

**08u30 - dossier 12187 – PFD – GESLOTEN DEUREN**

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

1. Overwegende dat het goed zich bevindt in een gemengd gebied volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;
2. Overwegende dat de aanvraag het uitbreiden van het bestaand Deeltijds Kunstenonderwijs (RHOK) met twee nieuwbouvvolumes voor een muziekacademie (Chopin) en een academie voor beeldende en audiovisuele kunsten; bouwen van een overdekte fietsenstalling, aanleggen van verhardingen, creëren van een patio en kappen van 2 bomen ;
3. Overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking van **07/10/2024 tot 05/11/2024** tot omwille van de volgende motieven :
  - Toepassing van het algemene voorschrift 0.6. van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) : handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
  - Toepassing van het algemene voorschrift 0.7.2. van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) : voorzieningen waarvan de vloeroppervlakte, zoals toegestaan door de bijzondere voorschriften van het gebied, overschreden wordt;
  - Toepassing van het bijzondere voorschrift 3.5.1°. van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP): wijziging van het stedenbouwkundig karakter;
  - Overeenkomstig de bepalingen van de artikel 188/7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) betreffende de afwijkingen voorzien in artikel 126§11: afwijking van de voorschriften titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV):
    - Artikel 4 : diepte van een mandelig bouwwerk
    - Artikel 5 : hoogte van de voorgevel van een mandelig bouwwerk
    - Artikel 6 : hoogte van het dak van een mandelig bouwwerk  
technische installatie op het dak
    - Artikel 13: behoud van een doorlaatbare oppervlakte
  - Effectenverslag : speciale regelen van openbaarmaking voor een aanvraag aan een effectenverslag onderworpen;
  - De aanvraag wordt aan een effectenverslag onderworpen krachtens de rubriek 24 van Bijlage B van het BWRO : voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen of waarvan de overdekte inrichtingen en de inrichtingen in de open lucht meer dan 5.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte innemen.
4. Overwegende dat er **40** reacties tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend; dat deze hoofdzakelijke handelen over:
  - Het omhakken van 2 bomen en dit compenseren door het planten van een groter aantal grote in de nabije buurt;
  - De verstoring van de rust van de omwonenden;
  - De afwijking op de hoogte: te hoog en gaat een precedent vormen voor soortgelijke aanvragen in de wijk;
  - Het volume en vooral de hoogte heeft een impact op de bezonning van het binnengebied, het ecosysteem en de biodiversiteit (het aandeel groen in het binnengebied verkleint);
  - Het lawaai van de 5 warmtepompen, goed voor 60dB (> de toegestane 48dB);
  - Het lawaai en de inplanting van de ventilatie-eenheden;

**dossier 12187**

- Verlies aan zicht en zon door de constructie;
  - Massief, modern karakter van de academie t.o.v. de woningen in de rest van de straat;
  - Het referentiegebouw gelegen in de Generaal Tombeurstraat nr.22 is anachronisch, uniek en niet representatief voor de gebouwen in de rest van de wijk;
  - Binnentuin moet toegankelijk zijn voor de buurt;
  - Noodzaak aan groene ruimtes in de stad;
  - Het verdwijnen van de speeltuin, 'le jardin des Arts' voor de allerkleinsten (0-3 jaar) en groene ruimtes; De wens om deze opnieuw heraan te leggen met zijn fruitomen, aromatische planten en speeltuigen in het binnengebied en toegankelijk te maken voor de buurt;
  - Het tijdstip dat de lessen gaan aanvangen en het aantal mensen dat de site gaan bezoeken;
  - Op de site worden enkel parkeerplaatsen voor fietsen voorzien en niet meer voor auto's;
  - De vraag om de bewaarde groene ruimtes voor het publiek toegankelijk na de openingsuren van de academie;
  - De akoestiek van het gebouw zodat er geen geluidsoverlast is voor de aangrenzende gebouwen;
  - Het lot van de gebouwen aan de Oudergemlaan 124 en de Edouard de Thibaultlaan 47 waar de academie momenteel gehuisvest is;
  - De keuze van dit terrein;
  - Mobiliteit: verhoging van de verkeersfluxen, gebrek aan parking auto's en voetgangersfluxen en de daarmee gepaarde luchtvervuiling;
  - De wens om een stuk grond over te kopen van het Rhok;
  - Het niet terugvinden van het dossier online tijdens het openbaar onderzoek;
  - Opnieuw verharderen van een door water doorlaatbaar terrein; overstromingsrisico in de Generaal Tombeurstraat (ondergelopen kelders);
  - De gemeente Etterbeek beschikt slechts over 27% groene ruimtes, waar het gemiddelde in het Brussels Hoofdgewest 50%;
5. Gezien dat in het binnengebied de nieuwe gebouwen gaan aansluiten op de voormalige drukkerij 'Phobel', heden het R.Ho.K. Brussel gebouwd in 1905 van de hand van de architect Henri Wellens en ingeschreven op de bewaarlijst sinds 2 juli 1998; dat het project geen impact heeft op het beschermd goed voor wat betreft stabiliteit (er wordt enkel aangesloten tegen de buitenwanden van de drukkerij met het ondergronds niveau van bouwblok B); dat er geen vrijwaringszone is rond het gebouw zodat het (niet-eensluitend) advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) niet moest gevraagd worden ;
6. Gezien dat er zich volgens de inventaris van natuur erfgoed een opmerkelijk boom, een zoete kerselaar (*Prunus avium*) bevindt op het terrein aan de Stationsstraat 19 maar dat deze boom reeds werd geveld, door de gemeente Etterbeek op 24/08/2020;
7. Gezien het gunstig voorwaardelijk advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 09/09/2024 met als referentie CP.1986.1935/19;
8. Gezien het advies van de gewestelijke consultant AccesAndGo van 07/11/2024, met betrekking tot de toegankelijkheid van het project voor personen met een beperkte mobiliteit (PBM), conform titel IV van de GSV; dat het project niet conform is aan de eisen van de GSV met name:
- In de 3 mindervalide-toiletten is het toilet naar de deur gericht. Om de toegankelijkheid te garanderen, moet het toilet zijwaarts worden verplaatst om een transferruimte van 110 cm breed en 130 cm diep naar de deur toe te creëren;
  - De wastafel moet aan de muur naast de toiletpot worden geplaatst;
9. Gezien het verkennend bodemonderzoek dat werd uitgevoerd daar het terrein in de inventaris van de bodemtoestand in categorie 0 is opgenomen; dat er noch in het vaste deel van de aarden, noch in het grondwater overschrijdingen werden aangetroffen van de sanerings-of de

**dossier 12187**

interventienorm; dat er geen verontreiniging werd aangetroffen zodat er geen veiligheidsmaatregelen noodzakelijk zijn;

10. Overwegende dat het deeltijds kunstonderwijs (DKO) beter bekend is als de muziekacademie of kunstacademie; dat er 2 academies in de gemeente Etterbeek zijn, verspreid over 3 sites:
  - De GO! academie voor Beeldende en Audiovisuele Kunsten (RHoK) gelegen in de Edouard de Thibaultlaan 2 en 47;
  - De GO! muziekacademie gelegen in de Oudergemlaan 124;

11. Overwegende dat de huidige gebouwen gelegen aan de Oudergemlaan (muziekacademie) en Thibaultlaan (RHoK) niet meer voldoen aan de huidige normen inzake brandveiligheid (onvoldoende vluchtwegen) , toegankelijkheid voor personen met een beperkte mobiliteit; dat deze energetisch en bouwtechnisch ook ondermaats zijn zodat de bouwheer ervoor gekozen heeft om deze verouderde gebouwen te verlaten en nieuwe op te richten in de Generaal Tombeurstraat (gebouw A= de muziekacademie) en in de Stationsstraat (gebouw B= academie voor beeldende en audiovisuele kunsten) ;

12. Gezien het uitgesteld advies van de overlegcommissie van 19/11/2024, dat luidt als volgt:

“Overwegende dat de overlegcommissie niet over alle elementen beschikt om een advies uit te brengen op de aanvraag; dat bijgevolg bijkomende documenten/uitleg noodzakelijk zijn:

- Een gedetailleerde zonnestudie (op verschillende tijdstippen tijdens de verschillende seizoenen) die toelaat de schaduwverping van blok A op de woningen aan de overkant van de Generaal Tombeurstraat te evalueren;
- Een nota en gedetailleerd plan van aanleg ter verduidelijking van waar, hoeveel en welke bomen er herplant gaan worden, planten met integratie van de speeltuigen voor de kinderen (met aandacht voor de allerkleinsten te recompensatie van de 'jardin des arts'; nadenken over hoe deze gecontroleerd kan gebruikt worden buiten de openingsuren van de academie ( wetende dat de gemeente openstaat voor het breed gebruik van de tuin); nadenken over de hergebruik van het bestaand hekkenwerk aan Stationsstraat;
- Herbekijken en bestuderen van de waterrecuperatie, aansluiting van de verschillende daken ten einde tot een duurzame oplossing, een geïntegreerd waterbeheer te komen op de site met nulafgave aan de riolering (en geen stormbekken te voorzien maar een andere oplossing aan te bieden); bij voorkeur contact nemen met waterfacilitator van de Brussel Leefmilieu en zich door hem te laten begeleiden;
- Meer uitleg verschaffen (nota en plan) van de plaatsing en akoestische maatregelen van de technieken (luchtgroepen en warmtepompen)
- Een voorstel doen van een kissandride zone en alternatieve parkeerplaatsen voor personeel en gebruikers;
- Een nota waarin de plafondhoogtes gemotiveerd worden (ten aanzien van de resultaten van de akoestische studie); “

13. Overwegende dat de aanvrager bijkomende elementen heeft ingediend op 13/12/2024 die aantonen dat:

- Een gedetailleerde zonnestudie (op verschillende tijdstippen tijdens de verschillende seizoenen) die toelaat de schaduwverping van blok A op de woningen aan de overkant van de Generaal Tombeurstraat geeft aan dat het verschil in schaduwverping tussen het beoogde project en een maximaal bouwvolume conform de Gewestelijke stedenbouwkundige Verordening miniem en aanvaardbaar is; bijvoorbeeld tot 9h in de herfst en in de lente liggen de tegenoverliggende gevels in de schaduw, ook bij een GSV conform volume; tussen 9h en 11h neemt de schaduwwerking geleidelijk af totdat de gevels niet meer onderhevig zijn aan slagschaduw ten gevolge van de gebouwen aan de oostzijde van de straat; dat er zich in winter een minieme toename tussen 11h en 12h voordoet;

**dossier 12187**

- Deze studie toont ook aan het verschil in impact tussen het beoogd project en het toegestane volume door de GSV in de verschillende seizoenen op de terrassen van huisnummer 22 in het binnengebied; vooral het terras op de tweede verdieping ondervindt meer impact; bijvoorbeeld een bijkomende schaduw wordt vooral geworpen op het terras op het terras van het tweede verdiep in de voormiddag ( en tot 13h in de winter); na 13h liggen de terrassen in de winter in hun eigen schaduw;
- Een gedetailleerde zonnestudie (op verschillende tijdstippen tijdens de verschillende seizoenen) die toelaat de schaduwverping van blok B op de woningen aan de overkant van de Stationsstraat, geeft aan dat het verschil in schaduwverping tussen het beoogde project en een maximaal bouwvolume conform de Gewestelijke stedenbouwkundige Verordening amper merkbaar is gezien de oriëntatie, dat er enkel avondzon is; bijvoorbeeld in de zomer is de enige toegenomen schaduw op een gevel tussen 18h en 19h merkbaar, in de winter is dit beperkt tussen 18h en 18h30;
- het concept van dit ontwerp zette in op het bouwen van 2 nieuwe bouwvolumes zodat de huidige tuinzone in zijn geheel kon gevrijwaard worden; dat deze tuin zowel recreatief als educatief schetsen/ fotografie/ video/ tentoonstelling,..) zal worden gebruikt; een activiteitenzone zal ingericht worden met natuurlijke speeltuigen zoals stapstammetjes en balken tussen de berkenbomen; de tuin zal open zijn voor studenten, personeel en bezoekers tijdens de reguliere openingsuren van de academie; een bredere toegankelijkheid van de tuin buiten de reguliere uren dient te gebeuren in samenspraak met de gemeente Etterbeek (en lokale verenigingen) teneinde de tuin gecontroleerd te beheren;
- Plan van aanleg van de tuin omvat 2 nieuwe bomen (kerselaars), kruidachtige aanplanting voor bestuivers aangevuld met bijenhoeven en vleermuiskasten;
- Het artistieke bestaande hekkenwerk aan de stationsstraat wordt hergebruikt als afscheiding van de meest ondiepe wadi;
- samen met waterfacilitator van de Brussel Leefmilieu werd het project herbekeken ten einde tot een duurzame oplossing en een geïntegreerd waterbeheer te komen op de site met nulafgave aan de riolering (zonder een stormbekken; er werd gekozen om maximaal in te zetten op directe infiltratie op perceelsniveau in open begroeide systemen/watertuin/wadi, aan weerszijden van de paden en de fietsenstalling (er is 808m<sup>2</sup> infiltratieoppervlakte ten op zichte van de 222m<sup>2</sup> weinig ondoordringbare oppervlaktes) ; drainagebedden worden aangelegd; een regentuin wordt aanbevolen, deze volgt de tuilmuren; de totale oppervlakte van groene extensieve daken is 639m<sup>2</sup>; 2 wadi's (een ondiepe met een maximale waterstand van 30cm en een diepere wadi met een maximale waterstand van 60cm achter de fietsenstalling); Wadi's wordt ingericht tussen de luifel van de fietsenstalling en de bestaande tuinmuur met de linkerbuur in de Generaal Tombeurstraat, tussen de afsluiting van het wandelpad en de tuinmuur met de achterburen; er geen informatie over de waterrecuperatie met name de dimensionering en plaatsing van de regenwaterput werd gegeven;
- de technische installaties zoals luchtgroepen en pompen zich bevinden in de 2 gebouwen om de visuele en akoestische impact ten opzichte van de burens te beperken; enkel de buitenunits van de warmtepompen worden centraal op de bovenste daken worden geplaatst (bijhorend plan laat zien dat op gebouw A deze op 8m afstand van de zijburens en op 17m afstand van de overburens worden geplaatst en op gebouw B op 7,5m afstand van de zijburens en op 17m van de overburens); de buitenunits worden visueel en akoestisch afgeschermd door " DUCO acoustic Panels"; de aanvrager koos voor een veelvoud aan stille modellen van warmtepompen; een simulatie geluidsniveaus geeft waarden aan die onder de Brusselse limieten liggen (zelfs zonder de akoestische panelen errond);

