

09h00 - dossier 12189

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à aménager une terrasse sur la plateforme de l'annexe au 2ème étage, avenue Hansen-Soulie, 78.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. qu'en situation de droit, le bien comporte cinq unités de logement, réparties comme suit :
 - sous-sol avant : caves + locaux communs ;
 - sous-sol arrière et rez-de-chaussée : duplex 3 chambres ;
 - 1er étage : appartement 3 chambres ;
 - 2e, 3e et 4e étages : un appartement 2 chambres par niveau ;
4. que la demande vise à aménager une terrasse sur la plateforme de l'annexe au 2ème étage ;
5. qu'à l'arrière de l'appartement 2 chambres, existe un balcon couvert de 1,9 m², accessible par la chambre principale ; que cet espace donne accès à la toiture plate de l'étage inférieur ;
6. qu'une terrasse de 13,5 m² est aménagée sur la toiture plate ; qu'elle est construite sur des plots de 15 cm de hauteur et que son revêtement est en pvc (planches rainurées) ;
7. qu'un garde-corps en acier laqué noir d'une hauteur de 110 cm la délimite ;
8. que des retraits sont observés afin de se conformer au code civil (retraits latéraux de 1.90m) et d'éviter les vues plongeantes (retrait d'1.00m depuis le bout de la toiture) ; que des galets blancs couvrent les zones inaccessibles (semblables au rez et au 1^{er}) ;
9. que trois bacs à plantes de 60cm de large sont placés sur la toiture plate, du côté gauche de la terrasse ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que la terrasse et son garde-corps dépassent de plus de 3m le bâti mitoyen de gauche, le moins haut et profond ; qu'elle ne dépasse cependant pas le bâti mitoyen de droite ;
11. que l'aménagement de cette terrasse ne nécessite aucune rehausse des murs mitoyens ; que vu les retraits observés, l'impact sur les parcelles voisines est limité ;
12. que cela permet d'offrir un espace extérieur qualitatif à cet appartement deux chambres ; que les dérogations sont acceptables ;
13. que la demande déroge au RRU, titre I :
 - article 4 (profondeur) : terrasse ;
 - article 6 (hauteur) : terrasse
14. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/10/2024 au 04/11/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
15. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 12189

AVIS FAVORABLE

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

09h25 - dossier 11931

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à isoler les façades avant et arrière d'un immeuble de logements et remplacer les garde-corps avant au 7eme étage, avenue de Tervueren 30.

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 le bien se situe en zone de protection de la Villa Les Iris, avenue de Tervueren 28 ;
3. que le bien est un immeuble de gabarit R+7 comportant 14 logements, construit selon permis de 1958 ;
4. que la demande vise à isoler les façades avant et arrière d'un immeuble de logements et remplacer les garde-corps avant au 7eme étage ;
5. qu'il est prévu d'isoler sur 14cm d'épaisseur l'ensemble des niveaux en façade avant, arrière ainsi que la toiture plate ;
6. que la demande déroge au RRU, titre 1, articles 3 (implantation), 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que l'isolation dépasse les profils des bâtiments mitoyens et le front de bâtisse ;
7. que cela ne nuit pas aux bâtiments voisins, que la performance énergétique du bâtiment est améliorée ; que les bâtiments de l'avenue ne sont pas à front de rue ;
8. que les dérogations sont acceptables ;
9. que la façade avant est actuellement revêtue de plaques de béton architectonique beige avec un soubassement en pierre bleu au rez ;
10. qu'en façade avant, il est prévu de couvrir l'isolant avec un enduit de teinte beige ; que le soubassement est également isolé et couvert de pierre bleue ; que les zones entre les portes et les limites mitoyennes sont couvertes de pierre bleue sur toute la hauteur du rez ; qu'un seuil en aluminium beige est installé au niveau des fenêtres ; que l'isolation au sommet de la façade est couverte par un couvre-mur en pierre bleue ;
11. qu'il convient de préciser les finitions de la tranche de l'isolation ainsi que le n° RAL de la teinte du matériau ;
12. que l'enduit est peu qualitatif pour ce type d'immeuble et dénature son architecture ; qu'en outre vu la situation de l'immeuble, il convient de proposer un matériau plus pérenne que de l'enduit en façade avant, qui respecte l'architecture (finitions & matérialité) de l'immeuble, et de spécifier le n° RAL de la teinte du matériau ;
13. que les châssis existants sont en PVC blanc ; qu'il n'est pas prévu de les remplacer ;
14. que la division des châssis de la façade avant ne correspond pas à la situation de droit ; que le matériau n'y est pas précisé ;
15. que leur régularisation ne fait pas l'objet de la demande ; que la composition existante est harmonieuse ;
16. qu'il convient de soit demander la régularisation soit reproduire les divisions de situation de droit sur l'élévation projetée ;
17. que la façade arrière est actuellement revêtue de briques de ton rouge au étages et de briques peintes en blanc au rez ;
18. qu'il est prévu de couvrir l'isolant d'un enduit de ton beige à tous les niveaux ; qu'un seuil en aluminium beige est installé au niveau des fenêtres ;

