clair afin de lutter contre les îlots de chaleur ;
37. que tous les châssis (existants et le nouveau) en façade arrière sont en PVC blanc, les seuils en pierre bleue et les corniches en bois ton blanc ;
38. qu'un garde-corps métallique est placée devant la nouvelle baie de la chambre au 1^{er} étage ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II :
 - article 3 (superficie) : séjour au 1^{er} ;
 - article 17 (local vélos et poussettes) ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, chapitre II (constructions) :
 - article 18 (conservation des éléments de façades) ;
41. que le Plan communal de développement prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension à destination de familles ; que la demande ne correspond pas à ce principe ; que les appartements proposés ne disposent d'aucun espace extérieur ; qu'ils ne disposent d'aucun hall d'entrée et espace de rangement intégré à l'appartement ;
42. qu'il convient de revoir les aménagements afin d'offrir des espaces communs et privatifs qualitatifs et de rendre à la façade son caractère architectural ;
- 43. qu'en sa séance du 25/06/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 44. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 12/08/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;**
45. que la demande **actuelle** vise à transformer et diviser une maison unifamiliale avec commerce lié en 3 unités (un commerce et deux appartements) et restaurer le garde-corps en façade avant ;
46. que la répartition des unités est inchangée ;
47. qu'au sous-sol, un local vélos / poussettes est aménagé dans le local à rue ; que 2 caves privatives d'environ 2,5m² sont aménagées pour les logements et accessibles depuis la cage d'escaliers ;
48. qu'au 1^{er} étage, une zone d'environ 2m² est aménagée en hall d'entrée ; que l'unique wc du logement reste accessible depuis la chambre ; que cela est néanmoins acceptable pour un appartement une chambre ;
49. que la porte d'accès au logement du 2^{ème} étage, située sur le palier du 1^{er} étage, est légèrement modifiée ; que l'organisation du logement est inchangée ;
50. que le Plan communal de développement prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension à destination de familles ; que la demande ne correspond pas à ce principe ;
51. que cependant, la parcelle est située proche d'un angle ; que le bien ne comporte pas d'espace extérieur en situation de droit, hormis le balcon du 1^{er} étage, qui est conservé ; que l'ajout d'espaces extérieurs créerait des vues importantes vers l'intérieur d'îlot ; que leur accès serait en outre peu aisé ;
52. que cette rénovation permet d'occuper les étages au-dessus du commerce ; qu'en ce sens la création de 2 plus petites unités de logements disposant des espaces communs nécessaires est acceptable ;
53. qu'en façade avant, une rénovation de la façade à l'identique de la situation de droit est prévue ;

dossier 12033 – ART 126

54. que cependant certains détails de la situation projetée ne sont pas précisés ou diffèrent de la situation de droit, notamment :
 - mise en peinture de la façade du commerce en noir ;
 - ajout d'un caisson et d'une enseigne au-dessus des fenêtres du rez ;
 - moulures des encadrement de fenêtres et du bandeau sous la corniche non représentées ;
 - dessin du garde-corps différent de la situation de droit ;
55. qu'il convient de détailler ces éléments et de supprimer les éléments appliqués sur la façade au rez afin d'en vérifier l'état ;
56. qu'il convient de conserver ou restaurer au maximum les éléments ornementaux d'origine (moulures, encadrement des baies, dessin de garde-corps, etc.) ; que si ces éléments sont modifiés, il convient d'en détailler les raisons techniques et de fournir un dessin précis des modifications proposées (photos d'exemples, etc.) ;
57. que la demande déroge à l'article 18 (conservation des éléments en façades) du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) en ce qui concerne les modifications apportées en façade avant ;
58. que la dérogation pourrait être accordée si les éléments modifiés ne dénaturent pas l'architecture du bien et son intégration dans le contexte environnant ;
59. que le revêtement de la nouvelle toiture (annexe de la salle de bains au 1^{er} étage) est de teinte claire ; que sa matérialité n'est pas précisée ; que le revêtement des toitures plates existantes n'est pas précisé ;
60. qu'il convient de le préciser et de privilégier pour toutes les toitures un revêtement clair, si le revêtement est remplacé ;
61. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt du dossier de demande de permis d'urbanisme, le 26/02/2024, ;
62. 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 ;
63. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment le dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB », en ce compris rapports et fichiers logiciel ;
64. 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.) ;
65. que la proposition PEB relative à la demande concernant 2 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 ;
66. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
 - article 18 (conservation des éléments de façade) : moulures, garde-corps du balcon en façade avant ;
67. que le projet n'a pas d'impact sur la voirie régionale ; que l'avis de la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité n'a donc pas été sollicité ;
68. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 16/09/2024 et l'avis précédent daté du 04/06/2024 ;