**dossier 12187**

- de scheidingswand tussen de muziekacademie en de naastliggende woning zal een luchtgeluidisolatie hebben tussen de 58dB en 70dB (door de technische ruimte en de trappenhuis die als buffer fungeren);
  - een KissandRide voor 2 wagens eventueel zou mogelijk zijn ter hoogte van het kruispunt Generaal Tombeurstraat-Stationstraat;
  - alternatieve parkeerplaatsen voor personeel en gebruikers zijn er voorhanden op korte afstand van het project met namen: garage BePark-Parking Jubelpark Etterbeek op 3min wandelen, BePark-Parking Sint Michielswarande op 9min, BePark-Parking Thieffry op 5min
  - volgens de akoestische studie kunnen de hoogte van de plafonds niet meer verlaagd worden (deze van het laureaatproject werden al verlaagd tot het minimum bij het indienen van het project) omdat de technieken (ventilatiekanalen) erin verwerkt zijn en omdat er een delicaat evenwicht moet zijn tussen de plafondhoogte en de oppervlakte van het lokaal om net de juiste geluidsabsorptie in de muziekl lokalen te bekomen; de plafondhoogte is het rechtstreekse resultaat van de geldende normering ISO 23591 van 2021 'acoustic quality criteria for music rehearsal rooms and spaces';
  - de kroonlijsthoogte van de woning gelegen in de Generaal Tombeurstraat 32 bedroeg op de ingediende aanvraag 10m93; na controle blijkt dat de kroonlijsthoogte 9m93 bedraagt zodat het onderling verschil tussen de mandelige zijburen nr.32 en nr.22, 4m78 is en niet 3m78 zoals werd ingediend op de initiële plannen; alle plannen met de foutieve afmeting werden aangepast;
14. Overwegende dat de muziekacademie momenteel 323 leerlingen telt; dat het RhoK 486 leerlingen heeft in Etterbeek; dat het deeltijds kunstonderwijs toegankelijk zich richt tot kinderen van 7 tot 18 jaar en volwassenen;
15. Overwegende dat er in Brussel slechts 3 muziekacademies en 2 academies voor beeldende kunsten zijn van het GO!; dat deze instellingen heel belangrijk zijn voor de regio;
16. Overwegende dat de nieuwe gebouwen de noodzakelijke oppervlaktes van dit programma ondersteunen; dat de totale projectoppervlakte slechts 62% van de fysische norm bedraagt (gangbaar is 90% van de fysische norm); dat deze norm de maximale oppervlakte vastlegt dat een schoolgebouw mag hebben op basis van het aantal leerlingen en het type onderwijs; dat dit een zorgvuldige en efficiënte indeling van de beschikbare ruimte vraagt; dat de scholen in de nieuwe situatie minder of hoogstens evenveel oppervlakte als in hun huidige gebouwen krijgen;
17. Overwegende dat het bestaand Deeltijds Kunstenonderwijs (RHOK) met twee nieuwbouwvolumes (blok A en B) voor een muziekacademie en een academie voor beeldende en audiovisuele kunsten wordt uitgebreid:
- Nieuwbouw blok A: de muziekacademie in de Generaal Tombeurstraat tussen de woningen nummers 22 en 30:
    - +0: secretariaat, directie, leerkrachtenzone, polyvalente zaal, percussieklas, ensemblelokaal, secretariaat, sanitair en bergingen;
    - +1: vide polyvalente zaal, pianoklas (max. bezetting 13 personen) en technische ruimte;
    - +2: 4 klaslokalen;
    - +3: 6 klaslokalen en sanitair;
  - Nieuwbouw blok B: de academie voor beeldende en audiovisuele kunsten in de Stationstraat:
    - -1 (tuinniveau): atelier BK, studio (stopmotion en greenkey), doka, berging en technische ruimte;
    - +0 (straatniveau): atelier BK kinderen;
    - +1: atelier GO, printruimte en studio (opnametafel);
    - +2: atelier FK met fotostudio.

**dossier 12187**

18. Overwegende dat het terrein voor blok A zich bevindt tussen 2 wachtgevels dat achter een haag aan de straatzijde momenteel parking is ingericht voor 10 wagens; dat het binnengebied erachter een oase van groen is, vol beplantingen;
19. Overwegende dat het terrein voor blok B zich ook bevindt tussen 2 wachtgevels en momenteel is ingericht als een speeltuin voor de allerkleinsten ;
20. Overwegende dat beide terreinen zijn afgesloten door een hekkenwerk;
21. Overwegende dat er 2 bomen worden omgehakt en verschillende hagen worden verwijderd; dat ene boom in de bouwzone staat van blok A (de muziekacademie) , dat de andere op het bouwterrein van blok B staat maar veel te dicht bij de perceelsgrens met de burens;
22. Overwegende dat dit project gekozen werd als laureaat van de georganiseerde architectuurwedstrijd;

**Gezien de schaduw/bezonningsstudie op de naaste burens;**

- Voor wat betreft blok A:

23. Overwegende dat het project dusdanig herwerkt werd opdat de geworpen schaduw door nieuwbouw blok A op de linkerbuur gelegen in de Generaal Tombeurstraat nr. 22 aanvaardbaar zou zijn; dat de bouwdiepte ter hoogte van deze linkerbuur op het tweede verdiep 1m50 dieper is als het nieuwe gebouw en dat het nieuwe volume hoger is; dat dit verschil in hoogte dient als 'scheidingsmuur' om het terras van de woongelegenheid op het tweede verdiep van de nodige privacy te voorzien;
24. Overwegende dat de bezonningsnota aantoonde dat de schaduw op dit terras onder invloed van het project duidelijk toeneemt in de zomer vanaf 14h; dat tegen 16h de buur in zijn eigen schaduw staat;
25. Overwegende dat het terras van de woongelegenheid onder het dak geen nefast invloed ondergaat door de nieuwbouw in de zomer;
26. Overwegende dat in de winter, de bijdrage aan schaduwwerking groter is; dat de nuance kan wel gemaakt worden doordat de zontoetreding al beperkt was omwille van de oriëntatie van de terrassen;

- Voor wat betreft blok B:

27. Overwegende dat alle tuinen en terrassen in de omgeving van blok B momenteel al volledig in de schaduw liggen door de noordelijke oriëntatie, is de schaduwstudie hier niet relevant;

**Afwijkingen :**

28. Overwegende dat het project afwijkt van Titel I, artikel 4 van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) voor wat betreft de bouwdiepte:
29. Overwegende dat de bouwdiepte van het volume van blok A op het gelijkvloers deze van de beide burens overschrijdt; dat aan de rechterzijde het volume de hoogte van de tuinmuur van de woning nr.22 volgt zodat er geen negatieve impact is op deze buur, dat de bouwdiepte hier 22m50 bedraagt;
30. Overwegende dat de linkerbuur nr.32 een zeer diep perceel heeft dat over de ganse diepte is bebouwd met uitzondering van her en der een aantal koeren grenzend aan de zijde van de tuinmuur; dat hierdoor ook wordt afgeweken op de bouwdiepte van deze buur; dat er geen negatieve impact op deze buur is door zijn excessieve bouwdiepte; dat de bouwdiepte aan deze zijde 25m05 bedraagt;
31. Overwegende dat het project op het eerste en tweede verdiep een bouwdiepte van 14m40 aan de zijde van buur nr.32 heeft; dat de beide achtergevels even diep zijn bebouwd;
32. Overwegende dat het project overgaat aan de zijde van de minst diepe buur nr. 22 naar een geringere bouwdiepte van 11m55; dat door de geringe diepte van de buur diens bouwdiepte met slechts 1m 50m wordt overschreden;

**dossier 12187**

33. Overwegende dat op het derde verdiep de bouwdiepte van beide burens wordt overschreden; dat langs de zijde van nr.32 met een afgeronde muur wordt gewerkt om de impact te beperken op de bezonning van het terras; dat er wel een impact is op de bezonning; dat deze hierboven werd besproken;
34. Overwegende dat gezien de geringe bouwdiepte van nr.22 en de oriëntatie (het project ligt ten noorden van nr.22) er geen impact is op de bezonning.
35. Overwegende dat de volledige bouwdiepte op dit verdiep van het project slechts 11m55 is aan beide burens; dat deze niet excessief is voor een academie, voor een voorziening;
36. Overwegende bijgevolg dat deze afwijkingen op de bouwdieptes, op titel I, artikel 4 van de GSV aanvaardbaar zijn;
37. Overwegende dat perceel van blok B volledig wordt bebouwd op kelderniveau; dat het gebouw aansluit op het bestaande RHOK; dat het dichtbij de hoek van de straat is gelegen; dat het perceel een geringe bouwdiepte heeft van 13m90 gemeten op de middenas van het terrein;
38. Overwegende dat vanuit de kelder toegang wordt verschaft tot de tuin die blok A van blok B scheidt en dat op die manier het hoogteverschil van 4m tussen de Stationsstraat en deze tuin wordt overbrugd;
39. Overwegende dat het volume van blok B op het gelijkvloers 2m05 dieper ligt ten opzichte van mandelig profiel van het diepst gelegen bouwwerk, de rechterbuur (11m65 ten opzichte van 9 m60); dat door een verspringing in de achtergevel krijgt het volume wel een exacte aansluiting tot de linkerbuur; dat de verspringing zich bevindt op 5m33 ten opzichte van de perceelsgrens met de linkerbuur; dat de bouwdiepte op het gelijkvloers van 7m80 naar 11m65 vergroot;
40. Overwegende dat de maximale bouwdiepte volgens de 3/4de regel 10m40 betreft; dat deze wordt overschreden met 1m25;
41. Overwegende de oriëntatie en reeds bestaande schaduwwerping op deze woningen; dat deze afwijkingen Titel I, artikel 4 van de GSV aanvaardbaar is;
42. Overwegende dat het project door de afwijkingen aan de bouwdiepte ook afwijkt van Titel I, artikel 13 van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) voor wat betreft het behoud van de doorlaatbare oppervlakte;
43. Overwegende dat het kelderoppervlakte 209,30m<sup>2</sup> bedraagt op een perceel van 378,95m<sup>2</sup>; dat er op dit niveau aansluiting is met het bestaande RHOK; dat er een glaspartij wordt voorzien achteraan de kelder verdieping teneinde wat natuurlijk licht binnen te trekken in het atelier Beeldende Kunst; dat de rest van ondergronds bouwwerk niet wordt bedekt met een laag teelaarde maar wordt ingericht als een verharde koer, toegankelijk voor de kinderen;
44. Overwegende dat de platte daken van blok A ingericht worden als extensieve groene daken met regenwaterrecuperatie;
45. Overwegende bijgevolg dat deze afwijkingen op Titel I, artikel 13 van de GSV aanvaardbaar zijn;
46. Overwegende dat het project afwijkt van Titel I, artikel 5 van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) voor wat betreft de hoogte van de voorgevel;
47. Overwegende dat de voorgevel van blok A hoger is dan de mandelige bouwwerken van de burens met name 0m35 ten opzichte van de linkerbuur (gelijkvloers + 3 verdiepen + hellend dak) en 5m07 t.o.v de rechterbuur (gelijkvloers + verdiep + hellend dak); dat er een hoogteverschil van 4m72 tussen beide burens zit; dat de ontwerpers zich ongeveer (op 0.35m na) gelijk hebben gezet met de kroonlijst van het hoogste gebouw nr.22 daar muziekacademies eisen hebben wat betreft akoestiek hetgeen zich vertaalt in minimale te voorziene plafondhoogtes;

