

08h30 - dossier 12175**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à isoler la façade arrière et le pignon droit, visible depuis l'espace public, d'une maison unifamiliale, rue des Bollandistes 64.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est par ailleurs inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale ; qu'il s'agit d'un ensemble de deux maisons (avec le 60-62, voisin de gauche) construites d'après une demande de bâtir de 1924 sur les plans de l'architecte Alfred KNEIN ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à isoler la façade arrière et le pignon droit, visible depuis l'espace public, d'une maison unifamiliale ;
5. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture plate ;
6. qu'actuellement, la façade arrière est en briques rouges et le mur pignon est en briques rouges en partie arrière, et en ardoise de teinte blanche en partie avant ;
7. que le mur pignon droit, entièrement visible depuis la rue sur deux niveaux, est mitoyen avec un garage dans la partie avant, et avec une cour dans la partie arrière; que la cour et le garage sont situés sur deux parcelles différentes ; que l'isolation de ce pignon va dès lors empiéter sur deux propriétés distinctes ;
8. que la demande précise qu'une convention de servitude d'empiètement est en cours de préparation par un notaire ;
9. que pour l'isolation du pignon, la demande prévoit des panneaux d'isolant en fibres de bois de 16cm d'épaisseur et un enduit de finition est de couleur blanche ; que le dépassement total avec l'enduit est de +/- 20cm ;
10. que la demande vise également à isoler la façade arrière ; que celle-ci est légèrement en retrait (40cm) par rapport à la façade arrière du voisin de gauche ;
11. que l'isolation et la finition arrière est identique à celle prévue pour le mur pignon ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne l'isolation arrière qui dépasse de plus de 3m la profondeur de la construction mitoyenne la moins profonde ;
13. que l'isolation améliore le confort thermique et les performances énergétiques de l'habitation, et qu'elle ne porte aucun préjudice aux constructions voisines ;
14. que par conséquent les dérogations peuvent être acceptées ;
15. que la façade avant et les aménagements intérieurs ne sont pas concernés par la demande ;
16. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 6 août 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
17. 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 ;
18. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel;

dossier 12175

19. 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.);
20. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple dispensée de l'intervention d'un architecte – (URSSa), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
21. que la demande déroge donc au RRU :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : isolation arrière ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : isolation arrière ;
22. que les travaux améliorent le confort thermique de cette maison dans le respect de son caractère architectural ;
23. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12 au 23/12/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserve d'acter avant le démarrage des travaux une servitude de débord avec les parcelles voisines concernées par le surplomb de l'isolation.

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

08h55 - dossier 12227

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover une maison unifamiliale, démolir et reconstruire la véranda, isoler la toiture par l'extérieur, changer les châssis en façade avant et régulariser la modification de la porte d'entrée, Rue Camille Coquilhat 31.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale : Cité-jardin du Foyer Etterbeekois ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. qu'il s'agit d'une maison avec 1 étage et toiture à double versants construite entre 1920 et 1930 ; qu'elle comporte le séjour au rez, deux chambres et une salle-de-bain au 1^{er} étage et une troisième chambre sous combles ;
5. qu'une construction (véranda) avec toit vitré a été bâtie au rez-de-chaussée en façade arrière selon demande de permis datant de 1938 ; que le permis d'urbanisme notifié le 25/03/2004 portait sur l'agrandissement de cette construction ;
6. que la demande vise à rénover une maison unifamiliale, démolir et reconstruire la véranda, isoler la toiture par l'extérieur, changer les châssis en façade avant et régulariser la modification de la porte d'entrée ;
7. que cette demande de permis d'urbanisme est introduite suite à l'incendie de la maison voisine de gauche, située au n° 33 de la rue Camille Coquilhat ;
8. que le sous-sol partiel (parie avant) de cette maison est aménagé en cave ;
9. que la demande projette de démolir et de reconstruire la véranda également impactée par l'incendie ; que la façade arrière du bien est visible depuis la plaine de jeu du Clos Commandant Ponthier ;
10. que la nouvelle annexe s'étend sur toute la largeur de la parcelle à l'arrière du rez ;
11. que la profondeur de cette extension dépasse l'ancienne extension de 20 cm, soit 3,80m de profondeur depuis la façade principale ; que la véranda dépasse en profondeur les deux voisins, sans pour autant dépasser les profils mitoyens ; qu'aucune rehausse n'est prévue ;
12. que le nouveau volume déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'en l'absence de rehausse mitoyennes, l'impact sur les parcelles voisines est limité ; que les dérogations sont donc acceptables ;
13. que la toiture de l'annexe comporte deux versants asymétrique, le faite étant excentré vers la droite ; qu'un lanterneau est placé au sommet des deux versants afin d'éclairer la pièce de vie ; que le mur acrotère dépasse le niveau de la toiture et du lanterneau en suivant la forme excentrée ;
14. que la façade de la véranda est isolée et recouverte d'un enduit de finition ton blanc cassé et d'un soubassement en pierre ; que le couvre mur est en métal peint en blanc ;
15. que sa hauteur maximale par rapport au niveau de la terrasse est de 3,85m ;
16. qu'elle comporte deux châssis en bois peint en blanc, dont une porte donnant accès au jardin ; que l'autre châssis est fixe ;