dossier 11931

19. que l'enduit est acceptable en façade arrière ; qu'il convient de spécifier le n° RAL de la teinte du matériau ;
20. que le dernier étage (7ème) est en retrait et bénéficie d'une terrasse à l'avant ; que les garde-corps de celle-ci sont en aluminium avec vitres fumées ;
21. qu'il est prévu de les remplacer par des garde-corps en aluminium à barreau verticaux peint en blanc et de conserver les portiques ;
22. qu'afin de maintenir la qualité architecturale de l'immeuble il convient d'en maintenir les subdivisions des garde-corps ;
23. que la toiture est isolée ; qu'il convient afin de lutter contre les ilots de chaleur de prévoir un revêtement clair ;
24. que le pignon de gauche revêtu d'ardoise type ETERNIT de teinte bruyère est inchangé ;
25. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 16/10/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
26. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
27. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
28. que la proposition PEB relative à la demande concernant 16 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 ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I :
 - article 3 (implantation) : isolation de la façade avant ;
 - article 4 (profondeur) : isolation de la façade arrière et en toiture ;
 - article 6 (hauteur) : isolation de la façade arrière et en toiture ;
30. qu'en sa séance du 12 mars 2024, la commission a souhaité reporté son avis afin de pouvoir disposer de l'avis de la CRMS ;
31. l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites daté du 20/03/2024 ; que cet avis indique que la CRMS s'interroge sur la pertinence de l'isolation en façade avant, vue les importantes surfaces vitrées ;
32. qu'il s'agit d'un immeuble typique de la promotion immobilière des années 50-60, construit par la société Amelinckx ;
33. qu'il convient d'inscrire cela dans une démarche globale incluant les châssis et pignons ; que si l'isolation de la façade avant s'avère pertinente, il convient d'en conserver le rythme et la matérialité ;
34. qu'en outre, il conviendrait de conserver les subdivisions du garde -corps du 7ème étage ;
35. **qu'en date du 26/03/2024, la commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable sous réserves :**
 - **de proposer un revêtement plus pérenne en façade avant, qui respecte l'architecture de l'immeuble, ainsi que préciser le n° RAL de celui-ci ;**
 - **de préciser les finitions latérale sur la tranche ainsi que le n° RAL de celles-ci ;**
 - **de maintenir les subdivisions du garde-corps au 7ème étage ;**
 - **de préciser la demande de régularisation des châssis en façade avant le cas échéant ou d'indiquer clairement que c'est exclus ;**

dossier 11931

36. que les dérogations au RRU, Titre I, article 3 (implantation) , article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées ;
37. qu'en date du 27/09/2024, des plans modifiés ont été introduits en application de l'article 191 du Cobat ;
38. que ces plans répondent aux réserves émises ;
39. que trois options sont retenues pour le revêtement de façade :
 - cimentage avec faux joints
 - panneaux fibro ciment type équitone
 - briques (plaquettes) collées
40. qu'afin de maintenir l'aspect de l'immeuble et le calepinage de façade, il convient de privilégier le placement d'un revêtement en panneaux de fibre ciment ; qu'il convient de fournir une élévation en attestant ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de dessiner les panneaux fibrociment en élévation.

