

09h00 – dossier 12201**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à remplacer les châssis et régulariser les modifications apportées en façade avant, Rue des Bataves 14.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
3. que le bien est une maison unifamiliale ;
4. que la demande vise à remplacer les châssis et régulariser les modifications apportées en façade avant ;
5. que la porte d'entrée est conforme à la situation de droit ; qu'il est prévu de la conserver et de la peindre en noir ;
6. qu'en situation de droit, la porte de garage comporte 3 battants avec imposte et ferronnerie ;
7. qu'en situation de fait, la porte de garage est un rideau enroulable en aluminium brun ; qu'il est prévu de la conserver et de la peindre en noir ;
8. que la régularisation de celle-ci n'est pas acceptable ; qu'elle est discrète et ne dénature pas l'architecture de l'immeuble ;
9. qu'en situation de droit, les châssis au 1^{er} étage et 2^{ème} étages comportent 4 divisions horizontales ; que ceux du 1^{er} étage la division la plus basse s'étend sur la moitié de la hauteur du châssis ; que les châssis du 3^{ème} étage comporte 3 divisions horizontales ;
10. qu'en situation de fait, les châssis ne comportent aucune division horizontale ;
11. que le pignon en façade avant sur la partie gauche n'a pas été construit ; que le toit mansardé s'étend sur toute la largeur de la façade ; que les fenêtrures du toit mansardé sont plus larges qu'en situation de droit ;
12. qu'en situation projetée, les châssis du 1^{er} étage ainsi que le châssis du 2^{ème} étage à droite comportent 5 divisions horizontales ;
13. qu'en situation projetée, les châssis bow-window au 2^{ème} étage sont identiques à la situation de droit avec 4 travées horizontales ;
14. qu'en situation projetée, les châssis du 3^{ème} étage comporte 3 travées verticales et 3 travées horizontales ;
15. que le sens d'ouverture et les éventuelles parties fixes des châssis ne sont pas précisés ; qu'il convient de la faire ;
16. que le matériau des nouveaux châssis n'est pas précisé en plan ; que la note explicative indique qu'il seront remplacés en PVC de ton noir ; que ce matériau n'est pas acceptable en ZICHEE ; qu'il convient de prévoir du bois, de l'indiquer en plan et de modifier la note explicative en ce sens ;
17. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 16 septembre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
18. 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 ;
19. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ;

dossier 12201

20. 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.);
21. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple dispensée de l'intervention d'un architecte – (URSSa), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
22. 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 préciser le sens d'ouverture et les éventuelles parties fixes des châssis ;
2. de prévoir les nouveaux châssis en bois et de l'indiquer sur les documents.

09h25 – dossier 11925**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à un duplex de 1 chambre (modifications de l'aménagement, de l'extension arrière, correction du volume de toiture) et modifier la terrasse, Avenue des Celtes 24.**

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), en liseré de noyau commercial, et le long d'un espaces structurant, par ailleurs voirie régionale ;
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. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 4 logements et un rez commercial répartis comme suit :
 - sous-sol : caves
 - rez-de-chaussée : commerce avec petite restauration
 - 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages : 1 appartement 2 chambres par niveau
 - 4^{ème} étage et combles : 1 duplex 1 chambre
4. le permis d'urbanisme n°8543 visant à aménager un appartement en duplex (1 chambre) aux derniers étages d'un immeuble de rapport (en noyau commercial), notifié le 7/7/2011 ;
5. qu'il n'a pas pu être exécuté conformément aux plans en raison d'une erreur de prise de mesures de la situation existante ; que les hauteurs sous plafond sont plus basses en réalité ;
6. que des dérogations d'habitabilité découlent de ces erreurs de mesurage ;
7. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à un duplex de 1 chambre (modifications de l'aménagement, de l'extension arrière, correction du volume de toiture) et modifier la terrasse ;
8. que le volume de la toiture original n'a pas été construit suivant les données du permis de 1913 ;
9. que le volume de l'extension n'a pas été construit conformément au permis n°8543 de 2011; qu'elle est plus basse d'environ 20cm et plus large sur environ 10 cm ; que sa pente monte vers l'arrière ; que le revêtement prévu en bardage bois est remplacé par du zinc ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1 , article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que la toiture et l'extension dépassent les bâtiments mitoyens ; que la toiture construite est cependant plus basse que celle autorisée en 1923 ; que l'extension est plus basse que celle autorisée en 2011 ;
11. que le volume ne nuit pas aux parcelles voisines et à l'architecture du bien ; que les dérogations sont acceptables ;
12. qu'il est prévu de réduire la largeur de la terrasse du côté droit et d'établir 1,90m de retrait depuis la limite mitoyenne, afin de se conformer au code civil en matière de vues ; qu'il est prévu de placer des bacs à plante sur la partie non accessible de la toiture plate ;
13. qu'au niveau des combles supérieurs (5^{ème} étage), un dressing est aménagé à la place de la chambre initialement prévue en raison de la hauteur sous faite de 1,99m ; que la superficie nette (au-dessus de 1,50m) est de 9,8m² ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond), en ce que le salon et la chambre dispose d'une hauteur sous plafond de 2,43m au lieu des 2,50m requis ; que la dérogation est limitée et acceptable ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 2 , article 4 (hauteur sous plafond) en ce que le dressing n'atteint pas les 2,20m de hauteur minimale requis ;

16. qu'au 4^{ème} étage (niveau inférieur du duplex), une chambre est aménagée à la place de la salle de bain initiale ; qu'elle présente une superficie de 10,4m² ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 2 , article 3 (superficie) en ce que la chambre n'atteint pas les 14m² minimales requis ;
18. que la salle de bain est déplacée au niveau de l'entrée ; qu'elle est construite en partie au-dessus de la cage d'escalier d'accès au logement ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 2 , article 4 (hauteur) en ce que la hauteur minimale dans la cage d'escalier et sous la salle de bain est de 2,07m au lieu de 2,20m minimales ; qu'il s'agit d'une hauteur ponctuelle ; que la dérogation est acceptable sur ce point ;
20. qu'au 4^{ème} étage, le séjour avec cuisine incluse présente une superficie de 25,9m² ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 2 , article 3 (superficie) en ce que le séjour n'atteint pas les 28m² minimales requis ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;
22. que l'appartement ne dispose d'aucun hall d'entrée ;
23. que le logement présente de nombreuses dérogations qui cumulées nuisent à l'habitabilité du bien ; que la régularisation n'est pas acceptable en l'état ;
24. que l'aménagement d'un studio conforme au RRU serait plus adapté ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - titre 1, article 4 (profondeur) : toiture et extension
 - titre 1, article 6 (hauteur) : toiture et extension
 - titre 2, article 3 (superficie) : chambre et séjour
 - titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) : escaliers, séjour et chambre ;
26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
27. que le reste de l'immeuble n'est pas modifié ;
28. 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 d'aménager les combles en un studio conforme au RRU, titre II, article 3 en particulier.

**Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.
La dérogation au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond), est acceptée.**

09h55 – dossier 12162**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rehausser et rénover l'immeuble afin d'y aménager un commerce avec consommation sur place (restaurant) et passer de 4 à 6 logements, Avenue des Casernes 7.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
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 comprend :
 - Au sous-sol : caves (logements + commerce)
 - Au rez-de-chaussée + mezzanine : commerce (banque)
 - Au 1^{er} étage : bureau
 - Au 2^e étage : 2 logements ;
 - Au 3^e étage : 2 logements ;
5. que l'immeuble est situé à l'angle de l'avenue des Casernes et de la rue Nothomb ; que la parcelle de coin est entièrement bâtie ;
6. que cet immeuble présente des différences par rapport à la situation de droit, notamment en ce qui concerne la division des menuiseries, la dimension de certaines baies (vitrines) au rez, ainsi que la répartition intérieure des unités de logement, la fermeture des balcons arrières, l'ajout du balcon en façade avant au 1^{er} étage et la modification des allèges en fonction ;
7. que la demande vise à rehausser et rénover l'immeuble afin d'y aménager un commerce avec consommation sur place (restaurant) et passer de 4 à 6 logements ;
8. que le projet prévoit la répartition suivante :
 - Au sous-sol : caves (logements + commerce) ;
 - Au rez-de-chaussée + mezzanine : commerce (restaurant) ;
 - Au 1^{er} étage : un appartement 3 chambres
 - Au 2^e étage : un appartement 2 chambres et un studio ;
 - Au 3^e étage : un appartement 2 chambres et un studio ;
 - Au 4^e étage : un appartement 2 chambres;
9. que les 3 entrées d'origine sont rétablies, y compris celle du côté de la rue Nothomb, qui avait été condamnée selon permis de 1985 ; qu'il s'agit de 3 entrées séparées : une pour les clients du restaurant sur l'angle, une du côté de la rue Nothomb pour le personnel du commerce et une côté Avenue des Casernes pour les habitants des étages ;
10. qu'au sous-sol des caves privatives pour chaque logement ainsi qu'un local d'entreposage de vélos sont aménagés, accessible uniquement via l'entrée côté Casernes ; que les compteurs sont situés de ce côté-là ; que cependant le compteur gaz n'est pas clairement indiqué ; qu'il convient de le faire en veillant à se conformer aux normes en la matière ;
11. qu'une partie des caves est privatisée pour le commerce et dispose d'un accès privatif via l'entrée côté Nothomb ;
12. qu'au rez-de-chaussée un deuxième local vélo de 12m² est aménagé, derrière la cage d'escalier pour les logements ; que le hall d'entrée et le local vélo sont également isolés du commerce ;
13. que les cloisons dans le commerce sont démolies mais que la mezzanine est conservée ;