dossier 12227

17. que la toiture de l'extension est isolée et intègre un lanterneau ; qu'elle est revêtue d'une étanchéité dont la nature exacte n'est pas précisée ; qu'afin de lutter contre les îlots de chaleur, il convient de végétaliser la toiture si techniquement possible ou de prévoir un revêtement clair ;
18. qu'une terrasse est aménagée à l'arrière au niveau du jardin, dans le prolongement de l'annexe sur une profondeur de 2.40m, et existe en situation de droit ; qu'il convient d'en préciser le revêtement et de privilégier un matériau perméable ;
19. que les eaux recueillies par les toitures côté jardin sont évacuées vers la citerne existante de 3000 litres ;
20. qu'au 1^{er} étage la surface éclairante de la chambre à l'avant est modifiée compte tenu du remplacement des châssis pour des profils en bois ; que la nouvelle surface éclairante est de 0.8m² au lieu des 2,58m² réglementaires pour une chambre de 12,9m² ;
21. que la surface de cette chambre est par ailleurs légèrement modifiée par rapport à la situation de droit ;
22. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit de la façade avant qui n'est pas modifiée ; qu'il s'agit d'une dérogation préexistante qui ne nuit pas à l'habitabilité de la pièce et que de ce fait la dérogation est acceptable ;
23. que l'escalier d'accès aux combles est modifié par rapport à la situation de droit ; que la chambre aménagée sous combles ne paraît pas disposer de porte ; qu'il convient d'en prévoir une afin que la pièce puisse être considérée comme une chambre ;
24. que la demande prévoit la réfection de la toiture principale en l'isolant par l'extérieur (méthode sarking) ; que la toiture est rehaussée de 25 cm d'après les plans ;
25. que la rehausse de la toiture dépasse les deux voisins en hauteur et profondeur et déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'il s'agit de l'isolation ; que cela améliore la performance énergétique du bâtiment ; que l'impact est minime et ne nuit pas à l'harmonie de l'ensemble ; que les dérogations sont donc acceptables ;
26. que la toiture est recouverte de tuiles terre cuite à emboîtement, similaire à celles qui semble d'origine ; que les versants comportent trois fenêtres de toit : une côté rue et deux nouvelles fenêtre du côté jardin ; que ces versants comprennent également deux cheminées maçonnées ; qu'en plus, le versant arrière inclut trois sorties (groupe ventilation, ventilation secondaire et poêle à bois) ;
27. que la hauteur de la cheminée prévue pour le poêle ne paraît pas conforme à l'article 82 du Règlement Général sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek qui prévoit une hauteur de 2.00m quand la cheminée est placée à la naissance du versant ;
28. qu'il convient de s'y conformer et de démontrer la conformité aux normes de la cheminée prévue ;
29. que les façades existantes sont en briques terre cuite ton rouge ; que les corniches sont en bois ton blanc ; que les nouveaux châssis sont en bois peint ton blanc ;
30. qu'en façade avant le soubassement est en bloc peint ton blanc ; que la porte d'entrée est en bois peint ton blanc et reste inchangée ;
31. que le châssis du rez-de-chaussée est modifié par rapport à la situation actuelle : deux ouvrants avec imposte comprenant des petits bois ;
32. qu'en façade avant, le tuyau de descente d'eau et la souche pluviales de forme carrée sont conservés ;
33. qu'en situation existante, le soubassement et le caisson à volet, fixé au-dessus de la fenêtre au rez, sont peints en blanc ; que ce caisson semble avoir été remplacé entre 2004 et 2010 selon les archives communales ; que la demande prévoit de le conserver ;

34. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 11 octobre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
35. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
36. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel;
37. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
38. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - Titre 1, article 4 (profondeur) : véranda et isolation toit ;
 - Titre 1, article 6 (hauteur) : véranda et isolation toit ;
 - Titre 2, article 10 (éclairage naturel) : chambre côté rue au 1er étage ;
40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12 au 23/12/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
41. que dans l'ensemble ces travaux améliorent l'habitabilité de cette petite maison ;
42. que cependant le traitement esthétique n'est pas en harmonie avec le cadre bâti environnant et dépare l'ensemble des maisons de la Cité-jardin ; qu'il convient de proposer une façade arrière en accord avec l'ensemble de maisons ;
43. qu'à ces conditions, les dérogations sont acceptables ;

AVIS FAVORABLE sous réserve :

- 1. de végétaliser la toiture de l'annexe si techniquement possible ou de prévoir un revêtement clair, afin de lutter contre les îlots de chaleur;**
- 2. de préciser le revêtement de la terrasse extérieure et de privilégier un matériau perméable ;**
- 3. de prévoir une porte pour la chambre sous comble afin que la pièce puisse être considérée comme une chambre ;**
- 4. de se conformer à l'article 82 du Règlement Général sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek qui prévoit une hauteur de 2.00m quand la cheminée est placée à la naissance du versant, et de démontrer la conformité aux normes de la cheminée prévue pour le poêle.**

**Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.
Les dérogations au RRU, Titre 2 , article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.**

09h20 - dossier 12122

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à modifier la toiture d'une maison unifamiliale afin de créer un étage mansardé, Rue Major Pétilion 40.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien se situe dans le périmètre du Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) du Bloc 521A, délimité par le Blvd. Louis Schmidt, la ligne de chemin de fer Schaerbèek-Hal, l'Av. des Volontaires et la Rue Major Pétilion ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 2.5.2 (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation) du PRAS ;
4. le permis d'urbanisme 9970 notifié en date du 22/11/2016 et ayant pour objet : agrandir une maison unifamiliale (annexe, terrasse et lucarne) ; que ce permis a été partiellement exécuté ; que la rehausse prévue au niveau des combles afin d'y aménager une chambre parentale avec salle de bain et dressing n'a pas été construite ;
5. que la demande actuelle vise à modifier la toiture de la maison unifamiliale afin de créer un étage mansardé ;
6. que du sous-sol jusqu'au 2^e étage la maison reste inchangée et est, dans les faits, composée comme suit :
 - sous-sol : caves ;
 - rez-de-chaussée : garage, chambre d'amis avec wc, wc séparé, vestiaire, cuisine et salle à manger ;
 - 1^{er} étage : grande pièce avec coin bureau, salon, bibliothèque et salon de TV en mezzanine ouverte sur la salle à manger ;
 - 2^e étage : salle de bain, 3 chambres et wc séparé, ainsi qu'une terrasse à l'arrière ;
 - Combles : grenier ;
7. qu'un escalier est construit au-dessus de l'escalier existant afin de rejoindre le niveau supérieur ;
8. que la toiture à versants existante est démolie mais la corniche conservée ; qu'à l'avant la rehausse est mansardée et revêtue d'ardoises ; que cependant leur couleur n'est pas spécifiée et qu'il convient de le faire ;
9. que la rehausse dépasse le niveau de la corniche de 2,05m ; que la profondeur totale de la rehausse est de 8,5m depuis l'alignement de la façade avant ; que la toiture est plate ;
10. que la rehausse dépasse les deux voisins en profondeur et en hauteur ; que des rehausses mitoyennes sont nécessaires des deux côtés ;
11. que du côté gauche deux rehausses triangulaires sont réalisées : une à l'avant d'une hauteur maximale de 2,05m et une profondeur maximale de 2,15m et une plus petite à l'arrière de 33cm de hauteur maximale et 1,1m de profondeur maximale ;
12. que du côté droit il s'agit d'une rehausse polygonale d'une hauteur maximale de 3m et de la profondeur totale de la rehausse (8,5m), pour une surface totale de 11,27m² ;
13. que la rehausse déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
14. que l'impact du côté gauche est minime et du côté droit limité ; que les dérogations sont donc acceptables ;
15. qu'à ce niveau deux chambres sont aménagées à l'avant, ainsi qu'une salle de jeu et une salle de bain à l'arrière ; que cela porte à 5 le nombre de chambres de cette maison bel étage ;