dossier 12033 – ART 126

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de détailler la façade avant et de conserver ou restaurer au maximum les éléments ornementaux d'origine (moultures, encadrement des baies, dessin de garde-corps, etc.) en plan ou à détailler dans une note ;
2. de préciser le revêtement des toitures plates (matériau et teinte) et de privilégier pour toutes les toitures un revêtement clair, si le revêtement est remplacé ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/09/2024 et à l'avis précédent du 04/06/2024 ;

La dérogation au RZAC, article 18 (conservation des éléments de façade) est acceptée.

14h50 – dossier 12098**11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le changement d'affectation d'un équipement en logement, rénover et agrandir l'immeuble (annexes, lucarnes, terrasses) afin d'y aménager 3 logements, Avenue d'Auderghem 250.**

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 le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale : maison de style éclectique d'inspiration néoclassique de la fin du XIXe ou du début du XXe s ;
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'en situation de droit, l'immeuble est affecté en équipement scolaire ;
5. qu'il comporte un second sous-sol, un premier sous-sol (rez-de-jardin), un rez-de-chaussée, un étage et des combles ;
6. que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'un équipement en logement, rénover et agrandir l'immeuble (annexes, lucarnes, terrasses) afin d'y aménager 3 logements ;

VOLUMES/TERRASSES

7. que la toiture à deux versants est rehaussée ; que le faite passe de 13,46m à 15,10m de haut et est reculé ; que la hauteur du faite se situe entre celles des bâtiments voisins ; que la hauteur supérieure du versant arrière s'aligne à celui du versant le plus haut (voisin à droite au n° 252) ;
8. que la rehausse déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que le profil de toiture dépasse la toiture du mitoyen le plus bas de plus de 3m ;
9. que cette rehausse a un impact sur les parcelles voisines ; qu'il convient de veiller à offrir une transition entre les deux gabarits voisins ; que les dérogations en sont pas acceptables en l'état ;
10. qu'une rehausse moins conséquente et conforme au règlement régional d'urbanisme pourrait être acceptable ;
11. que des extensions sont ajoutées à tous les niveaux en façade arrière (du rez-de-jardin au 3^{ème} étage) ; que de ce fait, le mur mitoyen de gauche est rehaussé à tous les niveaux ; qu'il conviendrait d'indiquer clairement ces rehausses en coupe, éventuellement au moyen d'un schéma ;
12. que la façade arrière est rehaussée au 2^{ème} étage; que sa hauteur passe de 9,33m à 12,03m (hauteur correspondant à celle de la corniche arrière en bois non moulurée) ; que cette façade est plus haute que celle de gauche (n° 248) et plus basse que celle de droite (n° 252) ;
13. que les profils des mitoyens indiqués sur les coupes ne semblent pas correspondre aux profils des bâtiments tels qu'ils existent ; que le profil de gauche est d'ailleurs modifié entre l'existant et le projeté et qu'aucun des deux ne correspond au profil bâti ;
14. que 4 terrasses sont aménagées sur les toitures plates des annexes arrières aux rez, 1^{er} et 2^{ème} étages ;
15. que la terrasse au 1^{er} étage n'est pas conforme au code civil en ce que le sommet du mur mitoyen de gauche est situé à 1,40m du sol de la terrasse ; qu'un claustra est placé jusqu'à 1,90m ; que cependant, de la maçonnerie pleine est nécessaire pour être conforme aux règlements en la matière ;