**dossier 12187**

48. Overwegende dat het hoogteverschil met de woning nr.32 beduidend hoger is dan de door de GSV maximaal toegestane 3m; dat de kroonlijsthoogte van deze veel lagere woning doorloopt in de gevel, in de speklaag (verticaal geplaatst metselwerk van gebouw A) tussen de 2 bovenste verdiepingen zodat de nieuwe voorgevel een overgang vormt tussen beide woningen;
49. Overwegende niettemin dat een kleine afwijking van 0.35m is ter hoogte van de kroonlijsthoogte van blok A met de buur nr. 22; dat de overlegcommissie zich afvraagt of het niet mogelijk is deze afwijking weg te werken conform de GSV of te verkleinen (en in dit voldoende motiveren); dat een kleine afwijking eventueel aanvaardbaar is;
50. Overwegende dat het project een plat dak voorziet om de totale hoogte van het volume te beperken; dat de nok van de buur nr.22 nog uitsteekt boven het plat dak;
51. Overwegende dat de woning nr.32 gelegen is ten zuiden van het project; dat de bezonning van deze woning geen impact ondervindt van het hoogteverschil; dat het bovenste verdiep (afwijkend ten opzichte van deze woning) afgerond wordt ter hoogte van de buur nr.32 zodat de overgang zachter wordt;
52. Overwegende dat deze afwijking op Titel I, artikel 5 van de GSV aanvaardbaar is;
53. Overwegende dat blok B hetzelfde aantal bouwniveaus met een plat dak heeft als de aangrenzende woningen (gelijkvloers + 2 verdiepen + plat dak) maar dat door een hogere plafondhoogte te voorzien (aangewezen voor voorzieningen) de totale hoogte van het blok hoger is dan beide burens; dat de overschrijdingen respectievelijk 1m 95 en 1m65 zijn;
54. Overwegende dat in de voorgevel een horizontale gevelgeleding wordt gebruikt zodat deze minder hoog aandoet; dat deze afwijking op Titel I, artikel 5 van de GSV aanvaardbaar is;
55. Overwegende dat het project afwijkt van Titel I, artikel 6 van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) voor wat betreft de dakhoogte en de technische installaties op het dak;
56. Overwegende dat volgend uit de afwijking op titel I, artikel 6 (de hogere voorgevels) de platte daken van blok A en Blok B ook deze van de burens overschrijden in hoogte;
57. Overwegende dat blok A platte daken heeft zodat het totale volume beperkt wordt; dat bijgevolg ook de technieken niet vervat zitten in het dakvolume maar worden geplaatst op het dak;
58. Overwegende dat het dak 14m91 hoog is;
59. Overwegende dat de kroonlijsthoogte van het plat dak van blok B van dezelfde grootte orde is als deze van de overschrijding van de voorgevels van de burens; dat het dakhoogte 11m bedraagt hetgeen een overschrijding is met 1m65 met de ene buur en 1m95 met de andere buur;
60. Overwegende dat de buitenunits van de warmtepompen worden voorzien op de platte daken; dat deze niet zijn geïntegreerd in het dakvolume; dat de daken van blok A en Blok B hoger zijn dan deze van de burens, dat deze technieken voldoende naar achteren geplaatst worden op het dak zodat ze niet zichtbaar zijn vanop de straat; dat deze niettemin voldoende moeten akoestisch geïsoleerd worden;
61. Overwegende dat uit het voorgaande deze afwijkingen op titel I, artikel 6 van de GSV aanvaardbaar zijn;

**Mobiliteit**

62. Overwegende dat er een overdekte fietsenstalling voor 50 fietsen wordt voorzien langsheen de tuinmuur met nr.32 in de Generaal Tombeurstraat; dat een deel afsluitbaar is; dat een deel wordt ingericht als afvalberging; dat deze wordt opgebouwd uit stalen kolommen en een stalen dak in een blauwe accentkleur; dat de fietsbeugels ook worden vervaardigd in de blauwe accentkleur;

**dossier 12187**

63. Overwegende dat gebouw B geen nieuwe school is voor het RHoK door de verhuis van de ateliers uit het nabijgelegen gebouw aan de Thibaultlaan 43 waar er ook geen parkeermogelijkheid was; dat gebouw A wel een nieuw schoolprogramma in de directe omgeving inplant zodat de parkeerdruk in de straten zal verhogen, mede door het verhogen van het aantal gebruikers en het verwijderen van de huidige niet-vergunde parking in het blok;
64. Overwegende dat de site op wandelafstand van het Sint-Pietersplein ligt dat een openbaar vervoersknooppunt is;
65. Overwegende dat het wegverkeer ook zal verhogen door het project; dat het Gewest en de gemeente Etterbeek inzetten op het beperken van het autoverkeer en het bevorderen van duurzame alternatieven; dat een modal shift naar de fiets wordt nagestreefd en wordt aangemoedigd door de vele fietsenstallingen op de site;
66. Overwegende dat er verschillende toegangen zijn tot de site; dat de muziekkacademie zijn hoofdtoegang heeft via de binnentuin; dat blok B toegankelijk is via de binnentuin en via de Stationsstraat; dat blok A ook nog een toegang heeft aan de Generaal Tombeurstraat;
67. Overwegende dat de site toegankelijk is voor leveringen met een parkeer-en manoeuvreerzone voor het historische gebouw; dat die gebruikt kan worden als laad-en losplaats zonder het straatverkeer te hinderen;

**Materialen**

68. Overwegende dat de toegangsdeuren worden voorzien in blauw aluminium of staal ; dat deze tint blauw wordt overgenomen van het buitenschrijnwerk van het bestaande RHoKacademie en wordt ook hernomen in de fietsenstalling;
69. Overwegende dat gevel van het gelijkvloers aan de straatzijde van blok A zich willen onderscheiden van de rest van de straat en wordt uitgevoerd in een natuurkleur betonplint met negatieve detaildruk die overgaat in de hoogte in een vlakke uitvoering; dat er een stalen hekwerk wordt geplaatst voor deze plint en de ramen in een blauwe accentkleur; dat de ramen op de verdiepen in de voorgevel worden voorzien van een verdiept uitgevoerd betonnen lint in natuurkleur;
70. Overwegende dat de voorgevel van blok A voorzien wordt van 2 betonnen speklagen in natuurkleur, horizontale lijnen waarvan 1 ter hoogte van de kroonlijst van woning nr. 22 komt; dat er een betonnen dakrand wordt voorzien net boven de kroonlijst van woning nr.32; dat alzo het gebouw, de voorgevel zich mooi integreert tussen de twee burens;
71. Overwegende dat de gevel van het gelijkvloers aan de straatzijde van blok B wordt uitgevoerd in een geprofileerde betonplint, in natuurkleur; dat er blauw hekwerk staat voor de ramen op het gelijkvloers;
72. Overwegende dat de gevels op de verdiepen en de achtergevels worden voorzien in wit/crèmekleurig gevelmetselwerk in blokverband met uitzondering van het bovenste verdiep van blok A dat in metselwerk in staand verband wordt voorzien (teneinde een verticaliteit te weeg te brengen); dat het buitenschrijnwerk in wit aluminium is; dat de dakrand van blok B in natuurkleur zink wordt voorzien;
73. Overwegende dat de buitenunits van de warmtepomp visueel worden afgeschermd door een natuurkleur aluminium bekleding;
74. Overwegende dat het metselwerk van de voorgevel van blok A ter hoogte van de buur nr. 32 zich buigt in een ronde hoek zodat de wachtgevel (het gedeelte dat hoger is dan het bouwvolume van de buur nr.32) ook bekleed wordt in hetzelfde metselwerk; dat dit metselwerk zich bevindt boven het hellend dak van de buur; dat het beter is dat het project de perceelsgrenzen niet overschrijdt;
75. Overwegende dat de voormalige drukkerij Phobel deel uitmaakt van het RHOK en ingeschreven is op de bewaarijst sinds 02.07.1998;

**dossier 12187**

76. Overwegende dat dit goed in september 2023 bezocht werd door de dienst cultureel erfgoed en een lid van de KCML, dat hierbij werd vastgesteld dat bepaalde delen van het gebouw zich in een slechte bewaringstoestand bevinden waaronder de glazen bedaking van het voorgebouw;
77. Overwegende dat het aangewezen is renovatie-en onderhoudswerken uit te voeren aan het goed zodoende zijn goede bewaringstoestand te garanderen;
78. Overwegende dat het project tot doel heeft om verschillende academies van de Vlaamse Gemeenschap Kunstonderwijs in Etterbeek samen te brengen op één site;
79. Overwegende dat de totale vloeroppervlakte van de academie van 1782 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid tot 3532m<sup>2</sup>; dat er 639m<sup>2</sup> aan groen dak wordt voorzien; dat er zoveel mogelijk de bestaande vegetatie wordt behouden;
80. Overwegende dat er een akoestisch rapport werd opgesteld voor het project; dat deze voorziet in het naleven van de akoestische criteria voor schoolgebouwen zowel voor de geluidskwaliteit binnen de verschillende ruimtes van het gebouw, als tussen de ruimtes en verdiepingen, evenals geluidshinder veroorzaakt door installaties in/op het gebouw of het gebruik van de ruimtes naar de omgeving/buurt toe ten einde de overlast naar de omgeving te voorkomen;
81. Overwegende dat door het bouwen op twee bouwzones aan de straat wordt het bouwblok gesloten en de bestaande groene binnentuin bewaard;
82. Overwegende dat dit project het deeltijds kunstonderwijs in Etterbeek versterkt en de toegankelijkheid, veiligheid en duurzaamheid van de schoolgebouwen verbetert; dat het een belangrijke publieke functie in de gemeente, in het Brussels Gewest vervult;
83. Overwegende dat uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gevraagde voorwaarden het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

**GUNSTIG ADVIES op voorwaarde :**

1. **De mindervalidentoiletten te realiseren conform het advies van de gewestelijke consultant AccesAndGo van 07/11/2024: het toilet moet zijwaarts worden verplaatst om een transferruimte van 110 cm breed en 130 cm diep naar de deur toe te creëren en de wastafel moet aan de muur naast de toiletpot worden geplaatst;**
2. **Geen metselwerk of isolatie voorbij de zijdelingse perceelsgrens ter hoogte van de buur nr.32 in de Generaal Tombeurstraat voorzien ;**
3. **De afwijking aan titel I, artikel 5 voor wat betreft de gevelhoogte van blok A ter hoogte van de buur nr.22 conform de GSV te brengen (de kroonlijsthoogte gelijk te zetten met nr.22) of voldoende motiveren waarom dit niet mogelijk is;**
4. **Meer details te verschaffen over de recuperatie van het water (dimensioneren en plaatsing van de regenwaterput);,**
5. **Zich te richten aan het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 09/09/2024 met als referentie CP.1986.1935/19.**

**De afwijkingen aan titel I, artikels 4 (bouwdiepte), 6 (dakhoogte en technische installatie op het dak) en 13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) zijn omwille van bovenvermelde redenen toegestaan.**