dossier 12162

14. que la demande prévoit une évacuation de hotte via une des cheminées existantes de l'immeuble afin de ne pas impacter les étages supérieurs ;
15. qu'il est prévu d'aménager un commerce avec consommation sur place de type restaurant ; que cependant l'exploitant et donc le type de cuisine ainsi que les horaires ne sont pas connus ;
16. qu'aucune toilette ou cuisine ne sont présentes sur les plans ; qu'il convient de fournir des toilettes en suffisance pour la clientèle et de dessiner ces installations ;
17. qu'au premier étage les bureaux sont transformés en 1 appartement 3 chambres comprenant : un living, 3 chambres et 3 salles d'eau ; que l'annexe existante dans les fait à ce niveau est supprimée ; qu'une terrasse est aménagée à cet endroit ; que le mur mitoyen présente une hauteur de 1,90m depuis le niveau de la terrasse et est donc conforme au code civil en matière de vues ; que cette terrasse nuit pas aux parcelles voisines vu sa position et offre un espace extérieur de qualité à ce grand logement ;
18. que les baies bouchées côté Nothomb sont rouvertes ;
19. que la chambre 3 dispose d'une surface éclairante de 3m², soit 0,08m² de moins que la surface réglementaire pour une chambre de 15,4m² ; qu'il s'agit d'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que la dérogation est minime et ne nuit pas à l'habitabilité de la chambre ; que la dérogation est donc acceptable ;
20. qu'en façade avant, un balcon a été construit, probablement lors de la construction du bâtiment (il est déjà visible sur des photos prises en 1952) ; que 3 fenêtres du même étage sont actuellement des portes donnant accès au balcon ; que le balcon déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme d'Etterbeek en ce qui concerne la profondeur de 1,22m, soit 52cm de plus que la profondeur réglementaire de 90cm ;
21. qu'il s'agit d'une situation préexistante ; que les voiries sont larges ; que la dérogation est acceptable ;
22. qu'au deuxième étage les deux unités existantes sont réaménagées en un appartement deux chambres, sur l'angle, et un studio, côté Nothomb ;
23. que le balcon existant à cet étage en façade arrière, construit sans permis est démolit et qu'un autre balcon de 92cm de profondeur est construit au profit du studio ;
24. que ce balcon offre une vue plongeante vers la terrasse de l'étage inférieur ; qu'il donne dans un sas et ne profite pas directement aux pièces de vie ; que le studio dispose en outre d'un balcon existant en façade avant ;
25. qu'il convient de ne pas l'aménager ;
26. qu'au 3^e étage deux unités de logement identiques à celles du 2^eme étage sont aménagées ;
27. que les studios ont une surface éclairante de 3,9m², soit 0,9m² de moins que la surface réglementaire pour une pièce de 24m² ; qu'il s'agit d'une dérogation aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que la dérogation est limitée et ne nuit pas à l'habitabilité du studio ; que la pièce est traversante et les baies existantes ; que la dérogation est donc acceptable ;
28. qu'afin de créer un étage habitable au niveau des combles la toiture est rehaussée ; que les deux toitures plates le long des deux murs mitoyens sont légèrement rehaussées afin de retrouver 2,20m de hauteur sous plafond, correspondant au hall d'entrée du côté Casernes et à la salle d'eau du côté Nothomb ; que ces rehausses sont cachées par le mur acrotère existant aux deux extrémités de la façade ; que la hauteur sous-plafond du restant des locaux est de 2,60m ;
29. que 6 lucarnes sont ajoutées en façade avant afin d'éclairer les locaux ; que les lucarnes sont inscrites dans les versants et alignées aux baies existantes ; que la hauteur sous les lucarnes est de 2,30m ;

dossier 12162

30. que leur rythme et leur typologie s'accorde à l'architecture de l'immeuble ;
31. que la densité est cependant importante sur cette petite parcelle ; que les espaces communs sont limités ;
32. qu'il convient d'aménager un seul appartement au 2^{ème} étage en se limitant à 6 entités en tout pour l'immeuble ;
33. qu'un appartement deux chambres est aménagé au 4^{ème} étage; qu'une terrasse de 4,2m² est intégrée dans le volume de toiture en façade arrière ; qu'elle se situe à minimum 2.60m de la parcelle voisine et n'occasionne pas de vues gênantes vers l'intérieur d'ilot ;
34. que la rehausse et la terrasse dépassent les deux voisins en hauteur ce qui déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que la rehausse a cependant peu d'impact sur les parcelles voisines ; que cela permet l'aménagement du 4^{ème} étage ; que les dérogations sont acceptables ;
35. que malgré la hauteur de la terrasse, elle se retrouve enclavée dans cette parcelle de coin et les vues directes sont limitées ; que la surface est réduite et que cela permet au logement de profiter d'un espace extérieur ;
36. qu'en façade avant, le soubassement est en marbre et le revêtement du rez et de la mezzanine est en simili pierre ton beige ;
37. que les étages sont revêtus de briques rouges et simili pierre ton beige ; que les garde-corps sont en métal noir ; que la corniche est en zinc gris anthracite ; que si la corniche d'origine est encore présente, il convient de la restaurer ;
38. qu'à l'avant de l'immeubles, les menuiseries sont en bois peint en blanc ;
39. que les portes d'entrées (logements et personnel du commerce) comportent un vitrage, des ferronneries et des boîtes aux lettres ; que celle du restaurant ne comprend pas de ferronneries devant le vitrage ; que les menuiseries du restaurant hormis la porte d'entrée du personnel ont des croisillons dans les impostes ; que celles donnant sur les balcons aux 1er, 2e et 3e sont pleines dans le bas ;
40. que ces menuiseries s'accordent à l'architecture de l'immeuble ;
41. que les versants de toiture sont en ardoises noires ; que le revêtement des parties plates de la toiture n'est pas détaillé ; que le matériau et la teinte des rives ne sont pas définis dans la demande ; qu'il convient de le faire ;
42. que le bardage des six nouvelles lucarnes est en panneaux fibre ciment noir ;
43. que ce matériau ne présente pas les qualités esthétiques et de pérennité requises pour une façade avant ; qu'il convient de les prévoir en zinc ;
44. que les châssis qu'elles intègrent sont en bois peint en noir ;
45. qu'un exutoire de fumée et vingt panneaux photovoltaïques sont prévus en toiture ;
46. que la façade arrière est isolée et revêtue d'un enduit lisse blanc ; que les châssis qu'elle comprend sont en pvc blanc ;
47. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 19 juillet 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
48. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
49. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel; qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;

50. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
51. que la proposition PEB relative à la demande concernant 8 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (7URS et 1URL) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
52. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Titre 1 article 4 (profondeur) : volume ajouté en toiture et terrasse au 4e étage ;
 - Titre 1 article 6 (hauteur) : volume ajouté en toiture et terrasse au 4e étage ;
 - Titre 2 article 10 (éclairage naturel) : 2 studios, les chambres numérotées « 02 » aux 1er, 2e et 3e étages ;
53. que la demande déroge également au règlement communal d'urbanisme (RCU), Titre 8, article 56 (balcons) : balcon du 1er étage ;
54. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 4 au 18/11/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
55. que la rehausse s'intègre au style du bâtiment et est en harmonie avec le cadre bâti environnant ;
56. que les logements sont qualitatifs et de typologie variée ;
57. qu'en ce qui concerne le commerce, l'aménagement d'un restaurant est adaptée au quartier ; qu'il pourra convenir d'obtenir un permis d'urbanisme complémentaire en fonction du type de cuisine, des enseignes ou installations techniques ;
58. qu'il convient d'obtenir avant ouverture une attestation de conformité auprès de la cellule Horeca ;
59. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 13/11/2024 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir au 2^{ème} étage un seul appartement à destination d'une famille et de se limiter à 6 entités en tout ;
2. d'indiquer le local compteur gaz en veillant à se conformer aux normes en la matière ;
3. de dessiner les toilettes et la cuisine du commerce ;
4. de ne pas aménager de balcon arrière au 2^{ème} étage ;
5. de prévoir les lucarnes en zinc ;
6. de préciser les matériaux des terrasses, des rives et des parties plates de la toiture et indiquer simili pierre à la place de granito en façade ;
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

10u20 – dossier 12127

4. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het uitbreiden van de gelijkvloerse om een éénslaapkamerappartement te creëren (van 2 naar 3 appartementen), het bouwen van 2 terrassen, het isoleren, het vervangen van de voordeur en het régulariseren van de aanpassingen aan de voorgevel, Alexandre Galopinlaan 22.

Overwegende :

1. dat de aanvraag volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) is gelegen in woongebied;
2. dat het volgens de rechtssituatie gaat over een gebouw met een volume bestaande uit 2 woningen met de volgende indeling:
 - kelderverdieping: kelders ;
 - benedenverdieping: garage;
 - eerste en tweede verdieping: 1 appartement met 2 kamers op elke verdieping ;
3. dat de aanvraag als doel heeft de benedenverdieping uit te breiden om een eenkamerappartement te creëren (van 2 naar 3 woningen), 2 terrassen aan te leggen, te isoleren, de voordeur te vervangen en de aanpassingen aan de voorgevel te regulariseren;
4. dat in de kelder 3 privé-kelders worden toegekend aan de verschillende woningen; dat er ook een sportzaal en een sauna ingericht worden; dat moet aangeduid worden of deze ruimten gemeenschappelijk zijn;
5. dat de ruimte met de meters niet vermeld wordt; dat dat moet gebeuren;
6. dat op de benedenverdieping de bestaande garage verdeeld wordt; dat het centrale deel omgebouwd wordt tot een fietsenstalling van 9,20m²; dat het achterste deel omgebouwd wordt tot een eenkamerappartement; dat het voorste deel een garage blijft en een oppervlakte heeft van 19,45m²;
7. dat gezien de verdeling in de fietsenstalling er niet meer dan drie fietsen geplaatst kunnen worden; dat de tekening aangepast moet worden; dat het gebouw bestaat uit 5 kamers; dat er een lokaal voorzien moet worden waar minstens 5 fietsen opgeborgen kunnen worden;
8. dat achteraan op de benedenverdieping een uitbreiding van 4m diep voorzien wordt over de volledige breedte van het perceel en op een lijn met het aanpalend gebouw rechts; dat die uitbreiding 3,07m hoog is;
9. dat de linkse perceelgrens een privé-oprit is; dat het perceel niet bebouwd is;
10. dat de uitbreiding ertoe leidt dat de linkse gemene muur verhoogd wordt op 4m diepte en en over de hele hoogte; dat de samenstelling van de muur op het plan niet conform het burgerlijk wetboek is: dat een muur van 28cm dik gemetseld moet worden op de gemeenschappelijke grens;
11. dat het appartement achteraan op de benedenverdieping bestaat uit een ingang die zowel uitgeeft op een badkamer en woonkamer met keuken van 31,62m² als achteraan een kamer van 14m²;
12. dat een dakluik gebouwd wordt op het plat dak boven het salon om voldoende licht te hebben;
13. dat het grootste deel van de woonkamer zich toch in het centrale deel bevindt, wat van weinig kwaliteit getuigt;
14. dat dit appartement een tuin heeft; dat het appartement toch slechts weinig geopend wordt richting de tuin door de inrichting; dat dat niet aanvaardbaar is;
15. dat voorrang gegeven moet worden aan de uitbreiding van het appartement van de eerste verdieping naar de benedenverdieping om een groot familieappartement met tuin in te richten;
16. dat zo de dichtheid op het perceel beperkt wordt;