dossier 12122

16. que deux lucarnes sont construites en façade avant afin d'éclairer les deux chambres ; qu'elles sont identiques et symétriques ; qu'elles sont alignées aux châssis des étages inférieurs et s'intègre à la façade ;
17. que la hauteur des lucarnes est de 1,55m et leur largeur est de 1,60m ; que le matériau et la couleur des lucarnes ainsi que des châssis qui s'y trouvent ne sont pas spécifiés et qu'il convient de le faire ;
18. qu'afin d'augmenter la surface éclairante de chaque chambre une fenêtre de toit est prévue ; que le modèle n'est pas spécifié mais que selon le dessin, ces fenêtres sur la toiture plate ont une surface de 1,6m² ;
19. qu'à l'arrière 3 grands châssis identiques sont posés d'une hauteur de 2,40m et une largeur de 1,40m chacun ; que devant ces fenêtres un garde-corps en verre est fixé ; que ces châssis sont en aluminium noir, comme les châssis existants en façade arrière ;
20. que la toiture plate à l'arrière est verdurisée et inaccessible ;
21. que le revêtement de la rehausse à l'arrière est en zinc quartz prépatiné à joint debout ;
22. que les étages sont revêtus d'un enduit sur isolant ; que le garde-corps existant au 2^e est en verre ;
23. que la façade avant est en brique rouge ; que les châssis existants sont en PVC blanc ; que le rez est recouvert d'un cimentage clair type « fausse pierre » ; que le soubassement est en pierre bleue ; que la corniche est en bois peint ton blanc ; que les garde-corps sont en ferronnerie ton noir ;
24. que si cela est techniquement possible, il convient de végétaliser la toiture principale ou de prévoir au minimum un revêtement claire ;
25. qu'une citerne était prévue dans la demande précédente ; qu'il convient de la localiser en plan ;
26. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt du dossier de demande de permis d'urbanisme, le 06 juin 2024 ;
27. 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 ;
28. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel;
29. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
30. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
31. que la demande déroge au RRU, titre 1 :
 - article 4 (profondeur) : rehausse ;
 - article 6 (hauteur) rehausse ;
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12 au 23/12/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
33. que la demande est en accord avec le cadre bâti environnant ; que la rehausse est en harmonie avec la façade et ne dénature pas son caractère architectural ;
34. que le projet est qualitatif et améliore ce logement unifamilial ;

dossier 12122

AVIS FAVORABLE sous réserve

1. de spécifier le matériau et la couleur pour les ardoises de la mansarde, les lucarnes et les châssis en façade avant ;
2. de végétaliser la toiture principale ou de prévoir au minimum un revêtement claire ;
3. qu'il convient de localiser la citerne en plan.