09h00 - dossier 12170

**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées en cours de chantier (PU11685) en ce qui concerne le bâtiment arrière (aménagement intérieurs, isolation lucarnes et toiture, balcons) et le bâtiment avant (ajout de deux locaux extérieurs pour vélos dans la cour), Avenue de l'Armée 20.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. le permis d'urbanisme n°11685, tendant à rénover un arrière bâtiment, changer l'affectation du commerce au rez en équipement (cabinet médical) et rénover les 2 logements existants aux étages ; que les travaux ont débuté en date du 6/11/2023 ;
4. que la demande vise à régulariser les modifications apportées en cours de chantier (PU11685) en ce qui concerne le bâtiment arrière (aménagement intérieurs, isolation lucarnes et toiture, balcons) et le bâtiment avant (ajout de deux locaux extérieurs pour vélos dans la cour) ;
5. que la charpente de la toiture a dû être remplacée pour raisons structurelles ; que les nouvelles sections étant plus importantes, le niveau de la toiture a été rehaussé de 5cm ; que la toiture est par ailleurs isolée ; que la hauteur du faite est portée à 11,92m, au lieu des 11,71m initiaux ;
6. que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
7. que cependant, la modification est limitée ; qu'elle permet en outre l'amélioration des performances énergétiques du bien ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
8. qu'au sous-sol, l'emplacement du local poubelles est modifié ; que le local technique est intégré dans la cave du cabinet médical, agrandie ; qu'une pompe à chaleur et un groupe de ventilation double-flux y sont installés ;
9. que l'organisation des sanitaires du cabinet médical est revue ; que ceux-ci comportent 1wc et une douche ;
10. qu'au 1<sup>er</sup> étage, l'emplacement des escaliers a été revu pour raisons structurelles ; que ceux-ci sont implantés aux extrémités du bâtiment ; que l'organisation des logements a été revue en conséquence, principalement en ce qui concerne les sanitaires et espaces de services des logements ; que les séjours et chambres sont légèrement modifiés ;
11. que le nombre de fenêtre de toit est réduit à 8 ;
12. que ces modifications maintiennent des dérogations au RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce qui concerne les séjours ; que ces dérogations ont précédemment été acceptées, pour des séjours d'une superficie légèrement plus importante (1m<sup>2</sup>) ; que les modifications réduisent l'ampleur des dérogations ; qu'en ce sens, celles-ci sont acceptables ;
13. que suite à l'introduction de la demande de permis d'environnement, la demande prévoit des modifications dans les aménagements extérieurs liées au bâtiment avant ;
14. que les zones de pleine terre sont réduites à 34m<sup>2</sup> et les zones en dalles gazon portées à 71m<sup>2</sup> ;
15. que la demande prévoit par ailleurs la réalisation de 20 emplacements vélos supplémentaires, portant leur nombre à 27, ainsi que l'ajout d'un volume tampon de 5m<sup>3</sup> pour la citerne, portant le volume total à 10m<sup>3</sup> ;
16. qu'il convient de veiller à se conformer au permis d'environnement en ce qui concerne la gestion des eaux ;

**dossier 12170**

17. que les deux abris supplémentaires sont installés de part et d'autre des boxes de garage existants ; que l'ensemble des dispositifs sont en structure bois et couverts par une toiture afin de les protéger des intempéries ; qu'ils ont une profondeur de 1,9m, une hauteur de 2,25m et une largeur d'environ 5m à 7m ;
18. que moins de la moitié de la surface non bâtie est en pleine terre ; que cependant, l'espace est minéral en situation de droit ;
19. que cependant, ces aménagements améliorent la situation existante, en particulier en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie et la mobilité douce sur le site ;
20. que la demande de permis d'environnement (PE 1724) introduite le 2 juin 2023 pour le parking à l'air libre est en cours d'instruction;
21. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt du premier dossier (PU 11685), à savoir le 20 octobre 2022 ;
22. 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 ;
23. qu'un conseiller PEB a été désigné, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
24. 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.) ;
25. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB tend à un système de type hybride nécessitant le concours d'un Conseiller PEB (3URL et 1URS), le suivi relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
26. que les travaux ont débuté le 6 novembre 2023 sur base du précédant permis d'urbanisme ;
27. qu'une Notification PEB de début des travaux a été adressée en date du 8 aout 2024 à Bruxelles-Environnement pour la même adresse dans le dossier PU/11685 ;
28. que par conséquent la procédure PEB sera éteinte, uniquement pour cette présente demande de régularisation (PU/12170) ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : toiture ;
  - article 6 (toiture – hauteur) : toiture ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
  - article 10 (éclairage naturel) : séjours des 2 logements ;
31. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2024 au 04/12/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
32. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 27/11/2024 ;

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

**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.**

**09h25 - dossier 12160****3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à aménager une terrasse sur la toiture plate au 6<sup>e</sup> étage gauche en façade arrière, accessible par la chambre de bonne liée à l'appartement du 2<sup>e</sup> étage, Rue d'Oultremont 9.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à aménager une terrasse sur la toiture plate au 6<sup>e</sup> étage gauche en façade arrière, accessible par la chambre de bonne liée à l'appartement du 2<sup>e</sup> étage ;
5. que l'immeuble est de gabarit R+6 et comporte des caves, garage, loge concierge, 6 logements et 7 chambres de bonne au dernier étage de l'immeuble ;
6. que cet étage est en recul par rapport aux étages inférieurs à l'avant et à l'arrière ;
7. que les demandeurs résident au 2<sup>e</sup> étage et que leur chambre de bonne concernée par la demande est située au 6<sup>e</sup> étage en façade arrière, le long du mitoyen de gauche ;
8. que cette chambre de bonne sert de chambre d'amis ainsi que d'espace détente (solarium) en été selon la note explicative ; qu'elle est accessible via le hall commun ; que dans ce local un wc et une salle d'eau sont aménagés ;
9. que la baie vitrée qui intègre un châssis en aluminium ton blanc donne sur une terrasse aménagée sur la toiture plate à l'arrière ;
10. que la terrasse est située le long du mitoyen gauche sur environ 2,68m, soit la profondeur totale de la plateforme ; que sa largeur est de 4,65m, bac à plantes inclus, soit une surface d'occupation de 12,7m<sup>2</sup> ;
11. qu'à droite, afin de limiter les vues vers le côté droit de la plateforme, un bac à plante de 76cm de largeur est prévu sur toute la profondeur de la terrasse ; que la surface utile de la terrasse (sans le bac) est donc de 10,61 m<sup>2</sup> ;
12. que les murets existants autour de celle-ci ont une hauteur de 45 cm depuis le niveau de la terrasse ; qu'un garde-corps en verre et acier de 1,10 m de haut délimite la terrasse à l'arrière et à droite ; qu'il est en partie placé sur le muret existant ;
13. qu'afin de ne pas dénaturer la façade arrière, il convient de fixer ce garde-corps sur le nu intérieur du mur ;
14. que du côté gauche, le mitoyen existant a également une hauteur de 45cm depuis le niveau de la terrasse ;
15. qu'afin de bloquer les vues directes vers la parcelle voisine, un brise-vue en bois habillé de panneaux fibrociment ton « pierre bleue » est placé sur le mitoyen existant ; que cet élément a une hauteur de 1,45cm afin de porter la hauteur totale à 1,90cm ;
16. que la terrasse déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
17. que la hauteur de l'immeuble est importante ;
18. qu'en outre la rehausse proposée n'est pas conforme aux règlements qui prévoient une rehausse en maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur construite à l'axe mitoyen ; qu'une rehausse du mitoyen pourrait avoir un impact important sur l'ensoleillement des parcelles voisines ;

**dossier 12160**

19. que cette chambre est annexe au logement, qui comporte quant à lui déjà un balcon en façade arrière ;
20. que l'aménagement d'une terrasse est acceptable si elle n'induit pas de rehausse mitoyenne ;
21. qu'il convient dès lors de prévoir une partie inaccessible de 1.90m de large depuis l'axe mitoyen de gauche ; que ce retrait doit être végétalisé ;
22. que la terrasse est peu visible depuis les parcelles voisines vu la hauteur de l'immeuble ;
23. que moyennant les modifications demandées, les dérogations sont limitées et dès lors acceptables ;
24. qu'il s'agit d'une terrasse sur plots ; que son revêtement est en bois ; que le garde-corps est en acier ton noir et en verre transparent ;
25. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 18 Juillet 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
26. que la demande est soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
27. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel; 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.) ;
28. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
29. qu'il a été constaté que la façade arrière de l'immeuble a été isolée sans autorisation ; que l'isolation déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), l'immeuble étant plus haut et profond que les voisins ; que de ce fait l'isolation est bien soumise à permis d'urbanisme préalable ; que la demande actuelle ne porte pas sur ce point mais qu'il convient de régulariser la situation dans les plus brefs délais ;
30. qu'une deuxième terrasse est aménagée du côté droit de la parcelle ; qu'elle ne fait cependant pas partie de la demande ; qu'il convient de la démonter ou de tenter de la régulariser dans les plus brefs délais ;
31. que les châssis de la façade avant ne correspondent pas à la situation de droit ; que cela ne fait pas partie de la demande ; qu'il conviendra de régulariser la situation soit en revenant à la situation de droit lors du prochain remplacement, soit en introduisant une demande de permis afin de tenter de régulariser la situation actuelle ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1 :
  - article 4 (profondeur) : terrasse ;
  - article 6 (hauteur) : terrasse ;
33. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2024 au 4/12/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
34. que la demande est dispensée du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ;

dossier 12160

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de prévoir une partie inaccessible de 1.90m de large depuis l'axe mitoyen de gauche et de végétaliser ce retrait ;
2. de prévoir un garde-corps entourant la zone accessible et de fixer le garde-corps arrière sur le nu intérieur du mur ;
3. de ne pas rehausser le mitoyen.

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

**09h50 - dossier 12176****4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à transformer un appartement duplex 2 chambres, construire un volume et créer une terrasse en toiture et régulariser les châssis de la façade avant, rue Antoine Gautier 80B.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à transformer un appartement duplex 2 chambres, construire un volume et créer une terrasse en toiture et régulariser les châssis de la façade avant;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2+toiture à versants qui comprend 3 logements répartis comme suit :
  - Sous-sol : caves ;
  - Rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre ;
  - Étage 1 : un appartement 1 chambre ;
  - Étage 2 et combles : un duplex 2 chambres ;
5. que dans les faits, le duplex du 2<sup>e</sup> étage et combles a été scindé en 2 logements distincts, soit un logement 1 chambre au 2<sup>e</sup> et un autre logement 1 chambre dans les combles (3<sup>ème</sup>);
6. que la demande vise à transformer l'aménagement du 2<sup>e</sup> étage et des combles afin de créer un duplex 3 chambres ;
7. que les logements des étages inférieurs ne sont pas concernés par la demande ;
8. que dans la situation de droit, le 2<sup>e</sup> étage comprend la salle-à-manger cuisine côté rue, le séjour à l'arrière et le WC dans l'annexe arrière donnant directement dans le séjour ; que l'étage sous combles comprend 2 chambres et une salle-de-bain ;
9. que la demande vise à modifier ce logement duplex ;
10. que la porte d'entrée se trouve sur le palier à l'entresol entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage ; que la dernière volée d'escalier est ainsi privatisée pour le duplex ;
11. que la demande vise à aménager au 2<sup>e</sup> étage le séjour et la cuisine côté rue, une chambre ou bureau de 9.55m<sup>2</sup> à l'arrière, et une salle-de-douche avec WC dans l'annexe arrière ;
12. que la pièce de vie à l'avant mesure 28m<sup>2</sup> ; que cette pièce est petite et peu qualitative pour un logement 3 chambres ; qu'en outre, l'appartement ne dispose pas de véritable hall d'entrée ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) ce qui concerne la pièce de vie qui dispose d'un éclairage naturel de 4.8m<sup>2</sup> au lieu des 5.9m<sup>2</sup> requis (séjour ouvert sur le hall 29.55m<sup>2</sup>);
14. qu'il paraît peu envisageable d'agrandir les baies de la façade avant afin de respecter sa typologie ;
15. que cette dérogation nuit à l'habitabilité de l'appartement ; qu'elle n'est pas acceptable en l'état ;
16. que pour la pièce arrière, il conviendrait de spécifier s'il s'agit d'un bureau ou d'une chambre ; que les plans indiquent l'un ou l'autre, mais que les autres documents indiquent qu'il s'agit d'une chambre ;
17. qu'au vu de la surface du logement et de la pièce de vie, il conviendrait d'intégrer cet espace au séjour afin de le rendre traversant et d'améliorer la conformité au RRU de ces espaces ;
18. que le niveau des combles comprend deux chambres et une salle-de-douche avec WC ; que la hauteur sous-plafond des chambres est de 2m50 ;