09h50 – dossier 12192**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'affectation d'un commerce (restaurant) en un logement une chambre avec garage au rez et sous-sol d'un immeuble et construire une terrasse avec escalier, Boulevard Saint-Michel 19.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. le permis d'urbanisme 11387 notifié le 9/06/2022 visait à rehausser d'un niveau la toiture afin de transformer le logement du deuxième étage en triplex et aménager une terrasse au 3ème étage arrière ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble R+4 comportant :
 - aux sous-sol et rez (bel étage) : commerce avec consommation sur place (restaurant) ;
 - au 1er étage : un logement 1 chambre ;
 - aux 2e, 3e et combles : un triplex 4 chambres ;
4. que la demande vise à changer l'affectation d'un commerce (restaurant) en un logement une chambre avec garage au rez et sous-sol d'un immeuble et construire une terrasse avec escalier ;
5. 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) ;
6. que la demande est soumise à l'avis de commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
7. que la répartition des unités n'est pas modifiées, l'entrée se faisant par le hall commun ; qu'un local vélos est aménagé sous l'escalier d'accès en zone de recul, conformément au permis précédent ; que les compteurs se trouvent sous le hall d'entrée ;
8. que le garage à l'avant du sous-sol est conservé ; qu'il donne accès à une cave et est directement accessible depuis le duplex inférieur ;
9. que le rez comprend les pièces de vie du duplex : une chambre avec dressing à l'avant et un séjour avec cuisine intégrée donnant accès aux espaces extérieurs (terrasse et jardin) à l'arrière ;
10. que le sous-sol comporte un bureau accessoire au logement donnant sur l'extérieur à l'arrière, un hall, un wc séparé et une salle de bain ;
11. que des travaux structurels sont effectués (escalier, murs porteurs...) ; que les deux niveaux de ce duplex sont reliés par un nouvel escalier placé contre le mitoyen droit ;
12. qu'au rez-de-chaussée, la cheminée, la double porte en bois située entre le séjour et la chambre, le bow-window ainsi que ses boiseries et ses ébrasements sont conservés ; qu'il est prévu de reproduire les moulures à l'identique ;
13. que l'appartement proposé est qualitatif ;
14. que la façade arrière est isolée par l'extérieur sur ces deux niveaux ; que pour le reste le volume n'est pas modifié ;
15. que l'espace extérieur à l'arrière est réaménagé en gradins ; qu'il comporte une terrasse de 9m² sur le toit de l'annexe du sous-sol ; que le jardin est planté en pleine terre et fait 17.7m², répartis sur deux niveaux, situés entre le rez et le sous-sol ; qu'il est accessible via un nouvel escalier en pierre bleue ;
16. que cet escalier et le muret de soutènement dérogent aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur), en ce qu'ils dépassent les ¾ de la profondeur de la parcelle ;

dossier 12192

17. que ces aménagements n'ont pas d'impact sur les parcelles voisines et permettent la connexion de l'appartement à ce petit jardin ;
18. qu'en façade arrière, les baies du duplex sont modifiées ; qu'elles intègrent des châssis en aluminium anthracite ; que la façade, sur les deux niveaux (sous-sol et rez), est revêtue d'un crépi ton clair ; que le garde-corps est en ferronnerie ;
19. qu'en façade avant, les arrondis de la baie du garage ne correspondent pas aux plans d'origine ; que selon la note explicative, ils étaient déjà rectangulaire avant travaux ; que le dessin de cette porte est similaire à celui du permis précédent ;
20. que le châssis sont en bois peint en gris anthracite ; que le dessin de certains d'entre eux diffère de la situation de droit :
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages droit : ajout de petits bois dans l'imposte qui est intégrée aux ouvrants ;
 - au 1^{er} étage gauche : ajout de petits bois dans l'imposte ;
 - au 2^{ème} étage gauche : ajout d'une imposte ;
 - au niveau des lucarnes : suppression des impostes ;
21. que le dessin du garde-corps au 2e étage est également différent de celui accordé ; qui semble être celui d'origine ;
22. que ces modifications s'accordent au caractère architectural de la façade ;
23. que la porte d'entrée à double battant est en acier ton gris anthracite avec ferronneries ;
24. que les décors et les moulures sont conservées ; que l'intégralité de la façade est recouverte d'un enduit ton pierre de France ; que les seuils sont en simili pierre de France ;
25. que des garde-corps vitrés sont ajoutés devant les petits châssis ; que l'escalier comprend une marche de plus qu'en situation de droit et qu'une zone plantée est ajoutée ; que cette modification est minime et que le caractère de la zone de recul est préservé ;
26. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 5 septembre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
27. 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 ;
28. 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;
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 ;
31. que les installations techniques sont conservées (chaudière et radiateurs) ;
32. que la demande déroge au RRU, titre I, article 4 (profondeur) en ce qui concerne l'aménagement du jardin ;
33. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/10/2024 au 04/11/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
34. que le logement proposé est qualitatif ; que l'immeuble offre une mixité de typologie de logements et des espaces communs en suffisance ;
35. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité daté du 23/10/2024 ;
36. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 17/10/2024 ;

dossier 12192

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

La dérogation au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) est acceptée.