dossier 12098

16. que la terrasse du 2^{ème} étage n'est pas conforme au code civil en ce que le sommet du mur mitoyen est situé à 1,70m ;
17. qu'il convient de se conformer au code civil en demandant à rehausser les mitoyens ou en obtenant une servitude de vue ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'à tous les niveaux, les annexes et les terrasses dépassent le profil mitoyen de droite (le plus profond et le plus haut), et le profil mitoyen de gauche de plus de 3m ; que sans le détail précis des profils mitoyens, il est difficile de mesurer précisément l'impact de ces extensions ; que cependant, elles sont globalement trop conséquentes ; queles dérogations ne sont pas acceptables ;
19. qu'il est prévu de réunir les 2 lucarnes en façade avant en 1 unique lucarne de 4,90m de large sur 2m de hauteur ;
20. que la lucarne déroge à l'article 6 § 2 du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en ce que la largeur de la lucarne est supérieure au 2/3 de la largeur de la façade (environ 40 cm de plus) ; que la différence est minime ; que la chambre agrandie est déjà vaste ; qu'il semble aisé de se conformer au règlement; que la dérogation n'est pas acceptable ;
21. qu'il est prévu de construire une lucarne à l'arrière ; qu'elle est conforme aux règlements en vigueur ;

LOGEMENTS

22. que la demande prévoit de réaménager l'ensemble de l'immeuble comme suit :
 - sous-sol (-2) : espaces communs ;
 - sous-sol (-2) + rez-de-jardin (sous-sol -1) + rez-de-chaussée : 1 triplex de 2 chambres
 - 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre ;
 - 2^{ème} étage et combles : 1 duplex 2 chambres ;
23. que l'escalier existant est conservé et dessert tous les niveaux, du sous-sol(-2) aux combles ;
24. que le sous-sol (-2) est réaménagé et comporte 3 caves privatives ainsi que le local compteur ;
25. que l'escalier existant dessert également un local vélo commun de 10,42m² au sous-sol (-1) ; que ce local vu sa configuration ne permet pas de stocker plus de 3 vélos ; que c'est peu pour la densité proposée ;
26. qu'il convient de prévoir un local vélos aisément accessible offrant un emplacement par chambre (environ 2m² par vélo) ; qu'il convient de dessiner l'emprise au sol des vélos ;
27. qu'au sous-sol (-2), en partie arrière, un local « bien-être » est accessible par un nouvel escalier interne au triplex ; que cet escalier relie les trois niveaux de ce logement ;
28. que l'entrée principale du triplex est située au rez-de chaussée, sous l'escalier principal ; qu'il est également accessible au 2 autres niveaux depuis la cage d'escalier commune ;
29. qu'au rez-de jardin (sous-sol -1), 2 chambres de 15,78m² et 15,77m² donnant sur le jardin sont aménagées à l'arrière ; que 2 salles de bain dont 1 attenante à l'une des chambre, une buanderie, un local technique, un local WC, et un bureau de 20,86m² à l'avant sont également aménagés à ce niveau ;
30. qu'au niveau du jardin, une terrasse de 15,7m² en dalles alvéolées est aménagée contre la façade arrière ; qu'une citerne de 4000L est placée en dessous de celle-ci ; qu'il convient d'indiquer en plan quel est l'usage es eaux récoltées en privilégiant un usage continu (wc/machines) ;
31. qu'au rez-de-chaussée, un hall d'entrée, un local WC, un espace de séjour avec cuisine, traversant, de 69,26m² sont aménagés ;
32. qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate ; qu'elle est liée au jardin par un nouvel escalier extérieur centré ; que, comme énoncé précédemment, celle-ci n'est pas conforme au code civil ;