**dossier 12176**

19. que la demande vise à construire deux lucarnes en façade avant ;
20. que la lucarne de gauche mesure 2m de hauteur et 2.04m de largeur ; qu'elle donne dans la chambre ;
21. que la lucarne de droite mesure également 2m de hauteur et 1.04m de largeur, et donne dans la salle-de-douche ;
22. que la hauteur de l'allège est de 73cm ; qu'au garde-corps est prévu en façade avant à une hauteur de 1m10 ;
23. que concernant la lucarne de droite qui donne directement dans le douche, la hauteur de l'allège très basse, et la hauteur de la surface vitrée risquent de poser des problème d'intimité ; qu'il conviendrait de proposer une solution afin de garantir l'intimité de la salle-de-douche ;
24. qu'en outre cette lucarne n'est située qu'à 19cm du bord droit de la toiture ; que cette largeur est insuffisante pour assurer l'entretien et la pérennité du pan restant à droite de la lucarne ;
25. qu'il convient de revoir cet aménagement en prévoyant un recul de minimum 60cm ;
26. que le revêtement des lucarnes est métallique de teinte gris clair; que cela s'accorde à la façade ;
27. qu'au niveau des combles, la demande prévoit la construction d'un nouvel escalier menant à la toiture ;
28. qu'au niveau du toit, la demande vise à modifier la structure existante en supprimant le faîte et une partie de la toiture à versants, et en construisant une toiture plate à la plate ; que la demande prévoit d'aménager une terrasse de 8.6m<sup>2</sup> sur cette nouvelle toiture plate ;
29. que les garde-corps sont constitués du prolongement des pentes des versants de toiture ; que ces versants sont prolongés par une rambarde ;
30. que la terrasse est donc en partie dissimulée dans la toiture, jusqu'à 1m10 de hauteur (hauteur des garde-corps) ;
31. qu'afin d'accéder à cette terrasse via le nouvel escalier tournant, la demande prévoit la construction d'un volume abritant contre le mur mitoyen de droite ; que la hauteur libre de passage permettant l'accès à la terrasse est de 1m90 ;
32. que cette construction nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite d'une hauteur comprise entre 0.55m et 1.75m et une profondeur de 2.55m ;
33. que la finition du volume, visible depuis l'espace public, est en enduit de teinte blanc cassé ;
34. qu'afin de se conformer au code civil en matière de vues, le mitoyen de gauche est également légèrement rehaussé ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne la construction du nouveau volume en toiture et la terrasse ;
36. que la terrasse, située au 4<sup>e</sup> étage (haut de la toiture) induit des vues importantes vers l'intérieur de l'ilot ; que la situation du bien à proximité d'un angle amène des vues importantes vers les façades arrières des immeubles rue Champ du Roi ;
37. que la construction du volume en toiture n'est pas intégrée à l'architecture de l'immeuble et dénature la typologie du bâtiment ;
38. qu'il conviendrait de ne pas construire de terrasse ni de volume supplémentaire en toiture, et de conserver la toiture à versants existante ;
39. que par conséquent, les dérogations au titre I du RRU ne sont pas acceptées ;
40. que la façade avant est composée de briques rouges et présente un soubassement en pierre bleue ;

**dossier 12176**

41. que les châssis sont en PVC blanc ; que leurs divisions ne correspondent pas à la situation de droit ; que les châssis actuels ne comprennent pas d'imposte supérieure et que la division des châssis de la travée de droite (au-dessus de la porte d'entrée) n'est pas symétrique ;
42. qu'il convient, lors du prochain changement de châssis, de revenir à un dessin se reprochant de la situation de droit en ce qui concerne la division ; que les petits bois horizontaux pourraient être supprimés moyennant permis d'urbanisme ;
43. que la porte d'entrée est en bois de ton blanc ; que la demande vise à la conserver ;
44. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 7 août 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
45. 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 ;
46. 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;
47. 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.);
48. 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 ;
49. que la demande déroge donc :
  - au RRU, titre I, article 4 (profondeur) : volume en toiture et terrasse ;
  - au RRU, titre I, article 6 (toiture-hauteur) : volume en toiture et terrasse ;
  - au RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) : séjour du duplex
50. que le nouveau volume et la terrasse impacte les parcelles voisines et ne s'accorde pas à la typologie de l'immeuble ; que les aménagements de l'appartement ne présente pas les qualités requises pour un appartement 3 chambres ;
51. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2024 au 4/12/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
52. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé le 7/11/2024 ;

**AVIS DEFAVORABLE**

## 10h15 - dossier 11953 – ART 126

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à diviser une maison en 2 logements et régulariser la construction d'annexes et d'une terrasse (entresol entre les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages) en façade arrière, rue de l'Orient 28.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone de forte mixité ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale, de gabarit R+1+toiture à versants ;
4. que les modifications suivantes ont été réalisées avec permis d'urbanisme :
  - construction d'une annexe côté droit, dans le prolongement de la cage d'escaliers, jusqu'au palier entre rez et 1<sup>er</sup> étage ;
  - construction d'une annexe côté gauche, dans le prolongement des pièces de vie, au rez ;
  - prolongement de la façade arrière au 2<sup>ème</sup> étage, dans le prolongement des pièces de vie ;
5. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées :
  - aménagement d'un escalier et de murets pour accès du sous-sol vers le jardin, côté droit ;
  - prolongation de l'annexe au 1<sup>er</sup> étage, côté gauche, et aménagement d'une terrasse en toiture ;
  - ajout d'un volume à l'entresol entre les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, côté droit, et aménagement d'une terrasse en toiture de l'annexe existante ;
  - division de l'immeuble en 3 logements ;
6. que la demande **initiale** visait à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 3 logements, la construction d'annexes et d'une terrasse (entresol entre les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages) en façade arrière ainsi que percer trois baies sous la corniche en façade avant ;
7. que l'organisation proposée est la suivante :
  - au sous-sol: 4 caves, compteurs et 1 emplacement pour poubelles
  - au rez-de-chaussée (bel-étage) : un logement 1 chambre
  - au 1<sup>er</sup> étage : un logement 2 chambres
  - au 2<sup>ème</sup> étage : un logement 1 chambre avec buanderie et grenier sous combles
8. qu'au sous-sol, un escalier est aménagé pour accéder directement depuis une cave vers le jardin, situé 1,6m au-dessus ; que c'est le seul accès à cette cave ;
9. qu'au rez en façade arrière, la baie de l'annexe autorisée est agrandie ; que l'escalier extérieur menant vers le jardin est déplacé au centre de cette baie ;
10. qu'au 1<sup>er</sup> étage, la demande vise à régulariser l'extension de ce volume ; que celui-ci s'étend sur des dimensions d'environ 2,8m de largeur, 5,15m de profondeur et 3,5m de hauteur ; que ce volume comporte une ouverture en façade arrière et une fenêtre de toit ; que ce volume n'a nécessité aucune rehausse mitoyenne ;
11. qu'à l'entresol entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage, la demande vise à régulariser la construction d'une annexe et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe existante ; que le nouveau volume s'étend sur environ 3,25m de largeur, 1,25m de profondeur et 2,85m de hauteur, contre le mitoyen droit ; qu'il comporte 2 baies (1 porte et une fenêtre), comprend un wc et un sas et donne accès à la terrasse ;
12. que la terrasse s'étend sur environ 6 m<sup>2</sup>, sur toute la largeur et environ 2m de profondeur sur la toiture plate de l'annexe existante en façade arrière ; qu'un claustra en bois est posé sur le mur mitoyen droit ; que sa hauteur depuis le niveau fini de la terrasse est de 190 cm ; que le reste de la toiture est inaccessible ;

**dossier 11953 – ART 126**

13. qu'afin de se conformer au Code Civil, le mitoyen devrait être rehaussé en maçonnerie pleine ; que la terrasse présente en outre des vues plongeantes importantes vers les lots voisins et l'intérieur d'îlot ; que cela est impactant pour les voisins et l'intérieur d'îlot ; qu'il conviendrait, le cas échéant, de proposer un aménagement sans rehausse mitoyenne et de limiter les vues vers les voisins et l'intérieur d'îlot ; que, le cas échéant, l'aménagement d'une terrasse à un niveau inférieur pourrait être privilégié ;
14. que la demande prévoit, en façade avant, de créer trois fenêtres en-dessous de la corniche, dans le prolongement des baies des niveaux inférieurs, de dimensions d'environ 1,25m de large et 0,9m de hauteur ;
15. que chaque niveau de l'immeuble est accessible par la cage d'escaliers commune qui est privatisée à partir du 1<sup>er</sup> étage ;
16. qu'au demi-sous-sol, trois caves sont attribuées aux logements (1 par logement) et que la quatrième cave est réservée au propriétaire ; que les espaces en sous-sol n'ont pas vocation à servir de lieu d'entreposage pour les personnes n'habitant pas l'immeuble ; qu'à ce même niveau, les compteurs (eau, gaz et électricité) sont accessibles à tous les occupants de l'immeuble ;
17. qu'un espace poubelles est prévu sous l'escaliers ; que le local poubelles doit être un local séparé ; que ce type de local n'est pas nécessaire pour un immeuble de cette taille, étant donné qu'il n'y a pas de concierge ;
18. que l'entreposage des vélos prévu au rez, dans le hall d'entrée, présente des risques en matière de sécurité et d'évacuation ; qu'il ne peut être autorisé ; que la demande ne prévoit pas de local vélos séparé ; que cela déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 17 ;
19. qu'il convient de prévoir un local vélos de dimensions suffisantes (min 1 vélo par chambre et 2m<sup>2</sup> par vélo) et aisément accessible ; qu'il peut convenir d'installer ce local dans la cave arrière ;
20. que le logement du rez comprend une chambre à rue, l'espace de séjour au centre et en partie arrière du logement, ainsi qu'une salle de douche et une cuisine en façade arrière ; que le logement du rez-de-chaussée dispose du jardin ;
21. que 2 portes ne séparent pas le wc du séjour ; que cela déroge au RRU, titre II, article 8 (wc) ;
22. que la demande déroge au RRU, titre II, article 10 (éclairage) en ce que le séjour dispose d'une superficie nette éclairant de 6,9m<sup>2</sup> au lieu des 8,6m<sup>2</sup> requis ;
23. que la chambre, disposée en façade à rue, ne dispose pas en outre de l'intimité requise pour ce type de local ;
24. qu'au 1<sup>er</sup> étage, le projet prévoit l'aménagement d'une chambre et salle de bains à rue, l'espace de séjour au centre, ainsi que la cuisine et une 2<sup>ème</sup> chambre en partie arrière ; que la chambre est située en contrebas de la cuisine, elle-même en contrebas du séjour ; que cela rend complexe l'organisation et la circulation au sein du logement ;
25. que les niveaux supérieurs sont réservés au dernier logement ; qu'un wc est aménagé dans l'annexe située derrière le palier ; que l'annexe donne également accès à la terrasse ; que le 2<sup>ème</sup> étage est en grande partie sous combles ; qu'il comporte une cuisine et un séjour en façade avant, et une chambre avec salle de douche attenante en façade arrière ;
26. que la demande vise à régulariser la pose d'un escalier en colimaçon, pour un accès aux combles supérieurs depuis le 2<sup>ème</sup> étage ; qu'il permet d'accéder au grenier et à une buanderie ; que ces espaces sont donc privés ;
27. que la demande déroge au RRU, titre II, article 10 (éclairage) en ce que les espaces suivants ne disposent pas d'une superficie nette éclairante suffisante :
  - séjour au rez (6,9m<sup>2</sup> au lieu des 8,6m<sup>2</sup> requis) ;
  - séjour au 1<sup>er</sup> étage (1,15m<sup>2</sup> et 0,75m<sup>2</sup> en toiture au lieu des 6m<sup>2</sup> requis) ;
  - séjour au 2<sup>ème</sup> étage (1,95m<sup>2</sup> et 1,6m<sup>2</sup> en toiture au lieu des 5,8m<sup>2</sup> requis) ;