dossier 12127

17. dat de appartementen op de eerst en tweede verdieping op dezelfde manier heringericht worden; dat vooraan de wand tussen de keuken en de woonkamer verwijderd wordt, wat zorgt voor een woonkamer met hal van 40.6 m²;
18. dat achteraan de bestaande loggia gesloten wordt om een kamer uit te breiden; de scheidingswand tussen de twee kamers wordt gewijzigd; de kamers hebben een oppervlakte van 14m² en 10,80m²;
19. dat achteraan een terras van 5,49m² wordt ingericht over de volledige breedte en 0,88m diep; dat het toegankelijk is vanaf de twee kamers;
20. dat op de eerste verdieping het terras ingericht wordt op het plat dak van de uitbreiding; dat de rest van het dak ontoegankelijk is;
21. dat het dak vergroend moet worden;
22. dat het balkon op de tweede verdieping gebouwd wordt bovenop het balkon van de eerste verdieping;
23. dat de linkse gemene muur verhoogd wordt tot aan het dak van het gebouw en over de ganse diepte van het terras, namelijk 88cm;
24. dat deze verhoging geen overlast veroorzaakt voor het aanpalende perceel en dat zo een buitenruimte ingericht kan worden voor de woningen op de verdiepingen;
25. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel II, artikel 8 (wc) omdat de woning niet beschikt over een sas tussen het wc-lokaal en de woonkamer; dat de deur van de wc zich in de hal bevindt en niet rechtstreeks uitgeeft op de woonkamer;
26. dat de afwijking aanvaardbaar is;
27. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting) met betrekking tot de woonkamers op de eerste en tweede verdieping die 4,2m² natuurlijke verlichting genieten in plaats van de vereiste 8,1m² ; dat de ramen voorhanden zijn en zich in de voorgevel bevinden; dat de ruimte groot en aangenaam is;
28. dat de afwijking aanvaardbaar is;
29. dat de voorgevel van de verdiepingen uit bruine en rode bakstenen bestaat en dat de benedenverdieping bestaat uit beige natuursteen;
30. dat de houten constructies op de verdieping niet in overeenstemming met de rechtssituatie zijn en dat de dwarslatten verwijderd werden; dat dat de bouwstijl van de gevel toch niet verandert;
31. dat de tekening van de voordeur niet overeenstemt met de rechtssituatie en de dwarslatten verwijderd werden van het centrale glaswerk;
32. dat de voordeur vervangen zal worden door een deur met een neutrale kleur met 3 kleine openingen onder elkaar en een lange deurtrekker; dat de voorgestelde tekening onvoldoende aangepast wordt aan de voorgevel en de omgeving; dat het materiaal niet vermeld wordt; dat dat moet gebeuren;
33. dat een houten voordeur met tekening die overeenkomt met de rechtssituatie moet voorgesteld worden;
34. dat de tekening van de garagepoort niet overeenstemt met de rechtssituatie; dat de bestaande aluminium poort oprolt; dat deze soort poort toch overeenkomt met de bouwstijl van het gebouw en ervoor zorgt dat de garage vlot gebruikt kan worden;
35. dat voorzien wordt om de achtergevel volledig te isoleren; dat de isolatie bekleed wordt met gevelstenen;
36. dat de leuning van de terrassen achteraan bestaan uit donker metaal;

dossier 12127

37. dat een isolatie van 12cm dik wordt voorzien om de volledige bestaande linkse puntgevel te isoleren; dat de samenstelling en de bekleding niet verduidelijkt worden; dat de muur zichtbaar is vanaf de openbare ruimte en dat die aangeduid moet worden op het plan;
38. dat bovendien de isolatie over de scheidingslijn komt en dat een erfdienstbaarheid van grensoverschrijding opgesteld moet worden voor de aanvang van de werkzaamheden;
39. dat de op de EPB-procedure van toepassing zijnde regelgeving in overeenstemming is met die van kracht was op het moment van de eerste indiening van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag op 7 juni 2024;
40. dat, aangezien de aanvraag onderworpen is aan de ordonnantie van 02 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, de naleving van de EPB-procedure met betrekking tot de uitvoering van het project de verantwoordelijkheid blijft van de aanvrager of de nieuwe kopers;
41. dat de EPB-procedures moeten worden nageleefd tot de werkzaamheden die zijn opgenomen in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zijn afgerond, en met name wanneer de EPB-documenten worden ingediend: "EPB-kennisgeving van het begin van de werkzaamheden" en "EPB-verklaring", met inbegrip van verslagen en bestanden; dat een EPB-adviseur door de aanvrager is aangesteld om deze procedure op te volgen;
42. dat het EPB-voorstel in verband met de aanvraag betrekking heeft op 4 EPB-eenheden waarvan de aard van de werkzaamheden onder de "hybride" projecten (3 ZGE en 1 EGE) de steun vragen van een EPB-adviseur, dat de opvolging van de procedure "EPB-werkzaamheden" onder de verantwoordelijkheid van Brussel Leefmilieu zal vallen;
43. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening:
 - titel 2, artikel 8 (wc): appartement op de eerste en tweede verdieping
 - titel 2, artikel 10 (verlichting); woonkamer op de eerste en tweede verdieping
44. dat het openbaar onderzoek dat heeft plaatsgevonden van 04/11/2024 tot 18/11/2024 aanleiding heeft gegeven tot 2 brieven met bezwaren en/of opmerkingen; dat die afkomstig zijn van buren en gaan over:
 - de stabiliteit van de rechtse gemene muur die gebruikt wordt om de bijbouw te bouwen en het feit dat uitgekeken moet worden dat er geen schade toegebracht wordt tijdens de bouw;
 - verzet tegen de bouw, omdat de toestemming voor de bijbouw en de terrassen tegen de gemene muur niet gevraagd werd aan de rechterburen;
 - schade aan nr. 24 (gebarsten tegels) tijdens de bouw van het gebouw op nr. 22;
45. dat de toestemming van de rechterbuur wettelijk niet nodig is;
46. het gunstig advies onder voorbehoud van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van 22/10/2024; dat het advies in het bijzonder verduidelijkt dat het trappenhuis bovenaan moet beschikken over een minimumopening van 1m²;

dossier 12127

GUNSTIG ADVIES onder voorbehoud:

1. om zich te beperken tot twee entiteiten en het appartement op de eerste verdieping uit te breiden naar de benedenverdieping om een grotere woning met toegang tot de tuin aan te bieden;
2. van een erfdienstbaarheid van grensoverschrijding voor de aanvang van de werkzaamheden voor de isolatie van de linkse puntgevel;
3. om de herbekleding van de linker puntgevel te verduidelijken;
4. om het dak van het bijgebouw te vergroenen;
5. om een fietsenstalling te voorzien met plaats voor 5 fietsen en de tekening aan te passen aan de werkelijkheid;
6. om de ruimte met de meters aan te duiden op het plan en indien de sportzaal en de sauna gemeenschappelijk zijn;
7. om een tekening van de houten voordeur voor te stellen en die overeenkomt met de rechtssituatie;
8. zich te richten naar het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp.

De afwijkingen van de GSV, titel II, artikel 8 (WC) en 10 (verlichting), worden aanvaard.

10h50 – dossier 12154**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir (annexe et lucarnes) et étendre l'appartement une chambre du 2ème étage pour en faire un duplex 2 chambres, isoler la toiture, y placer des panneaux solaires, aménager des terrasses aux 2ème et 3ème étages arrières, Rue Général Tombeur 5.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte ;
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. le permis d'urbanisme PU11853 visant à aménager les combles pour transformer l'appartement 1 chambre du 2e étage en duplex 3 chambres, aménager une terrasse en façade arrière, construire une lucarne sur le versant avant et une sur le versant arrière, ouvrir une baie en façade avant, démolir et reconstruire une annexe, et isoler les pignons, notifié le 22/12/2023 ; que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;
4. qu'en situation de droit, les aménagements sont les suivants :
 - Sous-sol : caves ;
 - Rez-de-chaussée : un appartement 2 chambres ;
 - 1er étage : un appartement 2 chambres ;
 - 2e étage : un appartement 1 chambre ;
 - Combles : grenier non aménagé ;
5. que la présente demande vise à agrandir (annexe et lucarnes) et étendre l'appartement une chambre du 2ème étage pour en faire un duplex 2 chambres, isoler la toiture, y placer des panneaux solaires, aménager des terrasses aux 2ème et 3ème étages arrières ;
6. que le 2e étage en situation de fait se compose d'un salon et une chambre en façade avant, une salle à manger et une salle de douche en façade arrière ;
7. qu'en situation projetée, au 2ème étage avant, une baie est percée à la place d'une baie aveugle existante au centre de la façade; que le nouveau châssis est identique à ceux de la situation de droit ; que la façade reste harmonieuse et cohérente ; que la modification respecte le style architectural du bien ; que cela permet d'apporter plus de lumière à la pièce de vie du logement ;
8. que le nouveau châssis, ainsi que les existants en façade avant sont en bois peint ton blanc ;
9. qu'un garde-corps en fer laqué ton blanc existe en situation de fait devant les deux fenêtres au 2e étage ; qu'ils n'apparaissent pas sur les plans de la situation de droit ;
10. qu'ils semblent néanmoins bien dater de l'époque de la construction ; qu'ils sont conservés mais qu'au milieu un nouveau garde-corps assorti n'est pas prévu ;
11. qu'en façade arrière, une annexe abritant la salle de douche a été construite sans permis sur une profondeur de 1,23m et une hauteur de 2,90m par rapport au niveau de la toiture plate ; qu'une rehausse du mitoyen droit a été nécessaire pour la construction de cette annexe ;
12. que la demande vise à la démolir afin de reconstruire une extension à l'arrière sur toute la largeur de la parcelle ;
13. que le nouveau volume a une profondeur de 2,01m , soit 0,77m plus haut que le mitoyen existant du côté droit ; que la hauteur depuis le niveau de la toiture plate est de 3,09m, soit 0,8m de plus que ce même mitoyen;
14. que du côté gauche l'annexe dépasse de 0,81m le mitoyen existant en hauteur ;
15. que des rehausses sont nécessaires des deux côtés ;
16. que le nouveau volume déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'il dépasse mes deux mitoyens ;