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

09h55 - dossier 12203**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et d'un volume aux 2^{ème} et 3^{ème} étages en façade arrière, la modification des menuiseries en façade avant et placer un escalier intérieur (duplex existant aux rez et 1^{er} étage), rue Antoine Gautier 54.**

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 des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
3. que le bien comporte, en situation de droit :
 - au sous-sol : caves ;
 - au rez et 1^{er} étage : un duplex 2 chambres ;
 - aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : un logement à chaque étage ;
4. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées au bien sans autorisation préalable :
 - construction d'une annexe au rez ;
 - construction d'une annexe aux 2^{ème} et 3^{ème} étages en façade arrière ;
 - ajout d'un escalier intérieur entre le rez et le 1^{er} pour lier les niveaux du duplex ;
 - modification des menuiseries extérieures ;
5. que le sous-sol comporte 3 caves privatives, un local technique et un local poubelles ; que l'emplacement des compteurs n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire et de se conformer aux normes en la matière ;
6. que la demande vise à régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et d'un volume aux 2^{ème} et 3^{ème} étages en façade arrière, la modification des menuiseries en façade avant et placer un escalier intérieur (duplex existant aux rez et 1^{er} étage) ;
7. que la véranda au rez s'étend sur profondeur de 3,2m et une hauteur d'environ 3,2 à 3,5m, sur toute la largeur de la parcelle (5,3m) ;
8. que l'annexe des 2^{ème} et 3^{ème} étages s'étend sur une profondeur d'environ 3,3m et une largeur de 4,5m, contre le mitoyen gauche ; que sa hauteur est environ de 6,2m ;
9. que l'annexe des 2^{ème} et 3^{ème} étages semble exister depuis au moins 1977, et la véranda au rez depuis au moins 1996, selon les vues aériennes disponibles ; que cependant les dérogations en matière d'éclairage naturel empêche de bénéficier d'une régularisation simplifiée ;
10. que ces volumes dérogent aux prescriptions du Règlement régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
11. qu'ils sont existants depuis de nombreuses années ; qu'ils ne semblent pas avoir fait l'objet de plaintes du voisinage ; que les rehausses mitoyennes ont déjà été réalisées au rez ;
12. qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
13. que la véranda au rez ne présente cependant pas les qualités architecturales requises pour un espace de séjour ;
14. que la demande vise à placer un escalier interne pour le duplex des rez et 1^{er} étage, élargir la baie du volume principal en façade arrière et modifier les aménagements ;
15. que l'entrée et l'escalier sont placés dans la pièce centrale, le salon en façade à rue et la cuisine en façade arrière, avec accès vers la véranda ; que la baie entre ces 2 espaces est élargie ; que la partie centrale comporte également une salle de bains ; qu'un débarras est accessible depuis le hall d'entrée commun ; que celui-ci réduit la superficie du local à rue ;
16. que le séjour présente une superficie de 34m² ; qu'il est agrandi par la véranda, de 15m² ;