**dossier 11953 – ART 126**

- 2<sup>ème</sup> chambre au 1<sup>er</sup> étage (1,4m<sup>2</sup> au lieu des 1,9m<sup>2</sup> requis) ;
  - chambre au 2<sup>ème</sup> étage (1,75m<sup>2</sup> au lieu des 2,8m<sup>2</sup> requis) ;
28. que la façade avant est recouverte d'un cimentage ton pierre de France ; que les éléments de décors (soubassement, linteaux, encadrement de porte) sont prévus ton crème ;
  29. qu'il convient de maintenir les éléments originels en pierre bleue et de prévoir une teinte en accord avec les bâtiments voisins (exemples n°26 et 24) ;
  30. que les nouveaux châssis sont en PVC blanc ; qu'ils sont à 2 divisions, avec imposte au rez et 1<sup>er</sup> ; qu'ils ne semblent pas respecter le cintrage du linteau au 1<sup>er</sup> étage ; - que la hauteur des impostes est faible et ne correspond pas à l'architecture du bien ; qu'il en est de même de la porte d'entrée, qui doit être prévue en bois et présenter un dessin similaire à la situation d'origine (exemples n°26 et 24) ; que l'ajout de baies au 2<sup>ème</sup> étage n'est pas qualitatif et dénature la composition de la façade ; qu'elles ne sont en outre pas qualitatives pour l'aménagement du logement (allège à 0,6m) ;
  31. que le revêtement de la toiture à versants est en tuiles de terre cuite ton naturel ; que la toiture comprend trois fenêtres de toit dans le versant avant ;
  32. que les corniches sont en bois blanc ; qu'en façade avant, la corniche actuelle est emballée dans un caisson PVC ; qu'il convient de supprimer le caisson ;
  33. que les façades sont pourvues de descentes d'eau en zinc ; qu'en façade avant, il convient de prévoir un dauphin en fonte sur une hauteur de 2m minimum, afin de se conformer à l'article 91 du Règlement Général sur les Bâtisses ;
  34. que l'ensemble de la façade arrière est revêtue d'un cimentage blanc, hormis la partie haute (entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage) de l'annexe existante côté droit qui est recouverte d'un bardage en ardoises artificielles ton naturel ; que toutes les menuiseries en façade arrière sont en pvc blanc ;
  35. que les revêtements des toitures plates ne sont pas précisés ; qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il conviendrait de verduriser les parties non accessibles ;
  36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II :
    - article 8 (wc) : salle de bains du rez ;
    - article 10 (éclairage) : séjours aux rez, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, 2<sup>ème</sup> chambre au 1<sup>er</sup> étage, chambre au 2<sup>ème</sup> étage ;
    - article 17 (local vélos) ;
  37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/02/2024 au 11/03/2024 a donné lieu à trois lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
    - les craintes de nuisances sonores et visuelles suite à la création d'une terrasse supplémentaire dans l'intérieur d'îlot, et à la transformation d'une fenêtre en porte fenêtre pour accéder à la toiture ;
    - la perte d'intimité et les conflits de voisinage induits par l'installation d'une terrasse ;
    - que cette terrasse a été aménagée sans autorisation ; qu'elle continue à être utilisée malgré les courriers envoyés ;
    - la configuration de l'îlot qui induit des effets de résonance et d'écho ;
    - la perte de jouissance et de valeur des biens voisins suite à ces aménagements ;
  38. que certaines de ces lettres nous sont parvenues après clôture de l'enquête, leurs auteurs ayant démontré être à l'étranger ;
  39. qu'en séance il est ajouté des questions sur :
    - la réalisation des travaux
    - les faibles performances acoustiques des constructions existantes
    - la vue depuis la baie de l'annexe au 1<sup>er</sup> étage vers le voisin ;

**dossier 11953 – ART 126**

40. qu'en outre, plusieurs plaintes avaient été précédemment réceptionnées suite à l'aménagement de la terrasse ;
41. que les logements proposés ne présentent pas les qualités d'habitabilité requises et sont en dérogation à de nombreuses prescriptions du RRU ; qu'ils ne répondent pas au principe de maintien et création de logements de grande dimension à destination de familles sur le territoire communal du Plan Communal de Développement (PCD) ; que la densité proposée est trop importante pour cet immeuble et que la terrasse proposée nuit à l'intimité de l'îlot ;
42. que seul un projet diminuant la densité sur la parcelle, limitant l'impact sur les lots voisins et l'intérieur d'îlot et offrant des logements de qualité et se rapprochant des prescriptions et règlements en vigueur pourrait être accepté ;
43. **qu'en sa séance du 26/03/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
44. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 24/10/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;**
45. que la demande **actuelle** vise à diviser une maison en 2 logements et régulariser la construction d'annexes et d'une terrasse (entresol entre les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages) en façade arrière ;
46. que l'organisation proposée est la suivante :
  - au sous-sol : 4 caves (dont 1 accessible depuis le jardin), un local compteurs et 1 local vélos ;
  - au rez-de-chaussée (bel-étage) et 1<sup>er</sup> étage : un appartement 3 chambres ;
  - sous combles (2<sup>ème</sup> étage et combles supérieurs) : un appartement 2 chambres ;
47. que les annexes à régulariser ne sont pas modifiées ;
48. qu'en toiture arrière, la demande vise à construire une lucarne afin d'aménager une chambre au niveau supérieur du logement des combles ;
49. que la façade a déjà été rehaussée en partie arrière ; que l'ajout d'une lucarne crée une deuxième ouverture verticale, en partie supérieure de la toiture ; que cela ne s'intègre pas dans l'architecture du bien et de la toiture à versants ;
50. qu'il convient de se limiter à des fenêtres de toiture inclinée à ce niveau, et le cas échéant à de ne pas y prévoir de local habitable ;
51. qu'au 1<sup>er</sup> étage et à l'entresol entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage, la demande de régularisation des annexes est maintenue ;
52. que l'annexe du 1<sup>er</sup> étage comporte une baie donnant vers le fond de parcelle ; qu'il s'agit de la baie d'une chambre, située à 1.07m de l'axe mitoyen de droite ; qu'elle est conforme aux règles en la matière ;
53. que ces volumes dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'au 1<sup>er</sup> étage, l'annexe est environ 0,3 à 0,8m plus haute que le bâti mitoyen gauche, le plus haut ; que le mur mitoyen est cependant plus élevé (de 1,5 à 2m) ; qu'en ce sens les nuisances sont réduites et les dérogations acceptables pour ce volume ;
54. qu'à l'entresol entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage, le profil existant de droit est plus profond que les voisins ; que l'annexe dépasse ainsi le profil mitoyen droit, le plus profond, d'environ 1,5m, et le profil mitoyen gauche, le plus haut, d'environ 2,5m ;
55. que ce volume est présent depuis au moins 1996 ; que les dérogations sont acceptables pour ce volume ;
56. qu'en ce petit volume abrite un wc accessible depuis le palier, ainsi qu'un sas d'accès à la terrasse ;
57. que la terrasse est maintenue sur la toiture de l'annexe contre le mitoyen droit ; qu'une rehausse du mur mitoyen est prévue sur une hauteur de 1,9m et une profondeur de 2m ;

**dossier 11953 – ART 126**

58. que comme signalé dans l'avis précédent, cet aménagement est impactant pour les parcelles voisines et l'intérieur d'îlot ; que l'implantation de la terrasse déroge également aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que ce n'est pas acceptable ;
59. que seule une terrasse ne nécessitant pas de rehausse mitoyenne pourrait être acceptée ;
60. qu'au rez et au 1<sup>er</sup> étage, un escalier intérieur est placé dans la travée centrale, afin de lier les 2 niveaux de l'appartement 3 chambres ; que le rez comporte un bureau en façade avant et le séjour avec cuisine en partie centrale et arrière, ainsi qu'un wc et une buanderie ; que l'étage comprend une chambre en partie avant et deux chambres en partie arrière ; que chaque chambre dispose d'une salle de bains et wc, et la chambre principale d'un dressing ;
61. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que le séjour dispose d'un éclairage naturel d'environ 5,35m<sup>2</sup> au lieu des 7,4m<sup>2</sup> requis ;
62. que le séjour est de belles dimensions pour un appartement 3 chambres ; qu'il est prolongé par l'espace bureau ; que la dérogation est acceptable ;
63. que sous combles, un appartement 2 chambres est aménagé ; que le niveau inférieur comporte le séjour ainsi qu'une chambre de 10m<sup>2</sup> et une salle de douche en façade avant ; qu'un wc est accessible depuis le palier inférieur, et donne accès à la terrasse ; que le niveau supérieur, accessible depuis l'escalier en colimaçon, comporte une chambre et une salle de bain ;
64. que le niveau sous combles dispose d'une hauteur de 2.30m sous faite ; qu'il ne présente pas les qualités d'habitabilité requises pour un local habitable ; que la chambre du niveau inférieur (2<sup>ème</sup> étage) ne dispose pas des dimensions suffisantes si elle devient l'unique chambre du logement ;
65. qu'il convient de revoir l'aménagement de ce logement, quitte à prévoir un studio à ce niveau ;
66. qu'en séance, le demandeur indique que le logement supérieur sera isolé acoustiquement ;
67. qu'en façade avant, la demande ne prévoit plus le percement de baies ; que 4 fenêtres de toit sont prévues sur le pan avant de la toiture (3 en partie inférieure et 1 en partie supérieure) ;
68. que la façade avant est prévue recouverte d'un cimentage ton pierre de France ; que les éléments originels en pierre bleue sont décapés ; qu'il est prévu de rétablir la corniche d'origine, ou à défaut, de placer une corniche en bois moulurée, peinte en blanc ;
69. que la teinte actuelle de la façade semble vive sur photo ; qu'il convient de préciser la teinte exacte prévue en façade avant (code RAL) ;
70. que la demande prévoit le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant ; que les châssis et la porte d'entrée sont prévus en bois peint en blanc ; que les proportions des divisions des châssis sont revues et adaptées à l'architecture originelle du bien ;
71. qu'un dauphin en fonte d'une hauteur de 2m est placé en partie inférieure de la descente d'eau en façade avant ;
72. que les toitures plates non accessibles sont végétalisées ; qu'une coupole est créée dans la toiture de l'annexe existante (palier entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage) ;
73. que le jardin est en partie engazonné, en partie en gravier ; qu'afin de respecter le RRU , il convient de prévoir au moins la moitié de la surface non-bâtie plantée et en pleine terre ;
74. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 23 novembre 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
75. 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 ;

76. 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 ;
77. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
78. que la proposition PEB relative à la demande concernant 3 Unités PEB dont la nature des travaux 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 ;
79. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : annexe 1<sup>er</sup> étage, entresol entre 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, terrasse ;
  - article 6 (toiture – hauteur) : annexe 1<sup>er</sup> étage, entresol entre 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, terrasse ;
80. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
  - article 10 (éclairage naturel) : séjour rez ;
81. que l'enquête publique qui s'est déroulée 20/11/2024 au 04/12/2024 a donné lieu à 3 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
82. que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
  - le maintien des craintes formulées lors de la 1<sup>ère</sup> enquête publique ;
  - les nuisances (visuelles et acoustiques) portées par la création d'une terrasse en toiture au 2<sup>ème</sup> étage et par la rehausse du mur mitoyen, même si les dimensions de la terrasse ont été réduites ; l'existence actuelle de conflits de voisinage suite à l'occupation irrégulière de cette terrasse et l'effet d'écho en intérieur d'îlot ; la faible qualité de cet espace extérieur pour le logement en question, accessible depuis des locaux de service (wc/buanderie) ;
  - la création de vues plongeantes et la perte d'ensoleillement pour les parcelles voisines par la construction d'une lucarne en toiture ;
  - les vues vers les biens voisins depuis la fenêtre créée au 1<sup>er</sup> étage et le souhait que l'ouverture et la vue (vitrage opalin) soient réduites ;
  - l'existence de nuisances sonores suite à la juxtaposition de pièces de vie avec des chambres dans les maisons voisines, et l'absence d'isolation acoustique prévue ;
  - le contexte de transformation de nombreuses maisons en immeubles de rapport dans le quartier, et les nombreuses nuisances qui en découlent (sonores, visuelles/perte d'ensoleillement, parking, gestion des poubelles et des impétrants, etc.) ; la non-conformité aux permis délivrés des travaux réalisés, au détriment des qualités d'aménagement des biens et de l'intérieur d'îlot ;
83. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 8/11/2024 et l'avis favorable sous réserves précédent du 30/04/2024 ;

**dossier 11953 – ART 126**

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de ne pas construire de lucarne dans la partie supérieure de la toiture et de revoir l'aménagement du logement sous combles en conséquence ;
2. de représenter l'isolation acoustique du logement supérieur en plan ;
3. de supprimer la terrasse aménagée sur la toiture plate à l'entresol entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage ;
4. de préciser la teinte exacte prévue en façade avant, ton pierre de France (code RAL) ;
5. d'aménager au moins la moitié de la surface non bâtie en pleine terre plantée, dans le respect du RRU ;
6. 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 10 (éclairage naturel) est acceptée.