dossier 12154

17. que l'impact est minime sur la parcelle de gauche et limité en ce qui concerne la parcelle de droite ; que les dérogation sont donc acceptables ;
18. qu'une descente d'eau est placée le long de sa façade, du côté du mitoyen de gauche ;
19. qu'à l'arrière, au 2^{ème} étage, une terrasse est aménagée sur une profondeur de 2,55m, soit toute la profondeur de la toiture plate de l'étage inférieur ;
20. que la façade arrière est rehaussée de 0.8m et prolongée par un garde-corps accroché sur sa face extérieure ;
21. que cet aménagement peut générer des vues plongeantes vers les parcelles voisines et que l'emplacement du garde-corps dépasse la façade arrière ; qu'il convient de placer le garde-corps en retrait d'au moins 60cm depuis le nu de la façade arrière afin de limiter les vues ;
22. que cette terrasse est placée contre le mur mitoyen gauche ; que la partie restante de la toiture plate est végétalisée et inaccessible afin de respecter 1,90 m entre le bord de la terrasse et la limite mitoyenne et de se conformer au code civil en matière de vues ;
23. que cependant cette terrasse déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m le voisin de droite, le moins profond, sans dépasser le voisin de gauche ;
24. que moyennant la modification demandée, l'impact est limité ; que cela permet aux habitants de cet appartement de pouvoir profiter d'un espace extérieur ; que les dérogations sont donc acceptables ;
25. que la demande prévoit de relier le 2^e étage avec les combles pour en faire un duplex ;
26. qu'au 2^{ème} étage, la chambre est supprimée et sa surface intégrée au salon ; qu'une nouvelle cloison vient délimiter la cage d'escalier tout en créant une entrée privative pour le logement au niveau du palier entre le 1^{er} et le 2^e étage ; que l'ancien escalier menant au 2^e étage est démolit et un nouvel escalier plus large est construit ;
27. qu'une partie du mur entre le salon et la cuisine est abattu afin d'unifier les espaces de vie ; qu'il en est de même de l'ancien mur de la façade arrière ; que les massifs de cheminée sont démolis ; qu'il convient de s'assurer de la nécessité de prévoir des gaines pour les étages inférieurs ;
28. qu'une buanderie est aménagée en façade avant ainsi qu'un coin bureau en façade arrière ; qu'un escalier d'accès aux combles est aménagé entre le coin bureau et la cage d'escalier commune ; qu'au niveau des combles sont aménagés : deux chambres, un bureau/espace de rangement, une salle de douche et un wc séparé ;
29. que la hauteur intérieure sous plafond à cet étage, y compris les lucarnes, est de 2,35m ;
30. que le wc à ce niveau a une largeur de 75cm, soit 5cm de moins que la largeur réglementaire ; qu'il s'agit d'une dérogation aux prescriptions du RRU, titre 2, article 8 (wc) ; que la dérogation est limitée et qu'il s'agit d'un second wc ; que de ce fait la dérogation est acceptable ;
31. que la toiture est isolée par l'extérieur et rehaussée d'environ 20cm dépassant les deux voisins en hauteur ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que l'impact est minime ; que cela améliore la performance énergétique du bâtiment ; que les dérogations sont donc acceptable ;
32. que deux lucarnes sont construites, une sur le versant avant et une sur le versant arrière ;
33. que la lucarne à l'avant est inscrite dans le versant de la toiture ; que sa face est en recul de 48cm par rapport à l'alignement ; que la hauteur de la lucarne est de 1,99m et la largeur est de 4m, placée au centre de la façade ; que deux châssis y sont inscrits, un éclairant la chambre et un éclairant le bureau ;
34. qu'à l'arrière une lucarne est construite, au centre du versant sur une largeur de 4m et une hauteur de 2.49m ; que sa face est dans la prolongation de l'alignement de l'ancienne façade, en bordure de toiture ; qu'un grand châssis coulissant y est placé ;

dossier 12154

35. qu'une terrasse est aménagée dans le prolongement de la lucarne arrière sur une profondeur de 2,11m et une largeur de 2,30m ; qu'un garde-corps délimite l'espace ;
36. que la partie non-accessible de la toiture est végétalisée; qu'un recul de 1,90m par rapport aux deux axes mitoyens est conservé ;
37. que la terrasse dépasse les deux voisins en hauteur et profondeur et déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
38. que l'unité profite déjà d'un espace extérieur ; qu'il convient de ne pas multiplier les vues vers l'intérieur de l'îlot afin de limiter les nuisances pour les parcelles voisines ; que de ce fait les dérogations ne sont donc pas acceptables ; qu'il convient de ne pas aménager de terrasse à ce niveau et de végétaliser la toiture plate ainsi que de placer un garde-corps devant la baie ;
39. que dix panneaux photovoltaïques sont prévus sur le versant avant de la toiture ; qu'ils occupent l'ensemble de la toiture hors lucarne ; que cette implantation est très massive ;
40. qu'il convient de garder une forme géométrique simple sur le versant avant et d'utiliser éventuellement la surface de la toiture plate des lucarnes pour des panneaux supplémentaires ;
41. que les lucarnes sont habillées en zinc ton brun/rouille ; que les nouveaux châssis ceux de la lucarne et celui donnant sur la terrasse au 2^e étage arrière sont en aluminium de même teinte;
42. que la toiture est en tuile en terre cuite ton rouge/brun ;
43. que la façade arrière est en panneaux fibre ciment ton beige/brun en ce qui concerne la nouvelle annexe ; que les étages inférieurs sont en enduit ton blanc ; que les garde-corps sont en fer forgé noir ;
44. que la façade avant est revêtue de briques en terre cuite ton rouge ; que les seuils et le soubassement sont en pierre bleue ; que la corniche est en bois peint en blanc ;
45. que les châssis des étages sont en bois blanc ; que les garde-corps posés devant les fenêtres gauche et droite au 2^e étage sont selon les photos transmises, peints en blanc ; que la demande prévoit de les peindre en noir ;
46. qu'une sortie de ventilation est présente dans l'imposte de la fenêtre de droite au rez-de-chaussée ; qu'il s'agit d'une dérogation au RRU, titre 1, article 10 ; que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient de revenir à une situation réglementaire lors du prochain remplacement des châssis ; que cela ne concerne cependant pas la présente demande ;
47. qu'en situation de fait les châssis du rez-de-chaussée ne sont pas conformes à la situation de droit ; que sur les dessins du permis de 1953 les châssis ont deux ouvrants avec une imposte ; qu'actuellement ils n'ont qu'un seul ouvrant ; que sur les plans de la situation projetée, les châssis sont représentés conforme à la situation de fait ; qu'il convient de corriger les dessins en fonction de la situation de droit, vu que cet étage ne fait pas partie de la demande ;
48. qu'une descente d'eaux pluviales en zinc a été placée en façade avant sans l'obtention d'un permis d'urbanisme avec un dauphin en fonte d'une hauteur d'environ 85cm ;
49. que cette descente d'eaux n'est pas conforme aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek (article 91) ; que cela présente également une dérogation aux prescriptions du RRU en la matière ; qu'il convient de veiller à ce que la saillie ne dépasse pas 12cm et d'installer un dauphin en fonte d'une hauteur de 2m ;
50. que la porte d'entrée a été remplacée entre 2015 et 2017, selon les archives communales ; que l'ancienne porte, en bois peint ton blanc, était divisée en deux ouvrants de même largeur avec des vitres sur chaque ouvrant, protégées par des ferronneries laquées ton blanc ;
51. que la nouvelle porte est en bois selon les plans de situation projetée ; qu'elle est divisée en deux ouvrants, celui de gauche étant plus large ; qu'une vitre est présente sur chaque partie ouvrante et protégée par une ferronnerie peinte en ton noir, de même style que les anciennes ;

dossier 12154

52. que la nouvelle porte est inspirée de la porte d'origine et ne nuit donc pas à l'harmonie de la façade ;
53. que les autres éléments en façade avant sont inchangés ;
54. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 8 Juillet 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
55. que la demande est soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
56. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ; qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
57. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre ; (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
58. que la proposition PEB relative à la demande concerne 2 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (1UAN et 1URS) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
59. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Titre 1 article 4 (profondeur) : la toiture, les terrasses et le volume au 2e étage ;
 - Titre 1 article 6 (hauteur) : la toiture, les terrasse et le volume au 2e étage ;
 - Titre 2 article 8 (wc) : wc sous combles ;
60. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 4 au 18/11/2024 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
61. qu'elle émane d'un copropriétaire et porte :
 - des imprécisions sur les plans concernant les étages inférieurs qui ne font pas partie de la demande
 - des erreurs lors du remplissage des formulaires
 - des suggestions d'aménagements
 - des accords à obtenir auprès de la copropriété avant le démarrage des travaux ;
62. qu'il s'agit d'un appartement confortable bénéficiant d'un espace extérieur ;
63. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 6 novembre 2024 ;

dossier 12154

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de placer le garde-corps du 2^{ème} étage en retrait d'au moins 60cm depuis le nu de la façade arrière afin de limiter les vues ;
2. de ne pas aménager la terrasse au niveau des combles, de végétaliser la toiture plate et de placer un garde-corps devant la baie ;
3. de veiller à la création de gaines pour les étages inférieurs si requis ;
4. de garder une seule forme géométrique simple pour les panneaux photovoltaïques en façade avant ;
5. de corriger le dessin de la façade en situation projetée en ce qui concerne la division des châssis du rez-de-chaussée (en accord avec la situation de droit vu que hors objet de la demande) ;
6. de prévoir en façade avant une descente d'eau conforme aux règlements en vigueur avec dauphin de 2m ;
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.
La dérogation au RRU, Titre II, article 8 (wc) est acceptée.

11h15 – dossier 12140**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications en façade arrière et l'aménagement en maison unifamiliale, transformer l'extension au rez, créer une terrasse en toiture, isoler la façade arrière et réaménager les espaces intérieurs, rue Colonel Van Gele 51.**

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'ilot) ;
3. qu'en situation de droit, l'immeuble est de gabarit R+2 et comprend trois logements une chambre, soit un par niveau ;
4. que la toiture de l'immeuble est en partie plate et en partie à versants ; que sous les versants se trouve le grenier ; qu'il existe un sous-sol aménagé en caves ;
5. que des modifications ont été effectuées en toiture et en façade arrière sans permis ;
6. que la demande vise à régulariser les modifications en façade arrière et l'aménagement en maison unifamiliale, transformer l'extension au rez, créer une terrasse en toiture, isoler la façade arrière et réaménager les espaces intérieurs ;
7. qu'en situation existante, l'annexe au rez située à gauche, qui abrite une salle de bain, est légèrement en retrait par rapport à la véranda ; que la demande prévoit de modifier ces annexes ;
8. que l'annexe de droite fait 3,20 m de large et 5.04m de profondeur ; que l'annexe de gauche est 0.40m plus profonde que l'annexe de droite ; que leurs hauteurs respectives sont de 3,15 m et de 2,89 m ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que les extensions au rez dépasse de plus de 3m le mitoyen le moins profond (droite) et dépasse le mitoyen le plus profond ;
10. que cependant leur construction ne nécessite aucune rehausse mitoyenne ; qu'elles impactent peu les parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;
11. que ces volumes sont unifiés et abritent une cuisine ; que du côté droit, une baie vitrée donne accès à la terrasse et au jardin ;
12. qu'un puit de lumière incliné est ajouté en toiture, côté droit, contre la façade, sur une largeur de 2,18 m et une profondeur de 1,35 m ;
13. que le corps de cheminée que comprenait l'ancienne véranda est démoli ;
14. que la toiture plate couvrant ces annexes est recouverte d'une membrane bitumeuse ; qu'afin d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle et de lutter contre les îlots de chaleur, il convient de la végétaliser si techniquement possible ou de prévoir un revêtement clair ;
15. que la forme de la toiture principale est modifiée ; que le versant avant, dont le revêtement est en tuiles ton rouge, débute à la corniche et s'aligne au versant du bâtiment à gauche ; que la hauteur du faite de la toiture est à 13,83 m du niveau zéro (niveau du plancher au rez) ;
16. que la pente arrière de la toiture est recouverte d'une membrane bitumeuse et déborde de la façade du 3e étage (combles) ;
17. que la façade arrière à ce niveau est revêtue d'un crépis bordeaux et intègre une porte-fenêtre en bois ton naturel permettant d'accéder à une terrasse en bois dont la surface est de 12,1 m² ; qu'un garde-corps en métal peint en noir la délimite ;
18. que ce garde-corps est placé en recul de 190 cm par rapport à la limite mitoyenne gauche et de 80 cm de la façade arrière ; que ces deux zones sont végétalisées et inaccessibles ;