dossier 12203

17. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, articles 10 (éclairage naturel), en ce que le séjour dispose d'une superficie nette éclairante (directe) de 2,38m² au lieu des 6,8m² requis ;
18. qu'en outre, la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, articles 8 (wc) en ce qu'aucun sas (2 portes) n'est prévu entre le séjour et la salle de bains / wc ;
19. qu'initialement, ce niveau était dédié aux espaces de séjour de ce logement ; que ceux-ci sont morcelés ; que les dérogations sont en outre importantes ; qu'en ce sens, les dérogations ne sont pas acceptables ;
20. que l'ajout de la véranda place le séjour en second jour ; qu'il pourrait convenir de supprimer la cloison vitrée entre cuisine et véranda, et de revoir l'organisation de ce niveau, afin d'unifier les espaces de séjour et de les rendre conformes aux prescriptions du titre II du RRU ; qu'il pourrait également convenir d'inclure le débarras dans la zone centrale, afin de ne pas empiéter sur l'espace du salon en façade à rue ;
21. qu'il convient également d'ouvrir cet appartement vers le jardin dont il bénéficie ;
22. que le 1^{er} étage comporte 2 chambres de 23m² et 15m², ainsi qu'une salle de bains et la circulation dans l'espace central ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, articles 10 (éclairage naturel), en ce que les chambres disposent d'une superficie nette éclairante de 3,9m² au lieu des 4,6m² requis pour la chambre avant, et de 2,8m² au lieu des 3m² requis pour la chambre arrière ;
24. que les chambres sont vastes ; que la modification des baies en façade avant dénaturerait l'architecture de la façade ; qu'en façade arrière, la dérogation est minime ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
25. qu'au 2^{ème} et 3^{ème} étages, l'organisation des logements est similaire ; que le séjour est situé en partie arrière, et une chambre aménagée en façade avant ;
26. qu'au 2^{ème} étage, l'aménagement du logement présente les dérogations aux prescriptions du RRU, titre II :
 - article 3 (superficie), en ce que le séjour présente une superficie de 23,15m² au lieu des 28m² minimum requis
 - article 8 (wc) en ce qu'il n'y a pas de sas (2 portes) entre le wc et le séjour ;
 - article 10 (éclairage naturel), en ce que la chambre dispose d'une superficie nette éclairante de 2,6m² au lieu des 3m² requis, et le séjour de 2,7m² au lieu des 4,6m² requis ;
27. que la salle de bains est en outre accessible depuis la cuisine, ce qui est peu qualitatif ;
28. qu'au 3^{ème} étage, l'aménagement du logement présente les dérogations aux prescriptions du RRU, titre II :
 - article 8 (wc) en ce qu'il n'y a pas de sas (2 portes) entre le wc et le séjour ;
 - article 10 (éclairage naturel), en ce que la chambre dispose d'une superficie nette éclairante de 2,2m² au lieu des 3m² requis, et le séjour de 2,7m² au lieu des 5,7m² requis ;
29. que les combles sont accessibles depuis le palier du 3^{ème} étage ; que le palier est privatisé pour le logement de ce niveau ; que les combles y sont donc liés ;
30. que l'aménagement des logements des 2^{ème} et 3^{ème} étages ne fait pas partie intégrante de la demande ;
31. que l'ajout d'une annexe permet d'améliorer la surface de ces logements ; que cependant leur aménagement présente de nombreuses dérogations aux prescriptions du titre II du RRU ;
32. qu'il convient de revoir l'aménagement de ces logements, en particulier dans l'annexe à régulariser, afin de limiter les dérogations au titre II du RRU ;
33. que la façade avant est en briques de teinte claire (jaune) avec soubassement, seuils et éléments de décors en pierre bleue ; que la corniche est moulurée en bois et peinte en blanc ;