dossier 12098

33. qu'au 1^{er} étage, l'appartement est composé d'une chambre de 14,39m² avec salle de bain attenante à l'avant, d'un espace de séjour avec cuisine de 50m² à l'arrière ainsi que d'un hall d'entrée avec local WC ;
34. qu'une terrasse de 4,53m² est aménagée à l'arrière ;
35. qu'entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage, la cage d'escalier commune est cloisonnée et privatisée pour le duplex supérieur ;
36. qu'au 2^{ème} étage, le duplex est composé d'une chambre de 19,24m² à l'avant avec salle de bain attenante , d'un espace de séjour de 41,51m² à l'arrière et d'un local WC sur le palier privatif ;
37. que 2 terrasses de 4,43m² et 7,88m² sont aménagées à l'arrière ; qu'un bac à plante est prévu contre le mitoyen de gauche ; qu'on observe un recul d'1,90 m entre l'axe mitoyen et la petite terrasse ; que, comme énoncé précédemment, la grande terrasse contre le mur mitoyen de droite n'est pas conforme au code civil ;
38. qu'au niveau des combles, une chambre de 18,12m² avec salle de bain attenante, une buanderie et un local WC sont aménagés ;

REVETEMENTS

39. que la façade avant , d'après la photo et la description de l'inventaire du patrimoine datant de 1994, était à l'origine en pierre bleue au rez et peinte en blanc avec encadrement des baies en pierre bleue au 1^{er} étage ;
40. qu'hormis les ornements et la corniche conservés en blanc, le 1^{er} étage a été peint en bleu-gris entre 2014 et 2016 ;
41. que d'après la légende, la pierre bleue au rez est cimentée et couverte de peinture blanche ; que cela ne semble pas être le cas en photo ; qu'il convient de clarifier la situation ;
42. qu'il est prévu de remettre en peinture le cimentage d'une teinte claire à l'étage ainsi que la corniche en bois ; qu'il convient de préciser avec exactitude la couleur (n° RAL) qui y sera appliquée et de définir si les éléments de décor qu'elle comprend (bandeaux, encadrements, seuils, trous de boulins...) sont également concernés ; que dans le cas contraire, il y a lieu de spécifier la finition qui y sera apportée ;
43. qu'en façade avant, les châssis et la porte d'origine (d'après la situation existante du permis de 1977 non exécuté) ne correspondent pas à ce qui existe actuellement ;
44. que les châssis actuels comporte deux ouvrants et une imposte ; que cela est en accord avec l'harmonie de la façade ;
45. qu'il est prévu de les remplacer avec les même division qu'actuellement ; en bois de teinte foncé ;
46. que la porte d'entrée existante, au dessin inhabituel, est également en bois de ton foncé avec imposte, et est conservée ; que la porte n'est pas détaillée en élévation ; qu'il convient de le faire ;
47. qu'il conviendrait de prévoir une porte en bois de typologie plus classique et en accord avec l'architecture de l'immeuble ;
48. que les ferronneries posées devant les petites baies du soubassement en pierre bleue sont repeintes en noir et la corniche en bois moulurée en blanc ;
49. que la nouvelles lucarne en bois peint comprend 4 châssis également en bois ; qu'il convient d'en préciser la teinte exacte (n°RAL) ;
50. que la nouvelle toiture est en tuiles rouges semblable à l'existante ; que deux fenêtres de toit sont ajoutées dans le versant avant ; que le versant arrière en comprend une seule ;
51. que la lucarne arrière est en zinc à joint debout de teinte foncée et comporte un châssis en aluminium thermolaqué ton gris foncé ; que le profil de rive est de matériau et teinte similaires ;

dossier 12098

52. que la nouvelle façade arrière est revêtue d'un enduit ton clair sur isolant ; qu'un seuil en pierre bleue ciselée est placé au niveau du rez de jardin ;
53. que les châssis sont aluminium thermolaqué ton gris foncé ; que les profils de rive sont en aluminium de ton clair ;
54. que certaines toitures plates sont isolées (panneaux de 20 cm d'épaisseur) et aménagées en terrasses avec dalles sur plots ; que le matériau de ces dalles ne semble pas précisé dans les éléments de la demande ; qu'il convient de le spécifier ;
55. que les garde-corps délimitant ces terrasses sont en aluminium thermolaqué teinte claire ;
56. que la façade arrière est isolée (20cm d'épaisseur)
57. que les murs mitoyens sont isolés par l'extérieur sur tous les niveaux (10cm d'épaisseur); que a teinte de l'enduit de finition n'est pas précisée dans les éléments de la demande ; qu'il convient de le faire ;
58. que cette isolation est réalisée en surplomb des parcelles voisines ; qu'il conviendra d'acter devant notaires des servitudes de débord avec les voisins concernés avant démarrage des travaux ;
59. que les toitures des lucarnes sont revêtues d'une membrane d'étanchéité ; que la toiture plate de l'annexe au 2e étage est végétalisée (11m²) ; qu'un garde-corps en verre est placé devant la baie de gauche pour empêcher l'accès à cette partie de la toiture;
60. qu'il pourrait convenir de fournir un reportage photographique intérieur indiquant les éléments de décor existants, conservés et supprimés ;