dossier 12140

19. que l'aménagement de la terrasse ne nécessite aucune rehausse de mitoyen et est conforme au Code civil ;
20. que cependant elle peut occasionner des vues vers l'intérieur d'ilot vu sa profondeur ; qu'en outre elle dessert un bureau et que la maison dispose d'un jardin ;
21. qu'il convient dès lors de limiter la profondeur de la terrasse à 1.50m et de végétaliser la partie inaccessible de la toiture ;
22. que les aménagements intérieurs sont totalement revu afin d'aménager une maison unifamiliale organisée comme suit :
 - Au sous-sol : caves et compteurs ;
 - Au rez : hall d'entrée, séjour, vestiaire et wc séparé ;
 - Au 1er étage : deux chambres dont l'une avec dressing, salle de bain ;
 - Au 2e étage : une chambre avec dressing, salle de bain ;
 - Au 3e étage (combles) : bureau ;
23. que l'accès vers les combles se fait via un escalier au lieu de l'ancienne trappe d'accès ;
24. qu'il convient de préciser qu'il n'y a qu'une chambre au 2^{ème} étage dans les plans car la légende prête à confusion sur ce point ;
25. que la façade avant est revêtue d'un cimentage ton blanc ; que le soubassement, l'encadrement de la porte d'entrée et les seuils sont en pierre bleue ;
26. que les baies ne sont pas cintrées hormis celles au 1er étage ; que devant celles du sous-sol, sont posées des grilles en fer forgé peintes en noir ;
27. que tous les châssis sont en bois peint en blanc et comprennent une imposte ;
28. que la porte d'entrée comprend un vitrage au centre et une ferronnerie peinte en noir ;
29. que le châssis au rez est à trois divisions ; que l'imposte comporte des petits bois ; que ceux au 1er étage en comportent dans les parties ouvrantes et les impostes selon la photo n° 1 du dossier ; que ces petits bois ne figurent pas dans l'élévation projetée ;
30. que cette même photo montre qu'une aération a été placée entre le 1er et le 2e étage en façade avant ; qu'elle n'a pas été autorisée et ne figure sur aucun des plans de la demande ; qu'il conviendra de la supprimer ;
31. que la corniche est en bois peint en blanc ;
32. que les façades arrières aux 1er et 2e étages ainsi que l'acrotère au 3e niveau sont isolées (isolant type EPS recouvert d'un crépis ton clair) sur une épaisseur de 20cm ;
33. que cette isolation déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les deux mitoyens voisins ;
34. que cette isolation améliore le confort thermique de la maison ; que les dérogations sont limitées et acceptables ;
35. que les couvre-murs sont en béton ; que certaines des baies existantes aux étages 1 et 2 sont modifiées ; que tous les châssis hormis celui au 3e étage (combles) sont en pvc blanc ;
36. que les façades au rez sont revêtues de panneaux fibre ciment de ton gris clair ;
37. que des descentes d'eaux pluviales (DEP) sont placées contre les façades arrière ;
38. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 29 juin 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
39. que la demande est soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;

dossier 12140

40. 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;
41. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
42. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 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 ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Titre 1, article 4 (profondeur) : extension au rez + isolation ;
 - Titre 1, article 6 (hauteur) : extension au rez + isolation ;
44. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 4 au 18/11/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
45. que les aménagements de cette maison sont qualitatifs et conformes aux règlements ;
46. 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 :

- 8. de végétaliser la toiture plate au-dessus du rez si techniquement possible ou de prévoir un revêtement clair ;**
- 9. de limiter la profondeur de la terrasse au niveau des combles à 1.50m et de végétaliser la partie inaccessible de la toiture ;**
- 10. de préciser qu'il n'y a qu'une chambre au 2^{ème} étage en plan ;**
- 11. de compléter l'élévation projetée avec les petits bois existants et d'y indiquer la suppression de la bouche d'aération.**

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

11h45 – dossier 12152**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale, aménager un garage au rez et une terrasse au 3^{ème} étage ainsi qu'agrandir la terrasse du 1^{er} étage en façade arrière, rue des Aduatiques 97.**

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 inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale, et fait partie d'un ensemble de trois maisons (n°97 à 101) construites sur trois niveaux en style Beaux-Arts suivant demande de permis de 1923-1924 par l'architecte Franz Vandenbroucke ;
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. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+ 2 niveaux dans la toiture mansardée et un niveau au sous-sol ;
5. le permis d'urbanisme (11514) notifié le 25/10/2022, tendant à rénover une maison unifamiliale, construire une terrasse au 1^{er} étage et régulariser la construction d'une annexe au rez ;
6. que les travaux relatifs à ce permis ont été clôturés en date du 15/08/2024 ; que certains travaux n'ont pas été réalisés conformément au permis obtenu ;
7. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale, aménager un garage au rez et une terrasse au 3^{ème} étage ainsi qu'agrandir la terrasse du 1^{er} étage en façade arrière ;
8. qu'au rez, la demande vise à créer un garage au fond de l'ancienne entrée cochère en plaçant une cloison amovible ;
9. que la cloison séparant le hall et le jardin d'hiver a été reculée et qu'une structure en hauteur a été créée, afin de disposer d'un espace de rangement supplémentaire ;
10. qu'il convient de n'apposer une interdiction de stationner sur la porte que si le stationnement est effectif dans cet espace ;
11. que l'espace de rangement et la création de la mezzanine dénaturent l'architecture originelle de l'entrée ; qu'il convient de prévoir la fermeture de cet espace avec un élément s'intégrant dans l'architecture du bien tel que prévu dans le permis précédent (11514) ;
12. que la coupole prévue sur la toiture plate du jardin d'hiver n'a pas été réalisée ;
13. que les surfaces de toitures plates aux 1^{er} et 3^{ème} étages ont été intégralement aménagées en terrasse ; que la demande prévoit de revoir les aménagements de ces terrasses ;
14. qu'au premier étage, la demande prévoit la terrasse sur une largeur de 5,24m au lieu des 3m initialement prévus, et sur toute la profondeur de la toiture ; que la demande vise à placer un treillis végétalisé d'une hauteur de 1,9m contre le mitoyen gauche ; que cette rehausse mitoyenne n'est pas conforme aux règles en la matière en ce qu'il convient de prévoir une rehausse en maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur ;
15. que ces aménagements ne sont pas conformes au Code Civil ; que la terrasse dispose de vues importantes vers l'intérieur d'îlot et le voisin de gauche ; que le bien dispose en outre d'un vaste jardin ;
16. qu'afin de limiter les nuisances vers l'intérieur d'îlot, il convient de respecter l'implantation de la terrasse autorisée au précédent permis d'urbanisme (11514) ; que cette surface de 12m² constitue un prolongement extérieur confortable de l'espace de séjour ; que le jardin permet de disposer d'un espace extérieur de grande taille au rez, accessible depuis le jardin d'hiver ;

dossier 12152

17. qu'au 3^{ème} étage, la demande prévoit une terrasse de 16m² ; que celle-ci s'étend sur une largeur de 4 à 5m contre le mitoyen droit, et sur une profondeur de 3,9m ; que le reste de la toiture est végétalisée ;
18. que la terrasse est 2,7m plus profonde que le mitoyen droit, le plus profond ;
19. que la demande déroge ainsi aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
20. que cette terrasse nécessite en outre la rehausse du mur mitoyen de droite ; qu'elle offre des vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot et les parcelles voisines ;
21. que le logement dispose d'un vaste jardin et d'une terrasse au 1^{er} étage ; que de plus, cette terrasse est accessible via une chambre et n'améliore pas spécifiquement l'habitabilité du logement ;
22. qu'en ce sens, il convient de ne pas prévoir de terrasse à ce niveau ;
23. que des éléments fixes doivent être placés devant les châssis concernés afin d'empêcher l'accès à la toiture ; qu'il convient en outre de végétaliser les toitures plates non accessibles ;
24. que certains aménagements intérieurs ont été modifiés :
 - au rez, aménagement d'une toilette dans le prolongement de la cage d'escaliers des caves, création d'un salon tv et abaissement de l'allège vers le jardin d'hiver ;
 - au 1^{er} étage, suppression de la toilette et du vestiaire et agrandissement de la cuisine ;
 - au 2^{ème} étage, création de toilettes séparées des salles de bains et modification de l'espace de dressing des chambres ;
 - au niveau inférieur des combles (3^{ème} étage), agrandissement de la chambre 3 et création d'une toilette séparée de la salle de bains ;
 - au niveau supérieur des combles, aménagement d'un grenier ;
25. que les plans de la situation de droit ne correspondent pas au dernier permis obtenu (11514) ; qu'il convient de les adapter ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage) en ce que la chambre 1 au 2^{ème} étage ne dispose pas de la superficie nette éclairante requise (3,5m² au lieu des 5,26m² requis) ;
27. que la chambre est vaste, et est agrandie par un espace dressing d'environ 12m² ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
28. que la façade avant est inchangée ;
29. qu'en façade arrière, les châssis ont été réalisés en aluminium laqué ; que les divisions ont été modifiées au rez et les allèges baissées au 1^{er} étage ;
30. que l'usage des eaux de pluie n'est pas précisé dans les documents graphiques ; qu'il convient de le faire ; que le raccordement des wc, machine à laver et l'arrosage du jardin étaient prévus dans le permis précédent (11514) ; qu'il convient de le préciser dans les documents graphiques ;
31. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 6 juillet 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
32. 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 ;
33. 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;

34. 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.);
35. 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 ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse au 3^{ème} étage ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : terrasse au 3^{ème} étage ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 10 (éclairage naturel) : chambre 1 au 2^{ème} étage ;
38. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre porte sur :
 - le non-respect des conditions des précédents permis d'urbanisme, notamment en ce qui concerne l'aménagement des toitures aux 1^{er} et 3^{ème} étage (terrasse et toiture verte) et l'entrée cochère ;
 - la perte d'ensoleillement induite par la rehausse mitoyenne prévue ;
 - des problèmes de voisinages, notamment en ce qui concerne l'entretien (arbre) et le bruit ;
39. que les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