10h15 - dossier 11627 – ART 126

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir la toiture, rehausser afin d'aménager un deuxième niveau sous toiture et agrandir une maison unifamiliale pour y aménager 5 logements, rue des Bataves 51.

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 (Zichée) ;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural, qu'il forme en ensemble avec le n°47 et n°55: maison bourgeoise construite en 1922 et 1923 par le même architecte sur un schéma répétitif ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+genier mansardé comportant 5 chambres ;
4. que dans les faits, la façade au rez diffère de la situation de droit en ce que deux fenêtres sont aménagées sur la droite au lieu de deux portes ; qu'une toiture à versant a été aménagée plutôt que la toiture mansardée prévue initialement ;
5. que la demande **initiale** visait à rehausser de quatre niveaux, dont deux sous toiture, et agrandir une maison unifamiliale afin d'y aménager 6 logements;
6. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) : terrasses, rehausse
 - Titre I, article 6 (lucarne) : largeur des lucarnes avant
 - Titre II, article 8 (WC) : le WC aux 1^{er} et 2^{ème} étages n'atteint pas les 1,20m de profondeur
 - Titre II, article 10 (éclairage) : séjours de tous les logements ;
 - Titre II, article 18 (local nettoyage) : pas de prise d'eau
7. que la première enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 a donné lieu à **15** lettres d'opposition et/ou d'observations
8. que les châssis de la façade avant sont en bois de teinte noire, contrairement à ce qui est indiqué sur les plans ; que seuls les châssis de la mansarde sont en aluminium de teinte noire ; qu'il convient de le confirmer ;
9. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 18/10/2022 ;
10. **qu'en date du 22/11/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande (première version);**
11. **qu'en application de l'article 126 du Cobat, des plans modifiés ont été introduit le 16/05/2023 ;**
12. que l'objet de la demande est inchangé **dans la deuxième version** ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme Titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse au 6^{ème} ;
 - article 6 (hauteur) : terrasse au 6^{ème} et toiture ;
 - article 6 (lucarnes) : dépasse de plus de 2,00m ;
14. que la deuxième enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 a donné lieu à **15** lettres d'opposition et/ou d'observations ;
15. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur le projet modifié, daté du 25/07/2023 ;
16. **qu'en date du 19/09/2023, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande (deuxième version) ;**

dossier 11627

17. **qu'en application de l'article 126 du Cobat, des plans modifiés ont été introduits le 19/03/2024 et complétés le 8/04/2024 ;**
18. que l'objet de la demande est inchangé dans la **troisième version** ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur) : terrasse et toiture (6^{ème} étage) ;
 - article 6 (hauteur) : terrasse et toiture (6^{ème} étage) ;
20. que la troisième enquête publique qui s'est déroulée du 15 au 29 mai a donné lieu à **10** lettres d'opposition et/ou d'observations ;
21. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 23/04/2024 ; que les plans doivent être adaptés en conséquence ;
22. **qu'en sa séance du 11/06/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande (troisième version) ;**
23. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont à nouveau été introduits en date du 08/08/2024 et complétés en date du 13/09/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;**
24. que la **demande actuelle (4^{ème} version)** vise à démolir la toiture, rehausser afin d'aménager un deuxième niveau sous toiture et agrandir une maison unifamiliale pour y aménager 5 logements ;
25. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
26. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
27. 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) ;
28. que la demande prévoit la démolition de la toiture à versant existante et son remplacement par une toiture mansardée en façade avant, en ardoises anthracites ; qu'en façade arrière, la toiture est plate ;
29. que le brisis comporte trois lucarnes en zinc respectant le rythme de la façade et le terrasson, trois fenêtres de toit inclinées ; que la corniche est conservée ;
30. que le brisis est fort haut, un grand plein étant présent au-dessus des lucarnes ; qu'il convient de descendre la hauteur du brisis dans une typologie plus classique ;
31. que cette toiture est comprise entre les deux profils mitoyens et en présente aucune dérogation ; que moyennant cette modification, elle s'accorde à l'architecture de l'immeuble ;
32. que le mur mitoyen de droite comporte des fenêtres ; que cependant le projet n'a pas d'impact sur ces baies et une éventuelle servitude ;
33. que la façade arrière est complètement démolie ; qu'au rez, une extension est prévue sur toute la largeur de la parcelle et une profondeur de 4.34m jusqu'au voisin de gauche, le plus profond ;
34. qu'aux étages, une extension est réalisée sur tous les niveaux, sur toute la largeur de la parcelle, et une profondeur d'environ 5m, afin de s'aligner au mitoyen de droite, le moins profond ; que la profondeur totale de l'immeuble est portée à 21,15m ;