PEB

61. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 22 mai 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
62. 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 ;
63. 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;
64. qu'un conseiller PEB est requis et a été désigné, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
65. 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.);
66. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (2URL, 1 UAN, 1 URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
67. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I,
 - article 4 (profondeur) : annexes, rehausse et terrasses ;
 - article 6 (hauteur) : annexes, rehausse et terrasses ;
 - Article 6 (lucarne) : largeur de la lucarne avant ;
68. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2024 au 30/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
69. que la demande comporte de nombreuses imprécisions en ce qui concerne les bâtis voisins qu'il convient de clarifier ;

dossier 12098

70. que les dérogations sont importantes et ne sont pas acceptables en l'état ;
71. que le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grandes dimensions à destination de famille sur le territoire communal ; que la demande ne répond pas à ce principe ;
72. qu'il conviendrait de prévoir au moins un logement 3 chambres dans l'immeuble bénéficiant si possible du jardin ou au moins d'un espace extérieur ;
73. qu'aucune modification majeure n'étant apportée en façade avant, la demande est dispensée de l'avis de Bruxelles Mobilité ;
74. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale demandé en daté du 10/10/2024 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

15h20 – dossier 12030 – ART 126

12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à diviser une maison unifamiliale en deux appartements (triplex 3 chambres et studio en duplex), modifier la toiture, la lucarne avant et la façade arrière (balcons), construire un escalier vers le jardin, une rehausse et une terrasse au 2ème étage arrière, Place Saint-Antoine 21.

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 se situe en zone de protection l'Eglise Saint-Antoine de Padoue, qui est classée ;
3. 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 ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+combles avec demi-sous-sol (-2) et sous-sol ;
6. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées :
 - ajout d'un escalier extérieur (quelques marches) depuis la cour vers le jardin et couverture de la cour par une structure légère ;
 - ajout d'un escalier vers les combles supérieurs ;
 - modifications en façade à rue ;
 - modification dans l'organisation de certains locaux ;
7. le permis d'urbanisme (11755), notifié le 24/04/2023, tendant à régulariser, en application de l'article 330§3 du Cobat, la construction d'une lucarne, le changement des châssis et la suppression de la grille devant la fenêtre du sous-sol en façade à rue ;
8. que la demande **initiale** visait à diviser la maison en deux appartements duplex deux chambres, modifier la toiture, la lucarne avant et la façade arrière, construire une rehausse et une terrasse au 2^{ème} étage arrière ;
9. que la toiture est isolée par l'extérieur (méthode sarking) ; que le faîte est ainsi rehaussé d'environ 20cm ; que le gabarit de l'immeuble reste inférieur à ceux des voisins ;
10. qu'une fenêtre de toit est intégrée dans chaque versant ; qu'en façade avant, elle se situe dans l'axe de la lucarne ;
11. qu'en façade avant, la lucarne est modifiée et agrandie d'environ 20cm de largeur et 40cm de hauteur ; que ses dimensions sont d'environ 2,5m de largeur et 1,65m de hauteur ;
12. qu'elle reste axée avec les ouvertures de la travée de droite de la façade ; que les proportions sont peu modifiées ; qu'en ce sens elle s'intègre avec le bâti existant ;
13. que la façade arrière est rehaussée d'environ 1,7m, afin d'améliorer l'habitabilité des locaux du 2^{ème} étage (combles inférieurs) ;
14. que les baies de la façade arrière sont modifiées ; que la façade et la toiture de l'annexe existante (du sous-sol au 1^{er} étage) sont isolées ; que cette isolation ne dépasse pas les gabarits voisins ;
15. qu'une terrasse est créée sur la toiture de l'annexe existante du 1^{er} étage ; qu'elle s'étend sur toute la largeur de la façade, et sur une profondeur d'environ 2,6m ;
16. que la parcelle est très proche de l'angle avec la rue Nothomb ; que cela induit des vues importantes vers l'intérieur d'îlot et les parcelles proches de l'angle ; qu'en outre, la terrasse est accessible depuis une chambre, ce qui n'améliore pas significativement l'habitabilité du logement qu'elle dessert ; qu'en ce sens, il convient de ne pas prévoir de terrasse à ce niveau ;