12. **de n'apposer une interdiction de stationner sur la porte que si le stationnement est effectif ;**
13. **de respecter l'implantation de la terrasse autorisée au précédent permis d'urbanisme (11514) au 1^{er} étage ;**
14. **de ne pas prévoir de terrasse au 3^{ème} étage et de placer des éléments fixes devant les châssis concernés afin d'empêcher l'accès à la toiture ;**
15. **de végétaliser les toitures plates non accessibles ;**
16. **de préciser l'utilisation prévue pour les eaux de pluie récupérée (citerne) ;**
17. **de vérifier la situation de droit (dernier permis délivré) et d'adapter les plans et formulaires en conséquence.**

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

13u30 – dossier 12181**8. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het verhogen van het dak en het bouwen van een dakkapel aan de voorkant en een terras aan de achterkant van een eengezinswoning, Oudergemsesteenweg 185.**

Overwegende :

1. dat het goed gelegen is in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) in woongebied, langs een structurerende ruimte en bovendien gewestweg;
2. dat het goed is gelegen binnen de vrijwaringszone van de Jean Félix Haptuin en het huis met kantoor van notaris Hap, die geklasseerd zijn;
3. dat het goed bovendien is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en deel uit maakt van vier huizen met eclectische en art nouveaustijl gebouwd volgens de plannen van architect Henry Vaes uit 1905;
4. dat de aanvraag ter advies wordt voorgelegd aan de overlegcommissie overeenkomstig artikel 237 van het BWRO (vrijwaringszone van een beschermd goed – alle handelingen en werkzaamheden, die van die aard zijn dat ze het uitzicht op het goed dat tot het onroerende erfgoed behoort, of vanaf dat goed wijzigen);
5. dat de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking van het voorschrift 0.6 (handelingen en werkzaamheden die een impact hebben op het binnenterrein van het huizenblok) van het GBP;
6. dat een deel van het goed overhangt op het naastgelegen perceel aan de rechterkant (nr. 183), dat toegang verleent aan de Bibliotheek (Openbare bibliotheek Etterbeek) op het binnenterrein van het huizenblok;
7. dat het volgens de rechtssituatie gaat over een eengezinswoning met volume glv+1+mansardedak en een kelderverdieping ;
8. dat volgens de feitelijke situatie de volgende binnenhuisinrichtingen licht verschillen van de laatst afgeleverde vergunning (PU 5566) uit 1997:
 - benedenverdieping: ingang, garderobe en veranda;
 - 1e verdieping: woonkamer en keuken;
 - 2e verdieping: 2 kamers, een bureau en een badkamer;
 - zolder: badkamer, dressing en zolder;
9. dat ze in overeenstemming met de toepasselijke reglementering zijn;
10. dat de trapformule van de veranda licht gewijzigd werd ; dat de nieuwe formule moet overeenkomen met de volumetrie en de inrichting van de veranda ; dat de wijziging in die zin aanvaardbaar is;
11. dat de aanvraag de zolder betreft en als doel heeft het dak te verhogen, een dakkapel aan de voorkant en een terras aan de achterkant te bouwen ; dat de andere verdiepingen (van de kelder tot de tweede verdieping) onveranderd blijven ;
12. dat de vloer van de zolder verhoogd wordt met 10cm om akoestische isolatie te plaatsen ;
13. dat een tussenverdieping gemaakt wordt en dat de vorm van het dak gewijzigd wordt ;
14. dat de derde verdieping (onder de zolder) ingericht wordt als een grote kamer met in het achterste deel een dressing en een badkamer aan de straatkant ;
15. dat een nieuwe trap gebouwd wordt tegen de rechtse gemene muur en toegang geeft tot een bureauruimte op de tussenverdieping van de kamer; dat ook een technische/bergruimte wordt voorzien ;

dossier 12181

16. dat aan de voorgevel het bovenste deel van de dakhelling omgebouwd en verlengd wordt ; dat de nok en het achterzijvlak van het dak verhoogd worden en overeenkomen met de linkse gemene muur, op z'n hoogst ; uit antracietkleurige dakpannen ;
17. dat aan de voorgevel het dakprofiel tot 50cm hoger is dan het profiel van de linkse gemene muur (nr. 187) op z'n hoogst; dat het achtervlak tot 3,9m dieper is dan de rechtse gemene muur (nr. 179) op z'n minst diep; dat dat afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV), titel I, artikel 4 (diepte) en 6 (hoogte) ;
18. dat de linkse gemene muur achteraan verhoogd wordt tot 2m ;
19. dat de nieuwe vorm van het dak past binnen de volumetrie van de aangrenzende goederen; dat de hinder voor de aangrenzende percelen beperkt is ; dat in deze zin de afwijking aanvaardbaar zijn ;
20. dat de voorste dakhelling een nieuwe dakkapel en een dakvlakvenster bevat ; uit antracieten dakpannen;
21. dat de dakkapel ongeveer 4m breed is en 1,35m hoog; dat de daklijst en het houten schrijnwerk groen-grijs geverfd worden, zoals het raamwerk van de lagere verdiepingen ;
22. dat er al een dakkapel aanwezig is in het mansardedak; dat een dakkapel in het bovenste deel van het dak weinig coherent is ten opzichte van de samenstelling van het dak, en niet overeenkomt met de bouwstijl van het goed; dat in deze zin geen dakkapel in het bovenste deel van het dak voorzien moet worden; dat dakvlakvensters toegevoegd kunnen worden in lijn van de voorziene vensters ;
23. dat de achterzijde 1 dakvlakvenster en 14 fotovoltaïsche cellen verdeeld over 2 rijen bevat; dat de aansluiting eenvoudig is en overeenkomt met de daksamenstelling ;
24. dat 2 schoorstenen (verbonden met nr. 185) afgebroken worden; dat de schoorsteen tegen de rechtse gemene muur (nr. 179) verhoogd wordt met ongeveer 50cm aan de voorgevel en dat de schoorsteen tegen de linkse gemene muur (nr. 187) met ongeveer 80cm verhoogd wordt aan de achtergevel ;
25. dat de nieuwe verdieping aan de achtergevel een groot raam met wit aluminium bevat ; dat de daklijst verwijderd wordt ; dat het materiaal van de voorgevel en de nieuwe daklijst niet vermeld wordt; dat dat moet gebeuren ;
26. dat een hangend balkon aan de achtergevel wordt aangebracht, ter verlenging van de verdieping onder de dakkapel (derde verdieping) ;
27. dat het balkon even breed is als het gebouw, en met een diepte gaande van 1m (tegen de linkse gemene muur) tot 3,10m (tegen de rechtse gemene muur); dat het gemaakt wordt van gegalvaniseerd staal en een houten vloer, met een stalen gegalvaniseerde zuil die steunt op het plat dak van de tweede verdieping ;
28. dat het balkon tot ongeveer 4m dieper is dan de rechtse gemene muur, op z'n minst diep, de aanvraag wijkt af van de voorschriften van de GSV, titel I, artikel 4 (diepte) en 6 (hoogte) ;
29. dat deze inrichting ook de verhoging van de rechtse gemene muur vraagt, met ongeveer 0,75cm hoog en ongeveer 3,15m diep ;
30. dat het balkon, met een oppervlakte van ongeveer 14,5m², uitkomt op een kamer; dat zicht geeft op het binnenterrein van het huizenblok en dat aanleiding kan geven tot overlast voor de burens; dat het goed beschikt over een tuin op de benedenverdieping en dat de kamer op de tweede verdieping beschikt over een terras van ongeveer 17m² ;
31. dat de afwijkingen in die zin niet aanvaardbaar zijn ;
32. dat de volumetrie van het balkon en de verhoogde gemene muren nagekeken moet worden om de afwijkingen op titel I van de GSV te beperken ;

33. dat een buitenruimte met beperkte afmetingen en geïntegreerd in het volume van het dak ervoor zorgt dat de gevel minder open is (overdekt terras dat zich deels achter het parement van de gevel bevindt) ;
34. dat het zicht en de kans op overlast op het binnenterrein van het huizenblok beperkt zou zijn, en in die zin aanvaardbaar ;
35. dat de op de EPB-procedure van toepassing zijnde regelgeving in overeenstemming is met die van kracht was op het moment van de eerste indiening van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag op 26 augustus 2024 ;
36. dat, aangezien de aanvraag onderworpen is aan de ordonnantie van 02 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, de naleving van de EPB-procedure met betrekking tot de uitvoering van het project de verantwoordelijkheid blijft van de aanvrager of de nieuwe kopers ;
37. dat de EPB-procedures moeten worden nageleefd tot de werkzaamheden die zijn opgenomen in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zijn afgerond, en met name wanneer de EPB-documenten worden ingediend: "EPB-kennisgeving van het begin van de werkzaamheden" en "EPB-verklaring", met inbegrip van verslagen en bestanden ;
38. dat een EPB-adviseur, door de aanvrager wordt aangesteld om deze procedure op te volgen, maar dat dat niet vereist is ;
39. dat het de verantwoordelijkheid van de aangever is om alle bewijselementen te bewaren die aantonen dat de uitgevoerde energiewerkzaamheden aan de energienormen voldoen (documenten, facturen, etiketten, technische fiches, foto's, enz.) ;
40. dat het EPB-voorstel in verband met de aanvraag betrekking heeft op 1 EPB-eenheid waarvan de aard van de werkzaamheden Eenvoudig Gerenoveerde EPB-Eenheid is, de opvolging van de procedure "EPB-werkzaamheden" onder de verantwoordelijkheid valt van de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Etterbeek ;
41. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I :
 - artikel 4 (diepte): nieuw dak en balkon ;
 - artikel 6 (het dak): nieuw dak en balkon ;
42. dat het openbaar onderzoek dat heeft plaatsgevonden van 04/11/2024 tot 18/11/2024 geen aanleiding heeft gegeven tot brieven met bezwaren en/of tot opmerkingen ;
43. het advies zonder bezwaar van de Directie van Beheer en Inspectie – Brussel Mobiliteit van 24/10/2024 ;
44. dat de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) een advies heeft geformuleerd op 13/11/2024 ;
45. dat dit advies vermeldt dat de dakkapel aan de straatkant niet overeenstemt met de dakvorm van een mansardedak en de samenhang van de dakvolumes en de bouw van de gevel op niveau van het gebouw en de straat zou beperken ; dat er dus geen dakkapel voorzien moet worden, maar dakvlakvensters mogen voorzien worden ;
46. dat de handelingen en werkzaamheden zijn vrijgesteld van het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) ;

dossier 12181

GUNSTIG ADVIES onder voorbehoud:

1. om geen dakkapel te voorzien in het bovenste deel van het dak aan de voorgevel, en dakvlakvensters te voorzien;
2. om geen balkon te bouwen aan de achtergevel en een buitenruimte met beperkte afmetingen en geïntegreerd in het volume van het dak te voorzien;
3. om bepaalde elementen in de grafische documenten te verduidelijken (materiaal gebruikt voor de achtergevel en de daklijst).

De afwijkingen van de GSV, titel I, artikel 4 (diepte) en artikel 6 (hoogte) worden aanvaard.