dossier 12203

34. que les éléments de pierre bleue aux étages semblent avoir été peints en blanc ; qu'il convient de les décaper afin de retrouver l'aspect d'origine de la pierre ;
35. que les menuiseries extérieures ont été modifiées sans autorisation préalable ; que les châssis ont été remplacés par des éléments en PVC blanc ; que les divisions ont été modifiées ; que l'imposte ne respecte pas le cintrage de la baie dans les faits ; que selon le demandeur, cette situation est antérieure à 1994 ;
36. qu'en séance, il est indiqué que les châssis sont prévus en bois peint en gris ; qu'il convient de l'indiquer en plan ;
37. que la porte n'est pas conforme à la situation de droit ; qu'il s'agit cependant d'une porte moulurée en bois avec imposte vitrée ; qu'elle s'accorde avec l'architecture du bien et est en ce sens acceptable ;
38. qu'en façade arrière, certaines baies semblent avoir été élargies par rapport à la situation de droit ; que cela améliore l'apport en lumière naturelle du bien ;
39. que la véranda est réalisée en PVC blanc ; qu'elle comporte une toiture vitrée et une façade vitrée sur les 2/3 de sa largeur ;
40. que la toiture est en tuiles rouges ;
41. que le revêtement des toitures plates est bitumineux ; que 16 panneaux photovoltaïques sont placés sur ces toitures ; qu'il convient de végétaliser ces toitures si techniquement possible, afin de diminuer l'effet d'îlot de chaleur, ou de prévoir un revêtement clair ;
42. que le bien comporte une citerne en situation de droit ; que rien n'est précisé à ce sujet dans la demande ; qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie, en utilisant ou réintégrant si possible une citerne dans le projet et en y prévoyant au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
43. que les revêtements extérieurs ne sont pas précisés ; que selon les photos, il semble qu'une terrasse en bois soit réalisée au rez ; qu'il convient d'en préciser les dimensions, ainsi que celles du jardin, et de prévoir un revêtement perméable (joints ouverts) ;
44. que la période des travaux relatifs à l'enveloppe est antérieure au 2 juillet 2008 ; que cette date correspond à l'entrée en vigueur de l'ordonnance sur la performance énergétique des Bâtiments (PEB) ; que par conséquent, aucune procédure PEB n'a été engagée pour l'objet de cette demande ;
45. que cependant les châssis de la façade avant du deuxième étage semblent avoir été remplacés après le 2 juillet 2008 ; qu'il convient que ceux-ci répondent aux exigences PEB en ce qui concerne les valeurs "U" et la ventilation ;
46. que lors d'un futur remplacement des châssis en façade à rue, il convient également que ceux-ci répondent impérativement aux exigences PEB en ce qui concerne les valeurs "U" et la ventilation des locaux y attenants ;
47. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : volumes rez, 2^{ème} et 3^{ème} ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : volumes rez, 2^{ème} et 3^{ème} ;
48. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 3 (normes minimales de superficie) : séjour au 2^{ème} ;
 - article 8 (wc) : rez, 2^{ème}, 3^{ème} ;
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour au rez et 2 chambres au 1^{er}, chambres et séjours aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
49. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
50. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 14/11/2024 et non reçu à ce jour ;

dossier 12203

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir l'organisation du rez afin d'unifier les espaces de séjour, de les rendre conformes aux prescriptions du titre II du RRU et de les ouvrir vers le jardin, en modifiant éventuellement la nature de l'extension ;
2. de revoir l'aménagement des logements des 2ème et 3ème étages, afin de limiter les dérogations au titre II du RRU ;
3. de prévoir un local compteurs, de se conformer aux normes en la matière et de l'indiquer en plan ;
4. de décaper les éléments en pierre bleue peints en façade avant afin de retrouver l'aspect d'origine de la pierre ;
5. d'indiquer les châssis en bois, respectant les cintrages dans les élévations ;
6. de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie, en utilisant ou réintégrant une citerne dans le projet et en y prévoyant au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
7. de végétaliser les toitures plates, afin de diminuer l'effet d'îlot de chaleur, ou de prévoir un revêtement clair ;
8. de préciser les dimensions de la terrasse ainsi que celles du jardin, et de prévoir un revêtement perméable pour la terrasse (joints ouverts) ;
9. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