**10h40 - dossier 12166****6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à diviser une maison unifamiliale avec commerce en un bureau au rez et trois logements, démolir une partie de l'annexe au rez et aménager une terrasse ainsi que deux lucarnes en façade arrière, Rue Général Leman 135.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) et en liséré de noyau commercial ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble R+2+toiture à versants est une maison unifamiliale avec un commerce sur une partie du rez ;
6. que la demande vise à diviser une maison unifamiliale avec commerce en un bureau au rez et trois logements, démolir une partie de l'annexe au rez et aménager une terrasse ainsi que deux lucarnes en façade arrière ;
7. qu'en situation projetée, la demande prévoit :
  - au sous-sol : caves ;
  - au rez-de-chaussée : 1 bureau ;
  - au rez arrière et 1<sup>er</sup> étage : 1 duplex 3 chambres ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 1 chambre ;
  - au 3<sup>ème</sup> étage et combles supérieurs : 1 duplex 2 chambre ;
8. qu'au sous-sol, sont aménagés un local vélo de 17,30m<sup>2</sup>, 3 caves privatives, un local compteur, un local WC/nettoyage ; qu'une citerne d'eau de pluie de 7500 litres est placée à l'arrière du local vélo ;
9. qu'au rez avant, un bureau de 28,73m<sup>2</sup>, indépendant des logements, est aménagé à la place du commerce existant ; qu'il est accessible par la vitrine depuis la rue et également depuis le vestibule commun ; qu'un hall d'entrée et un local WC sont aménagés au sein du bureau ;
10. que la parcelle est actuellement entièrement bâtie ; que le projet prévoit de créer une cour de 14,30 m<sup>2</sup> à l'arrière en démolissant une partie de l'annexe contre le mur mitoyen gauche ;
11. que cette cour est accessible par la pièce de jour du logement à l'arrière du rez ;
12. qu'il est également prévu de démolir le reste de l'annexe de gauche comportant une toiture en pente et de reconstruire une annexe avec une toiture plate plus basse que l'existant ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 13 (surface perméable) en ce que la nouvelle cour ne dispose d'aucune surface de pleine terre ;
14. que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient d'aménager une surface de plein sur au moins 50% de la surface de la cour afin de se conformer aux prescriptions en la matière ;
15. qu'à l'arrière du rez, le logement duplex comporte un hall donnant accès à une buanderie, une salle de bain ainsi qu'un séjour-salle à manger-cuisine de 39m<sup>2</sup> ;
16. qu'un nouvel escalier est créé au sein du duplex dans l'annexe de droite ; que le palier à l'entresol entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage donne accès à une chambre de 10,90m<sup>2</sup> ;

**dossier 12166**

17. qu'au 1<sup>er</sup> étage, sont aménagés deux autres chambres de 9,46m<sup>2</sup> et 19,80m<sup>2</sup>, une salle de douche ainsi qu'un dressing et une salle de bain attenants à la grande chambre ;
18. qu'à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage, une terrasse de 7,76 m<sup>2</sup> est aménagée sur la toiture plate de l'annexe, le long du mitoyen de gauche ; qu'elle s'aligne à la profondeur du bâtiment de gauche soit 2,82 m de largeur et 2,85m de profondeur ; qu'elle est délimitée par un garde-corps ;
19. que des bacs à plantes sont placés sur toute sa largeur ; qu'ils permettent un recul de 60 cm depuis le garde-corps ; que cette terrasse est conforme au code civil ;
20. qu'elle est liée au triplex et accessible depuis le hall à l'entresol ; que le reste de la toiture est végétalisée sur 13.18m<sup>2</sup> ;
21. qu'elle est comprise entre le mitoyen de gauche et l'annexe existante ; qu'elle ne nuit pas aux parcelles voisines ;
22. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, un appartement une chambre est aménagé et comprend un hall donnant accès à une chambre de 14m<sup>2</sup> à l'arrière, une salle de bain et un séjour de 20,13m<sup>2</sup> à l'avant ; qu'une cuisine séparée et un local de stockage sont attenants au séjour ;
23. que cet appartement dispose d'un petit balcon en façade avant ;
24. qu'à parti du palier au 2<sup>ème</sup> étage, la cage d'escalier est cloisonnée et privatisée pour le duplex supérieur (2chambres) ;
25. qu'au 3<sup>ème</sup> étage, le duplex sous combles comprend un séjour-cuisine de 28,65m<sup>2</sup>, une chambre et une salle de bain ; qu'une seconde chambre et une seconde salle de bain sont aménagées sous faite ;
26. que deux lucarnes de 2,15m de large sont ajoutées au versant arrière de la toiture ; que l'une d'entre elles éclaire l'espace de séjour au 3<sup>ème</sup> étage ; que la seconde éclaire la chambre au 4<sup>ème</sup> étage ; que les deux sont superposées ;
27. qu'elles comprennent chacune un châssis en pvc ;
28. que si la lucarne inférieure s'intègre à la typologie de la façade arrière et permet d'offrir une vue droite au séjour, ce n'est pas le cas de la lucarne supérieure ;
29. qu'il convient de privilégier le placement de fenêtre de toiture inclinée dans le haut des combles ;
30. qu'en outre, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage) en ce que la surface éclairante de la chambre des combles supérieurs est de 1,16m<sup>2</sup> au lieu des 2,8m<sup>2</sup> requis ;
31. que cette dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient de revoir les aménagements afin de se conformer au RRU ;
32. que la chambre sous combles déroge également aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur sous plafond) en ce qu'elle ne dispose pas de 2.60m de hauteur sous plafond ; qu'elle est cependant conforme au RRU ; qu'il s'agit d'une seconde chambre ; que la dérogation est acceptable ;
33. que cet appartement est situé entièrement sous combles et ne dispose pas d'un espace extérieur ;
34. que la surface du séjour comprend des espaces de circulation ; que le calcul de l'éclairage naturel est fait en prenant en compte la baie située au palier un demi étage plus bas ; que ce séjour ne présente pas les qualités requises pour un appartement deux chambres ;
35. que la demande prévoit d'aménager 4 unités sur la parcelle ; que cette densité est importante ;
36. qu'afin d'offrir des unités de qualité et de limiter la densité sur la parcelle, il convient de prévoir l'aménagement d'un triplex au 2<sup>ème</sup> étage et dans les combles ;

**dossier 12166**

37. que le revêtement de la toiture à versants est en tuile ;
38. que les toitures plates sont en partie végétalisée et que certaines comprennent des lanterneaux ;
39. que la façade avant au rez-de-chaussée est revêtue d'un enduit ton rose ; que les étages sont en brique de parement ton orange ; que le soubassement et les seuils sont en pierre bleue ;
40. que les encadrements des baies aux étages sont blancs et moulurés ; qu'ils sont en pierre tout comme les balcons existants ; que les garde-corps de ces balcons sont en métal peint en noir ; que la corniche moulurée est en bois peint en blanc ;
41. que toutes les baies sont cintrées ; que les châssis au rez sont en métal ton gris foncé ; que ceux aux étages sont en pvc blanc et non cintrés, comprenant deux divisions et une imposte ;
42. que les impostes aux 1er et 2e étages à droite comprennent des panneaux en pvc blanc ; qu'il est prévu de les remplacer par un vitrage transparent ;
43. que le bien est situé en Zichée et dans le périmètre du RZAC ; que le cintrage des châssis participe à l'architecture du bien ;
44. qu'il convient de remplacer les châssis des étages par des châssis cintrés et en bois ;
45. que les façades arrières sont isolées et revêtues de crépis gris clair ;
46. que les toitures plates des annexes sont également isolées par l'extérieur et végétalisées ;
47. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) & 6 (hauteur) en ce que l'isolation de la façade et des toitures ainsi que les toitures végétalisées dépassent les bâtiments mitoyens et les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ; que ces modifications améliorent la performance énergétique du bâtiment et le stockage des eaux pluviales ; que les dérogations n'impactent pas les parcelles voisines et sont acceptables ;
48. que cependant le complexe de toiture végétalisée n'est pas représenté en coupe avec des épaisseurs et couche représentatives ; qu'il convient de davantage détailler les toitures végétalisées dans les coupes ;
49. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 22 juillet 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
50. que la demande est soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
51. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel; qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
52. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre ; (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
53. que la proposition PEB relative à la demande concerne 4 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
54. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU) :
  - Titre 1 articles 4 et 6 : isolation du volume existant ;
  - Titre 1 article 13 : cour ;
  - Titre 2 article 10 : chambre sous combles supérieurs ;

**dossier 12166**

55. que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
  - Chapitre II (constructions) article 13 relatif à la hauteur sous plafond dans les combles qui est inférieure au 2,60 m requis ;
56. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2024 au 4/12/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
57. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 25/11/2024 qui prescrit notamment que l'appartement aménagé sous toiture (dans les combles) doit disposer d'un châssis de fenêtre battant ouvrable en façade avant de dimensions suffisamment grandes pour permettre une évacuation ;
58. qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. d'aménager au moins 50% de la surface de pleine terre dans la cour afin de se conformer au RRU en la matière ;
2. d'aménager un triplex au 2<sup>ème</sup> étage et dans les combles, conforme au RRU et présentant des espaces de qualité ;
3. de ne pas aménager de lucarne au niveau des combles supérieurs ;
4. de remplacer les châssis avant des étages par des châssis cintrés et en bois ;
5. de représenter le complexe de toiture végétalisé dans les coupes ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans en conséquence.

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

La dérogation au RZAC, article 13 (hauteur sous plafond) est acceptée.

**11h05 - dossier 12184****7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à modifier le permis d'urbanisme 11611 en ce qui concerne notamment le niveau de plancher, l'aménagement des logements, les balcons, les escaliers, la façade arrière, le nombre de garages (passage de 8 à 7), Avenue d'Auderghem 316.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
3. le permis 11611 visant à construire une rehausse de deux niveaux, une extension, des balcons à l'arrière, des terrasses à l'avant et modifier le nombre de logements (de quatre à huit), notifié le 28/09/2023 ;
4. qu'avant pleine exécution de ce permis, en situation de droit, l'immeuble est de gabarit R+1+combles+toiture à versants comprenant 4 logements répartis comme suit :
  - au rez-de-chaussée : 2 appartements 1 chambre ;
  - au 1er étage : 2 appartements 1 chambre ;
  - au 2ème étage : combles ;
  - bâtiment arrière : 10 garages couverts ;
5. que le permis 11611 prévoit la répartition suivante :
  - au rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre et 1 appartement 2 chambres ;
  - au 1er étage : 2 appartements 2 chambres ;
  - au 2ème étage : 1 appartement 1 chambre et 1 appartement 2 chambres ;
  - au 3ème étage : 1 appartement 1 chambre et 1 appartement 2 chambres ;
  - au 4ème étage (combles) : greniers ;
  - bâtiment arrière : 8 garages couverts et un abri vélos ;
6. que la demande actuelle vise à modifier le permis d'urbanisme 11611 en ce qui concerne notamment le niveau de plancher, l'aménagement des logements, les balcons, les escaliers, la façade arrière, le nombre de garages (passage de 8 à 7) ;
7. qu'à l'arrière de la parcelle, le nombre de garages couverts passe de huit à sept ; que le volume des garages existant est conservé ;
8. que le local vélo prévu est maintenu et que sa toiture est végétalisée ;
9. que le type et le nombre de logements restent inchangés ; que la demande prévoit cependant de les réaménager ;
10. que le sous-sol abrite huit caves et trois locaux communs (compteurs, entretien et poubelles) ;
11. que le logement au rez-de-chaussée à droite présente une différence de niveau intérieure de 126 cm ; que le hall d'entrée, le wc séparé et la chambre 1 sont au niveau du hall commun ; que les autres pièces sont 1.26m plus haut et accessibles par un seul escalier placé dans le hall d'entrée au lieu des deux initialement envisagés ;
12. qu'à l'arrière un escalier de 15 marches donne accès au jardin aménagé au niveau de la cour ; qu'un palier de 88cm de profondeur est conservé devant la porte ;
13. que l'escalier est prolongé par rapport au permis précédent vu la situation du séjour 1.26m plus haut ;
14. que le logement de gauche est réaménagé ; que la buanderie ainsi que le dressing sont supprimés ; qu'au lieu de la salle de douche il y a une salle de bain plus grande ;
15. que l'escalier d'accès depuis ce logement vers le jardin est conservé ;