13h55 – dossier 12180**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à modifier le nombre de logements, construire une extension, isoler et transformer un immeuble à appartements, Chaussée Saint-Pierre 345.**

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 vise à modifier le nombre de logements, construire une extension, isoler et transformer un immeuble à appartements ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2+toiture à versants comprenant une maison unifamiliale ;
5. que dans les faits, le bâtiment a été divisé en 4 logements dont 3 studios et un appartement 1 chambre ;
6. que la demande vise à modifier ce nombre de logements et d'aménager 3 logements répartis comme suit :
 - sous-sol + rez + 1^{er} étage : un triplex 3 chambres ;
 - 2^e étage : un studio ;
 - 3^e étage (combles) + combles supérieurs : un duplex studio ;
7. que la demande vise à transformer l'ensemble du bâtiment ;
8. qu'au sous-sol, la demande vise à aménager dans la partie côté rue 3 caves privées et un local compteurs communs ; qu'un nouvel escalier commun est construit contre la façade avant afin de donner accès aux compteurs et à deux des caves ;
9. que les parties centrale et arrière du sous-sol sont privées au triplex inférieur ;
10. que la partie centrale comprend une salle-de-bain avec WC, un coin buanderie, une cave privée et un dressing ;
11. que la demande vise à construire une extension arrière comprenant la chambre principale de 24 m² ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture-hauteur) en ce qui concerne l'extension au sous-sol qui est plus profonde que la construction mitoyenne la plus profonde, et dépasse les $\frac{3}{4}$ de construction de la parcelle ;
13. que néanmoins, l'extension au rez-de-chaussée qui surplombe cette extension au sous-sol est déjà existante ; que l'espace résiduel sous l'extension du rez n'est pas qualitative et inutilisable en espace extérieur ; que cette extension ne porte pas préjudice aux constructions mitoyennes ;
14. que de ce fait, les dérogations sont acceptables ;
15. que le niveau du sous-sol est abaissé de 10cm dans cette partie afin d'avoir une hauteur sous plafond suffisante ;
16. qu'une fenêtre est prévue dans la partie haute de la pièce afin d'assurer un éclairage naturel et donne sur le jardin situé à mi-hauteur entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
17. que l'escalier existant menant à ce niveau, contre le mur mitoyen de gauche, est maintenu et rendu privatif à ce logement ;

dossier 12180

18. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à aménager un espace vélos dans la partie côté rue, derrière le nouvel escalier commun menant au sous-sol ; que cet espace est ouvert et qu'il est exigü pour 3 logements ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 17 (local commun vélos) en ce qui concerne le local qui est trop petit pour 3 logements et qui ne permet le stationnement que de 3 vélos ;
20. qu'il conviendrait d'agrandir cet espace vélo afin qu'il puisse contenir un vélo par chambre (2m² par vélo) ou de le doubler par un second local vélos au sous-sol ; qu'un local chaudière est prévu derrière l'espace vélos ;
21. que ce niveau en partie centrale et arrière comprend la pièce de vie du triplex ;
22. que l'entrée se fait dans la partie centrale ; qu'elle donne dans un hall d'entrée avec un vestiaire, un WC séparé ; qu'un nouvel escalier privatif au triplex est construit dans cette partie centrale ; qu'il permet de lier le rez-de-chaussée au 1^{er} étage ;
23. que la partie arrière comprend la pièce de vie ; que l'extension au rez est légèrement en retrait par rapport à la nouvelle extension du sous-sol ; qu'une terrasse de 4m², accessible depuis la cuisine / salle-à-manger, est aménagée sur cette partie en retrait ;
24. que la toiture est quant à elle alignée à l'extension du sous-sol et couvre la terrasse ; qu'elle est végétalisée et comprend un grand lanterneau divisé en 3 parties égales du côté du mur mitoyen de gauche ;
25. qu'un nouvel escalier extérieur est construit depuis la terrasse afin de permettre l'accès au jardin en contrebas ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture-hauteur) en ce qui concerne l'escalier extérieur qui est plus profond que les deux constructions mitoyennes ;
27. que néanmoins, un escalier était déjà présent dans la situation de droit et qu'il permet l'accès au jardin ; que les dérogations sont dès lors acceptables ;
28. que d'autre part, cet escalier n'est pas conforme au code civil en matière de vues car il se situe à moins de 1m90 de distance par rapport à l'axe mitoyen de droite ;
29. qu'il conviendrait de modifier ou de déplacer cet escalier afin qu'il soit conforme au code civil en matière de vues, sans rehausser les mitoyens ;
30. que le 1^{er} étage comprend deux chambres supplémentaires pour le triplex, l'une côté rue et la seconde côté jardin, ainsi qu'une salle-de-douche dans la partie centrale ;
31. que le 2^{ème} étage comprend un studio avec le séjour côté rue et le coin nuit à l'arrière ; que la cuisine n'est pas représentée sur le plan et qu'il conviendrait de le faire ;
32. que le 3^e étage (combles) et la partie supérieurs des combles comprennent un second studio en duplex ;
33. que l'entrée de ce studio se situe juste après la dernière marche de l'escalier ; que cette entrée n'est pas qualitative pour un logement ; qu'il conviendrait de revoir l'aménagement de cette entrée afin de la rendre plus praticable et moins dangereuse pour les occupants ;
34. que le 3^e étage comprend la pièce de vie du séjour, avec un WC séparé dans le hall d'entrée, et le coin nuit côté rue ;
35. que la demande vise à placer des nouvelles fenêtres de toit, dont 3 dans le versants côté rue, et 2 dans le versants arrière ; que les deux fenêtres de toit du versant arrière sont jumelées avec une fenêtre de façade afin de créer une belle ouverture vers l'extérieur ;
36. que ce logement bénéficie ainsi d'une vue droite bien que sous combles ;

dossier 12180

37. que la demande vise à construire un nouvel escalier contre le mur mitoyen de gauche afin de mener à la partie haute des combles, aménagée en duplex avec le studio et comprenant un bureau – buanderie-dressing, et la salle-de-douche ;
38. que la hauteur sous faite de ce niveau est de 2.16m (pour la partie bureau-dressing uniquement) ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 4 (hauteur sous plafond – locaux non habitables) en ce qui concerne les combles avec une hauteur de moins de 2.20m dans le bureau ;
40. que la demande prévoit de placer des fenêtres de toiture inclinée dans les deux versants, ce qui permet d'augmenter un peu de hauteur sous-plafond ; qu'il convient de ne pas utiliser cet espace comme local habitable et de supprimer la mention de bureau ;
41. que par conséquent, la dérogation est acceptable, étant donné qu'il s'agit d'un espace non habitable ;
42. que la demande vise à isoler la toiture par l'extérieur, entraînant une rehausse de 20cm (méthode sarking) ;
43. que la demande prévoit 8 panneaux photovoltaïques sur le versant arrière ;
44. que la demande vise également à isoler la façade arrière et à la revêtir d'un enduit sur isolant de teinte blanc cassé ;
45. que l'isolation s'accompagne d'un agrandissement des baies et de l'installation de rambardes sur les fenêtres du 1^{er} et du 2^e étage ; que les menuiseries en façade arrière sont de teinte grises ;
46. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture-hauteur) en ce qui concerne, l'isolation arrière et de la toiture qui est plus profonde et plus haute que les deux constructions mitoyennes ;
47. que l'isolation par l'extérieur, pour la toiture, permet d'aménager des espaces plus qualitatifs à l'intérieur ; que l'isolation de la façade arrière et de la toiture permet d'améliorer l'habitabilité et les performances énergétiques du bâtiment ; que ces deux dérogations peuvent dès lors être acceptées ;
48. qu'en façade avant, la demande prévoit un ravalement, une restauration des boiseries, et de repeindre les châssis existants et les ferronneries en teinte gris/vert ;
49. qu'il convient dans le respect du caractère du bâtiment de prévoir des ferronneries noires ;
50. que la corniche saillante est restaurée et peinte en teinte gris/vert ;
51. qu'une nouvelle descente d'eau est installée et descend à l'intérieur du bâtiment dans un caisson isolé (invisible depuis la rue) ;
52. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 26 août 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ; 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 ;
53. 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 ;
54. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);

dossier 12180

55. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
56. qu'il a été démontré lors de la demande, par reportage photographique que les installations techniques seront conservées pour chacune des unités;
57. que si toutefois ceux-ci étaient remplacés pour le triplex et le duplex, il conviendra d'en modifier la nature des travaux PEB et de convertir la procédure en Hybride (Rénovation Lourde + Rénovation simple);
58. que dans ce cas, le suivi travaux sera de la compétence de Bruxelles-Environnement via l'intervention d'un Conseiller PEB;
59. que la demande déroge donc au RRU :
 - Titre I article 4 (profondeur) : extension au sous-sol, escalier extérieur, isolation arrière et toiture ;
 - Titre I article 6 (toiture-hauteur) : extension au sous-sol, escalier extérieur, isolation arrière et toiture ;
 - Titre II article 4 (hauteur sous-plafond) : combles (bureau) ;
 - Titre II article 17 (local vélos) : trop petit pour 3 logements ;
60. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 4 au 18/11/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
61. que le réaménagement proposé et la division en 3 logements, dont un comprenant 3 chambres, répond au PCD de la commune d'Etterbeek ; que les logements sont qualitatifs ;
62. que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, a été demandé le 24/10/2024 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **d'agrandir l'espace vélo afin qu'il puisse contenir un vélo par chambre prévue ou de le dédoubler ;**
2. **de modifier l'escalier extérieur afin qu'il soit conforme au code civil en matière de vues, sans rehausser les mitoyens ;**
3. **de représenter la cuisine sur le plan du studio au 2e étage ;**
4. **de supprimer la mention du bureau sous combles ;**
5. **de revoir l'aménagement de l'entrée du duplex supérieur afin de la rendre plus praticable et moins dangereuse pour les occupants ;**
6. **de peindre en noir les ferronneries de la façade avant et de l'indiquer en élévation ;**
7. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

**Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.
La dérogation au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) est acceptée.**