35. que les balcons en retrait latéral de 3m par rapport au mitoyen sont alignés au mitoyen de gauche, le plus profond ; qu'ils présentent une surface de 9.1m² ;
36. que vu le retrait, ils impactent peu les parcelles voisines ; qu'ils permettent d'offrir un espace extérieur à chaque logement ;
37. que l'immeuble comporte 5 logements, répartis sur 5 niveaux hors sol ; que répartition se fait donc comme suit :
 - rez : 1 appartement 2 chambres de 133 m²;
 - 1^{er} et 2^{ème} étages : 1 appartement 3 chambres à chaque niveau de 137 m² et 134 m²;
 - 3^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres de 134 m²;
 - 4^{ème} étage : 1 appartement 3 chambres de 130 m²;
38. que les escaliers situés à droite du plan sont démolis sur l'ensemble des niveaux ; qu'il ne présente pas d'intérêt patrimonial ;
39. qu'il est prévu de construire une cage d'escaliers commune et un ascenseur à gauche du plan ; que l'ascenseur dessert tous les niveaux ;
40. que les sous-sol comporte un local vélos séparé de 30m² en pièce avant, un local compteurs, un local poubelles, un local nettoyage et 5 caves privatives ; que l'ascenseur permet de descendre les vélos ; que ces locaux communs conviennent pour ce type d'immeuble ;
41. qu'au rez, il est prévu d'aménager un appartement de 2 chambres ; que le logement bénéficie du jardin ;
42. qu'une chambre est aménagée à l'avant ; que cette chambre donne directement sur la rue, le rez n'étant pas surélevé ; que cette pièce se prête d'avantage à un bureau ou autre espace moins intime qu'à une chambre ; que le séjour et une seconde chambre sont aménagés à l'arrière ;
43. qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages, des appartements trois chambres sont aménagées ; que les pièces avant sont divisées en deux chambres, en en partie une salle de douche ; que le séjour et une 3^{ème} chambres sont aménagées à l'arrière ;
44. qu'au 1^{er} étage, la cloison aboutit dans le bow-window ; que cette pièce est l'ancien séjour, qu'il conviendrait de ne pas la diviser et de maintenir ses éléments de décor ;
45. que les pièces sont subdivisées ne permettant plus de lecture des espaces ; que cela ne s'accorde pas avec le caractère de la maison d'origine ;
46. que le 3^{ème} étage comporte un appartement deux chambres et le 4^{ème} est trois chambres ; que leur organisation est similaire aux étages inférieurs ;
47. qu'un reportage photographique intérieur a été fourni ; que la note explicative détaille certains éléments ornementaux du bien, ainsi que la volonté du maître d'ouvrage de réintégrer certains éléments dans le projet ;
48. qu'il conviendrait de prévoir un logement de grande taille profitant du jardin, en réunissant le rez et le 1^{er} étage ; qu'il pourrait convenir de garder l'escalier existant entre ces niveaux afin de maintenir un maximum d'éléments architecturaux de l'immeuble ;
49. que cela permet de diminuer la densité sur cette parcelle, en se limitant à 4 logements qui ne dispose d'aucun emplacement de stationnement ;
50. qu'à cette condition, l'aménagement des 3 logements des niveaux supérieurs (+2 à +4) serait acceptable ;
51. que le revêtement des toitures plates non accessibles est végétalisé ;
52. qu'en façade avant, les châssis proposés sont en bois peint en blanc ; que le dessin d'origine est conservé ; que le revêtement de façade est en pierre blanche avec un soubassement en pierre bleue ;