**dossier 12184**

16. qu'une terrasse est aménagée au niveau du jardin, d'une profondeur de 1,49m et une largeur de 3,33m, le long de la façade arrière ;
17. que la façade arrière est modifiée compte tenu de la modification du niveau du plancher ; que les deux châssis sont désormais au même niveau correspondant à l'arrière du logement de droite (+1,26m) ;
18. qu'au 1<sup>er</sup> étage l'appartement de gauche est réaménagé et la buanderie est supprimée ; que dans l'appartement de droite, la buanderie et une des salles d'eaux sont supprimées ;
19. qu'au 2<sup>e</sup> étage, le plancher en façade arrière est mis à niveau avec celui existant à l'avant afin que les deux logements soient de plein pied ; que ces unités ne comportent plus d'escaliers intérieurs ;
20. qu'aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, dans l'appartement de gauche, la buanderie est transformée en une salle de bain ; que le dressing et la salle de douche se transforment en bureau ;
21. qu'aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, dans l'appartement de droite, les buanderies sont supprimées et les locaux réaménagés ;
22. que la surface des balcons en façade arrière est de 3,3 m<sup>2</sup>, soit identique aux balcons du permis précédent ; que les garde-corps sont en métal au lieu d'être vitrés ;
23. que cependant, le balcon et l'escalier du rez droit ainsi que les balcons du deuxième étage ne sont pas situés au même niveau vu les modifications de plancher ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que ces éléments dépassent les mitoyens les plus hauts et les plus profonds ;
25. qu'un retrait de 3.00m est observé ; que les espaces sont de dimensions limitées et ne nuisent pas aux parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;
26. que la façade avant est inchangée par rapport à la demande initiale, y compris les matériaux ;
27. que tous les nouveaux châssis de l'immeuble sont en pvc ton gris ; que les châssis en façade avant existante sont en pvc blanc ;
28. que les toitures plates des annexes (local vélo et garage) sont végétalisées ;
29. que celle des parkings couverts comporte 32 panneaux photovoltaïques ;
30. que la citerne d'eau de pluie de 10000 litres est raccordée aux sanitaires des appartements et au local entretien ;
31. qu'il est précisé en séance que la citerne d'eau de pluie est conservée et que l'eau sera utilisée pour les WC ; qu'il convient de l'indiquer dans les plans ;
32. que pour rappel, l'avis daté du 24/11/2022 de Bruxelles Mobilité pour la première demande ne comportait aucune objection ;
33. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt (PU/11611), le 27/06/2022, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
34. que le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
35. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel; qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
36. que le projet concernant 9 Unités PEB (4UN, 4URL, 1URS) dont la nature des travaux est de type hybride, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;

**dossier 12184**

37. que la demande déroge aux prescriptions du RRU :
  - titre 1, article 4 (profondeur) : escalier et balcons ;
  - titre 1, article 6 (hauteur) : escalier et balcons ;
38. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2024 au 4/12/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
39. que les modifications apportées ne modifient pas le caractère de l'immeuble par rapport à la demande précédente ;
40. que la demande reste en accord avec le cadre bâti environnant ;
41. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 13/12/2024 ;
42. qu'étant donné qu'il s'agit d'un permis modificatif, les termes et délais d'exécution sont ceux du permis initial ; que le démarrage des travaux a eu lieu le 12/09/2024 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves**

1. d'indiquer la citerne d'eau de pluie et son usage en plan ;
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

## 11h30 - dossier 12232 - PFD

**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire deux nouveaux équipements sportifs situés de part et d'autre du bâtiment existant du stade Guy Thys ; A gauche du bâtiment du stade existant une construction d'un ensemble R+1 composé au rez d'un accueil avec sanitaires, d'un espace polyvalent et d'une salle de sports de combats à l'étage. ; A droite des installations existantes, création d'une extension du club de football (vestiaires, buanderie, local kiné et matériel) ainsi que l'installation d'un espace polyvalent et d'un secrétariat à l'étage en R+1 ; démolition de l'espace de billetterie, celui-ci sera remplacé par un nouveau volume intégrant un parking vélos, une petite billetterie et un local matériel pour l'entretien du terrain, Rue Baron Dhanis 6.**

Considérant :

1. Que le bien est situé en zone de sports ou de loisirs de plein air au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
2. Que la demande vise à construire deux nouveaux équipements sportifs de part et d'autre du bâtiment existant du stade Guy Thys ;
3. Que la superficie de la zone est de 11910 m<sup>2</sup> ; que selon la prescription 13 du PRAS la superficie totale au sol des infrastructures et constructions ne peut excéder 20% de la superficie de la zone, que l'emprise au sol de la construction projetée est de 1656m<sup>2</sup>, ce qui est inférieur aux 20% et donc conforme au PRAS ; que le programme correspond également aux affectations autorisées dans la zone ;
4. Qu'à gauche du bâtiment existant, la demande porte sur la construction d'un ensemble R+1 composé au rez d'un accueil avec sanitaires, d'un espace polyvalent et d'une salle de sports de combats à l'étage ; que la surface plancher de ce volume est de 472 m<sup>2</sup> et l'emprise au sol de 252 m<sup>2</sup> ;
5. Qu'à droite des installations existantes, le projet prévoit l'extension du club de football (vestiaires, buanderie, local kiné et matériel) ainsi que l'installation d'un espace polyvalent et d'un secrétariat à l'étage ; qu'il s'agit d'un gabarit R+1 dont la surface de plancher est de 393m<sup>2</sup> ;
6. Que le projet prévoit la démolition d'une annexe de 87m<sup>2</sup> ; que celle-ci est de petite taille et ne présente pas de grandes qualités architecturales, que sa démolition est donc envisageable pour permettre la reconstruction d'un espace plus fonctionnel ;
7. Que le projet prévoit également la démolition d'un petit volume occupé par la billetterie, qu'il s'agit d'un petit volume de 35m<sup>2</sup> accessoire au site, que ce volume n'est pas couvert par un permis ; que sa reconstruction permet une meilleure intégration dans le projet ;
8. Que les nouveaux volumes sont alignés avec le volume existant en façades avant et arrière, que les gabarits projetés (R+1) sont cohérents par rapport au tissu urbain proche, que le volume le plus haut se trouvera du côté où la rue est la plus basse ce qui replace toutes les toitures au même niveau ;
9. Que le projet fait face à la cité-jardin Coquilhat conçue par les architectes Hubert Marcq et Edmond Serneels en 1922 ; que celle-ci est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural et est située en Zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement ainsi qu'en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
10. Que le positionnement et les dimensions limitées des ouvertures côté rue du Baron Dhanis permettent de respecter l'intimité des habitations de la cité-jardin du Coquilhat ;
11. Que le revêtement de façade envisagé est un bardage en béton et en bois afin de s'accorder avec les matériaux du volume existant ; que les matériaux et la composition des façades sont sobres et ne portent pas atteinte à la ZICHEE située en face du projet ;

**dossier 12232**

12. Que les nouveaux volumes sont implantés dans l'alignement du bâtiment existant, le long de la voirie et du terrain ; que cette implantation est favorable pour le quartier situé en face en ce qu'elle permet notamment de créer un écran acoustique entre le terrain de sport et les habitations ;
13. Que les nouvelles constructions sont implantées dans des zones déjà imperméabilisées, qu'elles n'augmentent donc pas l'imperméabilisation de la parcelle, que par ailleurs des nouvelles zones perméables sont créées, ce qui est qualitatif pour le projet ;
14. Que le projet permet d'augmenter l'offre sportive sur le site et d'améliorer le confort des installations existantes ;
15. Qu'en application de l'art. 175/15 du CoBAT, le projet a été soumis à un rapport d'incidences en vertu de l'annexe B, rubrique 24 : équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse les 1000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5000 m<sup>2</sup> de superficie au sol ;
16. Que le rapport d'incidences ne relève pas d'impact majeur du projet sur l'environnement de manière générale ; que les nuisances en termes de mobilité et de bruit liées à l'augmentation de la fréquentation du site sont limitées et correctement prises en compte par le projet ;
17. Qu'en matière de mobilité, l'augmentation de l'offre sportive sur le site aura pour implication d'augmenter la demande en stationnement ; que toutefois le public visé est principalement issu de la Commune ou du quartier, que le site est facilement accessible en transports en commun, à vélo ou à pied, que l'augmentation de la demande en stationnement automobile devrait donc être limitée ;
18. Que les comptages de stationnement réalisés dans le cadre du rapport d'incidence ont démontré qu'il existait une réserve de stationnement aux abords directs du stade ; que le nombre de places disponibles devrait permettre d'absorber l'augmentation de la demande liée aux nouvelles activités du stade ;
19. Que la commune a instauré dans le quartier une zone « événement » permettant de rendre le stationnement plus onéreux pour les visiteurs afin de désengorger le quartier les jours de forte affluence et de conserver du stationnement pour les riverains ;
20. Que le projet prévoit plusieurs dispositifs pour le stationnement des vélos, dont des arceaux permettant le stationnement de 24 vélos au niveau du trottoir face au projet, ainsi qu'un nouveau volume abritant un parking vélo couvert et sécurisé d'une capacité de 16 vélos ;
21. Qu'en matière de nuisances sonores, l'ajout de deux nouveaux volumes de part et d'autre du bâtiment existant formera un front bâti unitaire le long de la rue Baron Dhanis et jouera ainsi un rôle dans la réduction du bruit pour les habitations faisant face au stade ;
22. Que le projet n'augmente pas les capacités d'accueil du club de football lui-même puisque les tribunes ne sont pas modifiées ; que les deux extensions ne comportent pas d'espaces extérieurs risquant d'augmenter le niveau de bruit en intérieur d'îlot ;
23. Que les groupes de ventilation installés sur les toitures plates seront placés du côté arrière, vers le terrain de football, pour limiter la transmission de bruit vers la rue, que ces groupes seront équipés d'un habillage acoustique dans le respect des normes ;
24. Que les murs de façades seront rehaussés, pour limiter la transmission de bruit vers la rue et cacher les panneaux photovoltaïques prévus sur les toitures plates ;
25. Que la salle polyvalente au-dessus des nouveaux vestiaires s'ouvre uniquement vers le terrain de football pour éviter les nuisances vers les habitations de la rue Baron Dhanis ;
26. Que, vu ce qui précède, le projet prend bien en compte la gestion des nuisances sonores pour le quartier, ce qui permet de limiter celles-ci et d'intégrer le projet au cadre environnant ;

**dossier 12232**

27. Qu'en matière de gestion des eaux pluviales, le projet prévoit l'intégration de deux citernes de 20000 litres chacune, que celles-ci permettront de réutiliser les eaux pour les chasses d'eau, la buanderie et l'entretien des abords ; que le trop-plein est déconnecté du réseau d'égouttage et sera infiltré sur la parcelle ;
28. Qu'une nouvelle zone imperméable et plantée de 71m<sup>2</sup> est créée en façade arrière en remplacement du parvis en bitume devant les vestiaires ; que la dalle en béton actuellement présente devant l'extension des vestiaires sera remplacée par des pavés béton drainant ;
29. Que ces interventions constituent une amélioration quant à la gestion des eaux pluviales sur le site ;
30. Que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/11/2024 au 04/12/2024 a donné lieu à 13 réclamations ;
31. Que les réclamations portent sur :
  - Le manque d'espace pour le club de football existant et la non prise en compte de ce besoin d'espace par le projet qui pourrait faire bénéficier l'espace au club de football présent sur place ;
  - L'absence de consultation des membres du club de football sur les changements envisagés ;
  - Des questionnements quant à la cohabitation des multiples activités envisagées sur le site et à la régulation des membres des différents clubs de sport ;
  - Des préoccupations liées à la sécurité extérieure, notamment la demande d'installer un passage piétons et une caméra de surveillance à l'entrée du stade ;
  - Les possibles nuisances sonores liées aux activités du site ;
  - Les possibles nuisances sonores liées aux équipements techniques (système de ventilation) ;
  - Les possibles nuisances lumineuses pour les habitations liées à l'éclairage des nouvelles activités ;
  - Les problèmes liés au stationnement que l'augmentation de la fréquentation du site pourrait engendrer ;
  - Une préoccupation à propos de la coordination des différents travaux dans le quartier ;
  - Un questionnement quant à la nécessité d'une nouvelle salle de boxe sachant qu'une salle de même type existe déjà à proximité (VUB) et la préoccupation concernant l'utilisation de fonds publics pour ce projet ;
32. Que le projet se situe en zone sportive ; qu'il a pour objectif de contribuer au développement de l'activité sportive sur le site ; que les différentes activités envisagées sont compatibles entre elles et bénéficieront principalement aux habitants du quartier ;
33. Que l'activité du club de football sera maintenue telle quelle ; que les matchs et entraînements continueront de se dérouler à la même fréquence ; que la buvette au premier étage sera accessible depuis les trois bâtiments afin de mutualiser les équipements ;
34. Que les différentes fonctions sont réparties dans des volumes différents reliés entre eux par des circulations ; que cette disposition permet une grande flexibilité d'utilisation et permet notamment aux activités de fonctionner en parallèle sans interférer l'une sur l'autre ;
35. Que le rapport d'incidences a permis d'analyser les impacts du projet en terme de nuisances sonores et de nuisances liées au stationnement ; qu'il est démontré que celles-ci sont limitées et que le projet prend les mesures nécessaires afin de gérer celles-ci ;
36. Que l'amélioration générale des bâtiments et des vestiaires est jugée bénéfique dans la plupart des réclamations ;
37. Que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a émis un avis favorable sous conditions en date du 24/10/2024 ;
38. Que l'avis de AccessAndGo demandé en date du 17/10/2024 n'a pas été réceptionné à ce jour ;

dossier 12232

**AVIS FAVORABLE sous réserve**

1. De fournir une note relative au dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales ;
2. De développer dans une note les alternatives de mobilité proposée ;
3. De se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans en conséquence.

COMMUNE - ABSTENTION