14h25 – dossier 12145

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à revoir la répartition et les aménagements des 3 logements existants, modifier les châssis en façade avant, construire deux lucarnes, créer une terrasse au 2^e étage et isoler la façade arrière ainsi que régulariser les modifications structurelles apportées (volumétrie, escalier intérieur), rue Général Capiaumont 20.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
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 revoir la répartition et les aménagements des 3 logements existants, modifier les châssis en façade avant, construire deux lucarnes, créer une terrasse au 2^e étage et isoler la façade arrière ainsi que régulariser les modifications structurelles apportées (volumétrie, escalier intérieur) ;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+2+toiture à versants, comprenant 3 logements répartis comme suit :
 - 2^e sous-sol (uniquement côté rue) : caves ;
 - sous-sol : caves ;
 - rez-de-chaussée : 1 studio ;
 - étage 1 : un appartement une chambre ;
 - étage 2 : un appartement une chambre ;
 - combles : grenier ;
5. que dans les faits, le sous-sol est lié au rez-de-chaussée ;
6. que ces niveaux comprennent un logement duplex une chambre ; que le 1^{er} étage comprend un appartement une chambre, et que le 2^e étage est lié aux combles et forme un logement duplex 2 chambres ;
7. que dans les faits, une annexe a été construite au sous-sol (rez-de-jardin) arrière, entre le mur mitoyen de gauche et l'annexe existante de droite ; qu'elle est alignée à la profondeur de l'annexe de droite, mais que la toiture est en saillie de 70cm ;
8. que la demande vise à modifier la répartition des logements et de les aménager comme suit :
 - 2^e sous-sol (uniquement côté rue) : caves, local poubelles et espace vélos ;
 - Sous-sol (rez-de-jardin) et rez-de-chaussée : un duplex 1 chambre + bureau (et une cave à l'entresol) ;
 - 1^{er} étage : un studio ;
 - 2^e étage + combles : un appartement 2 chambres + mezzanine ;
9. qu'au 2^e sous-sol, la demande vise à aménager dans les 3 caves existantes, un local poubelles/entretien, deux caves privatives, et un espace supplémentaire pour les vélos sous l'escalier ;
10. que la hauteur sous-plafond de ce niveau est de 2m dans les caves, et de 1m85 dans le local entretien ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 4 (hauteur sous-plafond des locaux non-habitables) en ce qui concerne la hauteur de ce niveau qui est inférieure à 2m20 ; que la hauteur sous-plafond des caves est de 2m ;
12. qu'au vu de l'utilisation de ce niveau (caves et local entretien), la dérogation est acceptable ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 17 (local vélos) en ce qui concerne l'absence d'un local vélos ;

dossier 12145

14. que c'est déjà le cas dans la situation de droit ; que néanmoins, dans la situation de droit, le sous-sol (rez-de-jardin) comprend des caves ; que la demande prévoit de les supprimer afin de créer un logement duplex , et que le 2^e sous-sol n'est pas facilement accessible pour les vélos ;
15. que par conséquent, la dérogation n'est pas acceptable ;
16. qu'il convient de revoir les plans et de conserver un local vélos de grande dimension (tendre vers un vélo par chambre et 2m² par vélo) au sous-sol (rez-de-jardin) facilement accessible depuis le hall d'entrée ;
17. qu'au sous-sol, la demande vise à aménager un duplex avec le rez-de-chaussée ;
18. que le sous-sol comprend la cuisine côté rue, la salle-à-manger dans la partie centrale, et le séjour à l'arrière ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 4 (hauteur sous-plafond des locaux habitables) en ce qui concerne la salle-à-manger au rez-de-jardin ;
20. que la hauteur sous-plafond est de 2.46m, ainsi que dans la cuisine ; que le séjour quant à lui dispose bien de 2m50 de hauteur sous-plafond ; que cette dérogation est minime et donc acceptable ;
21. que la demande vise à construire un escalier privatif au duplex dans la pièce côté rue, derrière la cuisine, afin de lier ce niveau au rez-de-chaussée ;
22. que la demande prévoit également de construire un nouvel escalier commun et une nouvelle cloison, permettant l'accès depuis la porte d'entrée vers le local compteurs au 1^{er} sous-sol et vers les caves au 2^e sous-sol ;
23. qu'au 1^{er} sous-sol, la demande vise à régulariser la construction d'une annexe entre l'annexe arrière existante et le mur mitoyen de gauche ; que la toiture en saillie de cette annexe est supprimée ;
24. que le mur séparant l'annexe existante et la nouvelle partie est démoli afin de créer une seule pièce qui comprend le séjour du duplex ;
25. que la toiture de cette annexe est une toiture plate végétalisée qui comprend un lanterneau permettant d'augmenter la surface d'éclairage naturel du séjour et de la salle-à-manger du sous-sol ;
26. que la façade arrière du séjour est composée d'une double porte-fenêtre, et d'une fenêtre haute dans la partie droite ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture-hauteur) en ce qui concerne ce volume gauche au rez-de-jardin;
28. que ce volume dépasse de plus de 3m la construction mitoyenne la moins profonde (dépasse de 4m20) ; que néanmoins, la hauteur de cette annexe ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens, et qu'elle n'engendre pas de nuisances visuelles pour les parcelles voisines ;
29. que la construction de cette annexe permet de créer une pièce habitable donnant directement sur le jardin, privatif au duplex ; que par conséquent, les dérogations sont acceptables ;
30. que le rez-de-chaussée comprend la partie haute du duplex : un bureau côté rue, le hall d'entrée avec l'escalier menant au sous-sol dans la partie centrale, et une chambre à l'arrière ;
31. que la salle-de-bain avec l'unique WC du logement se trouve dans l'annexe arrière existante et est accessible par la chambre principale ; que cette situation n'est pas qualitative en ce qui concerne le wc ; qu'au vu de l'espace disponible, il convient de prévoir un wc accessible sans passer par la chambre ;

dossier 12145

32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 1 au rez qui bénéficie de 3.4m² d'éclairage au lieu des 3.6m² requis ;
33. que la dérogation est donc minime et vient du fait que la chambre est spacieuse ; que par conséquent, la dérogation est acceptable ;
34. que l'annexe existante à l'entresol entre le rez et le 1^{er} comprend la cave du duplex ; que le palier du 1^{er} étage comprend les entrées des 2 logements supérieurs ; que l'escalier commun devient privatif à partir de ce niveau ;
35. que le 1^{er} étage comprend un studio avec un WC séparé dans le hall d'entrée, le coin nuit côté rue, donnant accès à la salle-de-bain, et l'espace de vie à l'arrière ;
36. qu'afin de ne pas séparer les deux espaces nuit et jour, il conviendrait de supprimer la porte entre ces deux espaces ;
37. que le 2^e étage et les combles comprennent un duplex 2 chambres ;
38. que le 2^e étage comprend la pièce de vie du logement avec la cuisine/salle-à-manger côté rue, et le séjour à l'arrière ;
39. que la demande vise à aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe arrière à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage, privative au duplex et accessible via la baie de l'entresol ; que la baie d'accès à la terrasse est existante, mais l'allège est abaissée afin de permettre le passage ;
40. que la terrasse proposée mesure 11.5m², soit toute la surface de la toiture plate et un revêtement en dalles sur plots ; qu'un claustra en bois est prévu le long du mitoyen sur une hauteur de 1.90m ; que ce type de rehausse n'est pas conforme aux règlements en la matière ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture-hauteur) en ce qui concerne la terrasse ; qu'elle est plus profonde que les deux constructions mitoyennes ; qu'en outre, elle induit des vues importantes vers l'intérieur de l'îlot et n'est pas conforme au code civil en matières de vues ;
42. qu'un retrait de 1m90 ne paraît pas envisageable vu la largeur totale de la terrasse (2.65m) ; qu'une rehausse de murs mitoyens engendrerait trop de nuisances et de perte de luminosité chez le voisin ;
43. que par conséquent, il convient de ne pas aménager de terrasse sur cette toiture plate, et de prévoir à la place une toiture végétalisée non accessible ;
44. que les dérogations ne sont dès lors pas acceptables ;
45. que le 3^e étage (combles) comprend les deux chambres du duplex, une salle-de-douche et un WC séparé ;
46. que la demande prévoit la construction de deux lucarnes, une dans chaque versant, donnant dans chacune des 2 chambres ; que ces lucarnes sont conformes au règlement en vigueur, qu'elles s'accordent au bâti existant et qu'elles améliorent l'habitabilité de cet étage ;
47. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 1 au 3^e étage en ce qu'elle bénéficie d'un éclairage naturel de 2.8m² au lieu des 3m² requis ;
48. que la dérogation est minime et que la chambre est spacieuse ; que la dérogation est acceptable ;
49. qu'au 3^e étage, la demande prévoit la construction d'un escalier sur le palier entre les deux chambres menant à la partie haute des combles qui comprend un espace rangement ;
50. que la toiture comprend deux fenêtres de toiture inclinée au niveau haut des combles et une fenêtre de toiture supplémentaire donnant dans la salle-de-douche au 3^e étage ;

dossier 12145

51. que la demande prévoit d'isoler l'ensemble de la façade arrière, avec un crépis sur isolant de ton gris blanc ;
52. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture-hauteur) en ce qui concerne l'isolation arrière, qui est plus profonde que les deux constructions mitoyennes;
53. que l'isolation améliore le confort thermique et les performances énergétiques du bâtiment ; que de plus, les dérogations n'engendrent pas de nuisances pour les parcelles voisines ;
54. que les dérogations peuvent dès lors être acceptées ;
55. que les châssis de la façade arrière sont en bois de ton blanc avec une grille de ventilation de type invisivent ;
56. qu'en façade avant, la porte d'entrée est en bois de ton blanc et les châssis également, avec une grille de ventilation de type invisivent
57. que le revêtement des 2 lucarnes est en zinc à joints debout, de ton naturel ;
58. que la demande prévoit de rénover et de nettoyer l'ensemble de la façade ;
59. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 2 Juillet 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
60. 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 ;
61. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel;
62. qu'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.);
63. 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 ;
64. que la demande déroge donc au RRU :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : isolation, terrasse et volume gauche au rez-de-jardin ;
 - Titre I, article 6 (toiture-hauteur) : isolation, terrasse et volume gauche au rez-de-jardin
 - Titre II, article 4 (hauteur sous-plafond des locaux habitables) : salle-à-manger au sous-sol ;
 - Titre II, article 4 (hauteur sous-plafond des locaux non-habitables) : caves au 2^e sous-sol ;
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre 1 au rez, chambre 1 au 3^e ;
 - Titre II, article 17 (local vélos) : pas de local fermé ;
65. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 4 au 18/11/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
66. que moyennant les modifications demandées ces travaux améliorent l'habitabilité des trois logements existants ;
67. que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, a été demandé le 24/10/2024 ;

dossier 12145

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir les plans du 1er sous-sol (rez de jardin) et de conserver un local vélos de grande dimension facilement accessible depuis le hall d'entrée (tendre vers un vélo par chambre et 2m² par vélo) ;
2. de prévoir, pour le duplex inférieur, un wc accessible sans passer par la chambre ;
3. de supprimer la porte entre le coin nuit côté rue et la pièce de vie côté jardin au 1er étage (studio = un espace de vie non différencié) ou d'indiquer sa valeur patrimoniale ;
4. de ne pas aménager de terrasse sur la toiture plate de l'annexe arrière au 2e étage, de prévoir à la place une toiture végétalisée non accessible et de conserver l'allège du châssis ;
5. de dessiner les ferronneries en élévation avant et indiquer qu'elles sont maintenues ;
6. de prévoir des parties pleines dans le bas des portes-fenêtres en façade avant ;
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.