dossier 11627

53. que la façade arrière est revêtue d'un enduit crème ; que l'ensemble des châssis et des garde-corps sont en aluminium noir ;
54. que la matérialité des fenêtrages de toit et des balcons en façade arrière n'est pas précisée ; que les aménagements du jardin et éventuelles excavations ne sont pas détaillés dans les documents graphiques ; qu'il convient de le faire ;
55. qu'une citerne d'eau de pluie 5m³ est intégrée au projet ; que le raccordement des robinets de services et des wc du logement du rez est prévu ;
56. qu'il est indiqué qu'une étude de stabilité sera réalisée avant travaux ; que si ces éléments ont un impact sur les plans et modifient les principes repris dans la demande, il convient de modifier la demande dès à présent ;
57. que la résolution de question de stabilité est soumise à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
58. que le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
59. que la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
60. que le projet concernant 6 Unités PEB dont l'ensemble de la nature des travaux est de type hybride, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement (2URS-2URL-1UAN-1UN) ;
61. que la demande est conforme à l'ensemble des règlements en vigueur ;
62. que la quatrième enquête publique qui s'est déroulée du 21/10/2024 au 04/11/2024 a donné lieu à **7** lettres d'opposition et/ou d'observations ;
63. que ces lettres émanent de voisins et portent sur les mêmes sujets que ceux évoqués lors des enquêtes précédentes :
 - inquiétudes quant à la stabilité du projet pour une rehausse de cette ampleur et interdiction de réaliser des ancrages dans les murs mitoyens ;
 - augmentation de la densité de logements dans un quartier déjà dense (problèmes de circulation routière / capacité de stationnement, perte de quiétude, risques de conflits de voisinage) ;
 - crainte de non-respect du code civil ;
 - inquiétude quant à la perte de luminosité pour les constructions mitoyennes et jardins voisins, ainsi qu'une perte d'intimité ;
 - dépassement des terrasses / balcons qui entraînerait des vues, perte d'intimité, nuisances visuelles et sonores chez les voisins ;
 - inquiétude de la facilité d'accessibilité à la toiture du 1^{er} étage ;
 - absence d'attention à l'aspect acoustique dans un contexte de création d'un immeuble de rapport en lieu et place d'une maison unifamiliale ;
 - préservation du patrimoine et de l'harmonie du quartier mises en cause ;
 - crainte d'un chantier à l'abandon en cas de faillite du demandeur (manque d'expérience et sous-capitalisation de la société évoqués) ;
64. que les permis d'urbanisme sont délivrés sous respect du droit des tiers ; qu'ils ne modifient pas les propriétés ou les droits sur un immeuble ;

65. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 15/10/2024 et les avis précédents du 23/04/2024 et du 25/07/2023 ;
66. que l'avis précise que l'appartement aménagé sous toiture doit disposer d'un châssis de fenêtre battant ouvrable en façade avant répondant aux exigences du SIAMU ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de diminuer la hauteur du brisis en réduisant le plein au-dessus des lucarnes, dans une typologie plus classique ;
2. de prévoir un duplex s'étendant au rez et au 1^{er} étage et profitant du jardin afin de ne pas diviser la pièce au 1^{er} avant, de ne pas aménager de chambre au rez avant et de conserver un maximum d'éléments de décor (et potentiellement l'escalier) ;
3. de préciser certains éléments dans les documents graphiques (matérialité des fenêtres de toit et des balcons en façade arrière, aménagements du jardin et éventuelles excavations) ;
4. d'adopter les plans de permis à l'étude de stabilité ;
5. de veiller à inclure toute modification ultérieure de stabilité par rapport à la demande introduite dans une demande de permis modificatif ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans en conséquence.

11u00 - dossier 12187 - PFD

5. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het uitbreiden van het bestaand Deeltijds Kunstenonderwijs (RHOK) met twee nieuwbouvvolumes voor een muziekacademie en een academie voor beeldende en audiovisuele kunsten; het bouwen van een overdekte fietsenstalling, aanleggen van verhardingen, creëren van een patio en kappen van 2 bomen, Edouard de Thibaultlaan 2-8 - Generaal Tombeurstraat 24-28-34 - Stationstraat 18-20.

UITGESTELD