dossier 12030

17. qu'au 1^{er} étage, le wc en façade arrière est démoli et le balcon étendu sur toute la largeur de la parcelle, sur une surface totale de 3,5m² ;
18. que l'extension du balcon se fait du côté gauche, opposé à l'angle avec la rue Nothomb ;
19. qu'au rez, l'escalier donnant accès du rez vers le jardin est supprimé ; qu'à l'arrière du sous-sol, la structure au-dessus de la cour est démontée ;
20. que la demande vise à régulariser l'aménagement de la cour et de l'escalier extérieur menant vers le jardin ;
21. que la cour s'étend sur toute la largeur de la façade et une profondeur d'environ 0,7m, sur une surface totale de 3,5m² ; que l'escalier est aménagé sur une profondeur d'environ 1,1m et une largeur totale de 0,8m ; qu'il comprend 5 marches ; que l'ensemble est entouré d'un muret bas ;
22. que des travaux structurels sont prévus à l'intérieur de cet immeuble, et son organisation revue en 2 logements ;
23. que les aménagements prévus sont les suivants :
 - au 2^{ème} sous-sol : une cave privative et deux locaux communs (compteurs et entretien) ;
 - au 1^{er} sous-sol (partie avant) ; une cave privative et deux locaux (poubelles et vélos/poussettes) ;
 - au 1^{er} sous-sol (partie arrière – duplex inférieur) : un hall de nuit, une chambre, une salle de bain, une buanderie et un débarras ;
 - au rez (duplex inférieur) : un hall d'entrée, le séjour avec cuisine, une chambre et un wc séparé ;
 - au 1^{er} étage (duplex supérieur) : un hall, un wc séparé, le séjour avec cuisine et une buanderie pour le duplex supérieur ;
 - dans les combles (duplex supérieur) : un hall de nuit, deux chambres et une salle de bain et un grenier (combles supérieurs) accessible via une trappe ;
24. qu'au sous-sol, le local poubelle prévu n'est pas nécessaire pour un immeuble de cette taille, étant donné qu'il n'y a pas de concierge ; qu'il convient de déplacer la cave privative à cet endroit et d'agrandir le local vélos, afin d'en faciliter l'accès ;
25. que le niveau arrière du sous-sol est baissé, afin d'isoler la dalle de sol et d'augmenter la hauteur sous plafond à 2,5m ;
26. que les niveaux du duplex inférieur sont reliés par un nouvel escalier, intégré dans la partie centrale à droite ;
27. qu'au rez, la chambre disposée en façade à rue ne dispose pas de l'intimité requise pour ce type d'espace ; qu'en outre, elle supprime la qualité traversante du séjour à ce niveau ;
28. que le séjour du duplex inférieur ne dispose pas d'accès direct à un espace extérieur ; que sa surface (30,9m²) est assez réduite pour un logement 2 chambres ;
29. qu'il convient de supprimer la chambre en façade avant au rez, et de maintenir ou remplacer l'escalier existant contre le mitoyen gauche ;
30. que le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grandes dimensions sur le territoire communal ; que la demande ne correspond pas à ce principe ; qu'il convient dès lors de revoir l'organisation des logements afin de prévoir un logement de minimum 3 chambres sur le bien, et de privilégier son accès au jardin ;
31. qu'en façade avant, les châssis actuels sont remplacés par des nouveaux châssis en bois peint en blanc ; que ceux-ci conservent les moulures des châssis d'origine, et retrouvent les divisions de la situation de droit initiale ;
32. que les divisions du châssis de la lucarne, en 3 parties, suivent l'alignement des châssis des niveaux inférieurs ; que le bardage de la nouvelle lucarne est en bois peint en blanc ;

dossier 12030

33. qu'au demi-sous-sol, le châssis est prévu sans division ; qu'il convient de retrouver les divisions initiales en 3 parties avec imposte, afin de s'accorder harmonieusement avec la composition de façade ;
34. que la porte d'entrée et la corniche en bois moulurées, les gardes corps, le revêtement de façade en brique rouge orange, le soubassement et les éléments de décoration en pierre bleue sont maintenus ;
35. qu'une descente d'eau pluviale est présente sur le côté gauche de la façade ; qu'elle est en zinc selon les plans et qu'un dauphin en fonte est présent en partie basse ;
36. que le revêtement de toiture est maintenu en terre cuite rouge-brun ;
37. qu'en façade arrière, les murs sont revêtus d'un enduit de teinte blanc cassé sur un isolant de 14cm ; qu'un bardage en panneaux type Trespa ton blanc cassé est appliquée sur la rehausse de façade au 2^{ème} étage ; que la rive de toiture est en aluminium noir ;
38. que les garde-corps sont en acier peint en noir ; que l'ensemble des châssis de la façade arrière sont en pvc blanc ;
39. que la cour au sous-sol et l'espace central du jardin sont couverts de pierre bleue ; que le revêtement est à joints ouverts au niveau du jardin ; que des plantations sont prévues en bordure du jardin, sur une surface d'environ 8 m² ;
40. que la citerne existante en situation de droit est conservée (3m³) ; que les wc y sont raccordés ;
41. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
- 42. qu'en sa séance du 14/05/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 43. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 05/07/2024 et complétés en date du 11/08/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;**
44. que la demande **actuelle** vise à diviser une maison unifamiliale en deux appartements (triplex 3 chambres et studio en duplex), modifier la toiture, la lucarne avant et la façade arrière (balcons), construire un escalier vers le jardin, une rehausse et une terrasse au 2^{ème} étage arrière ;
45. que l'organisation des 2 logements est revue ; qu'un triplex 3 chambres s'étend sur les niveaux inférieurs (sous-sol arrière, rez et 1^{er} étage) et un studio dans les niveaux sous toiture (2^{ème} étage et combles) ;
46. qu'au sous-sol, le local vélos est agrandi et fait à présent 13.6m² ;
47. que dans la partie logement du sous-sol, la partie centrale est légèrement revue ;
48. qu'au rez, un séjour traversant est maintenu ; que ses dimensions, d'environ 50m², sont adaptées à la typologie du logement (3 chambres) et que celui-ci dispose d'un accès direct à un espace extérieur ;
49. que le 1^{er} étage comporte un hall de nuit en partie centrale, avec wc séparé et salle de bain, une chambre en façade avant et une chambre en façade arrière ;
50. qu'au rez, un nouveau balcon avec escalier donnant accès au jardin est prévu ;
51. que le balcon s'étend sur toute la largeur de la façade et sur une profondeur d'environ 0,9m ; que l'escalier se prolonge sur une profondeur de 2,10m et sur une largeur d'environ 0,85m contre le mitoyen gauche ; que la structure de ces éléments est ajourée, avec marches en caillebotis et garde-corps en acier ;
52. que l'escalier, plus profond et plus haut que les constructions mitoyennes, déroge ainsi aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;

dossier 12030

53. que les murs mitoyens sont cependant plus hauts, et que cet aménagement est conforme au Code Civil ; qu'il permet un accès direct depuis le séjour du logement des niveaux inférieurs vers le jardin, ce qui en améliore considérablement l'habitabilité ; qu'en ce sens les dérogations sont acceptables ;
54. qu'au rez arrière, les division du châssis donnant sur cette terrasse sont modifiées afin de rendre la composition de façade plus homogène ;
55. que l'entrée du studio se fait au niveau du 2^{ème} étage (combles inférieurs) ; que celui-ci comporte un hall d'entrée avec accès à la salle de bains, un séjour traversant ; qu'un coin à dormir est prévu en mezzanine (nouveau plancher) ;
56. que ce logement dispose d'un petit espace extérieur, en prolongation de l'espace de séjour ;
57. qu'en façade avant, la fenêtre de toit est déplacée en partie basse de la toiture, côté gauche ;
58. qu'en façade arrière, une lucarne est prévue au niveau des combles supérieurs, afin d'améliorer l'habitabilité de cet espace (coin à dormir du studio) ; qu'elle s'étend sur une largeur de 3,65m et une hauteur allant jusqu'à 2,6m ;
59. qu'elle jouxte le mitoyen de gauche qui est plus haut et a peu d'impact sur le mitoyen de droite ;
60. qu'elle comporte un châssis toute hauteur et un garde-corps, dont la matérialité est identique aux éléments des niveaux inférieurs ;
61. qu'au 2^{ème} étage arrière, une terrasse est maintenue sur la toiture de l'annexe existante au-dessus du 1^{er} étage ; qu'elle s'étend sur une largeur de 3m contre le mitoyen droit, et sur une profondeur de 1,4m ;
62. que les vues vers l'intérieur d'îlot et ses dimensions (4,2m² au lieu des 12,3m² précédemment prévus) sont réduites, limitant ainsi les éventuelles nuisances pour le voisinage ;
63. qu'en outre, elle dessert l'espace de séjour du studio des niveaux supérieurs et en constitue l'unique espace extérieur, ce qui en améliore significativement l'habitabilité ;
64. que la demande répond ainsi au Plan Communal de Développement, qui prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ;
65. que les logements proposés sont qualitatifs ;
66. qu'en façade avant, les division du châssis du sous-sol sont prévues en 3 parties avec imposte ; qu'il convient de retrouver le dessin d'origine en alignant les divisions verticales à celles des châssis des étages supérieurs ;
67. que des garde-corps en acier peint noir sont ajoutés au niveau des châssis de la travée de gauche ; qu'ils dénaturent avec la composition de la façade existante ;
68. qu'en ce sens, il convient de prévoir un dispositif de protection intérieur ;
69. qu'en façade arrière, la rehausse de façade au 2^{ème} étage est revêtue d'un enduit de teinte blanc cassé ; que le revêtement de la lucarne est en bardage en panneaux de type trespa, blanc cassé ;
70. que l'aménagement des plantations en bordure du jardin est légèrement modifié, afin d'accéder à la cour depuis l'escalier extérieur ;
71. que le revêtement du balcon au 1^{er} étage est en carrelage ; que les descentes d'eau sont en zinc ;
72. que les toitures non accessibles sont végétalisées, excepté celles des lucarnes, qui sont en epdm ;
73. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt du dossier de demande de permis d'urbanisme, le 23 février 2024 ;

dossier 12030

74. 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 ;
75. 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 ;
76. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
77. 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.);
78. que la proposition PEB relative à la demande concernant 3 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (2URL + 1URS) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
79. qu'il est prévu que tous les châssis de la façade à rue soient remplacés, engendrant l'exigence de ventilation par l'installation d'aérateurs de type "invisivent" (si le système de type "C" est choisi) ;
80. que concernant le plein cintre du châssis du premier étage, il conviendra d'observer un retrait de 2 cm lors de l'installation du châssis, afin de permettre le fonctionnement de l'aérateur - si faux cintrage possible ; que s'il s'avère que ce plein cintre se situe sur toute l'épaisseur de la maçonnerie, il conviendra de s'orienter vers une autre technique de ventilation non visible depuis l'espace public ;
81. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : escalier extérieur ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : escalier extérieur ;
82. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2024 au 30/09/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
83. que les modifications en façade avant sont minimales ; qu'elles n'ont pas d'impact sur les perspectives sur et depuis le bien classé ; que ce sens l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) n'a pas été sollicité ;
84. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 30/09/2024 ;

dossier 12030

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de fournir une élévation de la façade avant adaptée avec suppression des nouveaux garde-corps des châssis des étages de la travée de gauche (dispositif intérieur à prévoir type poignée à clef) et alignement des divisions verticales du châssis du sous-sol à celles des châssis des étages supérieurs ;
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.