10h20 - dossier 12204

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à diviser une maison unifamiliale en trois logements, apporter des modifications en façade arrière (escalier extérieur au rez, terrasses aux rez et 2e étage, isolation, lucarne...) et en façade avant (cheminée, garde-corps), rehausser la toiture (isolation) et régulariser la modification des châssis en façade avant, rue d'Oultremont 40.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
2. que le bien est situé au-dessus du tunnel de chemin de fer ;
3. que la demande est située dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
6. qu'en situation de droit le bien est une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture à versants ;
7. que le 09/03/2023, une demande de permis (n°11480) visant à agrandir et diviser une maison unifamiliale en quatre logements ainsi que construire une terrasse au 2ème étage a fait l'objet d'un refus ;
8. que dans les faits, le bien a été divisé en 3 unités de logement réparties comme suit :
 - Sous-sol -2 : cave
 - Sous-sol-1 : bureau/salle de jeux/caves
 - Rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre
 - 1^{er} étage : un appartement 1 chambre
 - 2^{ème} étage et combles : un duplex 2 chambres
9. que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en trois logements, apporter des modifications en façade arrière (escalier extérieur au rez, terrasses aux rez et 2e étage, isolation, lucarne...) et en façade avant (cheminée, garde-corps), rehausser la toiture (isolation) et régulariser la modification des châssis en façade avant ;
10. que la demande prévoit l'aménagement de 3 logements répartis comme suit (j légèrement différant de la situation de fait):
 - Sous-sol -2 : 3 caves privatives
 - Sous-sol-1 (avant) : un local vélo commun, un local compteur et une cave
 - Sous-sol -1 (arrière) et Rez-de-chaussée : un duplex 2 chambres
 - 1^{er} étage : un appartement 1 chambre
 - 2^{ème} étage et combles : un duplex 2 chambres
11. qu'il est prévu d'effectuer des travaux de reprise en sous-œuvre sur la partie habitable du sous-sol -1 afin de construire une nouvelle dalle de sol isolée ; qu'il conviendra de s'assurer auprès d'infrabel, gestionnaire du tunnel, de la faisabilité des travaux ;
12. qu'au sous-sol arrière, une petite annexe est présente contre le mitoyen droit, de dimensions d'environ 1,2m de largeur et 1,4m de profondeur (ancien WC), avec une cour basse dans son prolongement, sur le reste de la largeur de la parcelle, soit environ 4,8m, ainsi qu'un escalier menant au jardin d'une largeur d'environ 1m et une profondeur d'environ 1,70m, contre le mitoyen gauche (n°38) ;
13. que l'escalier et l'annexe des anciens WC sont démolis ; qu'une annexe de même profondeur et sur 2,25m de large depuis le mur mitoyen de droite est construite à sa place ;

dossier 12204

14. qu'au rez, une plateforme accessible est aménagée au-dessus d'une partie de la cour et de la nouvelle extension ; qu'un bac à plante et un bac poubelle sont aménagés jusqu'à 1,90m à partir de la limite mitoyenne de droite afin de rendre cette partie inaccessible et de se conformer au code civil en matière de vues ;
15. que cependant, le bac poubelle bloque l'accès au bac à plante et l'entretien de celui-ci ; qu'il peut être source de nuisances pour le voisinage ; qu'il convient de prévoir seulement un bac à plante fixe sur toute la largeur des 1,90m ;
16. que le muret du bac à plante, d'une hauteur de 0,8m, est réalisé en prolongement du parement de façade de l'annexe du sous-sol ;
17. qu'un nouvel escalier extérieur d'une largeur de 0,90m et d'une profondeur d'environ 1,30m, permettant d'accéder au jardin situé 1,26m plus bas est construit à 1,90m de la limite mitoyenne de droite ;
18. que les aménagements dérogent aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'ils dépassent les bâtiments mitoyens ;
19. que la profondeur du nouvel escalier extérieur déroge également à l'article 6 du RZAC en ce que l'escalier dépasse les 15m de profondeur de construction maximales ;
20. que les aménagements permettent de lier les espaces de vie du logement au jardin et ne nuisant pas aux parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;
21. qu'au 2ème étage, une terrasse d'environ 13m² est aménagée sur la toiture de l'annexe existante, avec un garde-corps d'une hauteur de 1m placé au bord du volume de l'annexe ;
22. que la terrasse s'étend sur 3,37m de profondeur et 3,95 de largeur contre le mur mitoyen de droite ;
23. qu'un recul latéral de 1,90m est établi avec la limite mitoyenne de gauche ; qu'il est prévu de rehausser le mur mitoyen de droite sur 0,94m de hauteur sur toute la profondeur de la toiture plate (soit 3,90m) afin de se conformer au code civil ; qu'une convention amiable signée par les voisins, concernant cette rehausse, a été jointe la demande ;
24. que le reste de la toiture est végétalisée et non accessible sur 5,80m² ; qu'il convient de remplacer le terme « toiture verte » par « toiture végétalisée » dans les documents et de dessiner le complexe en coupe ;
25. que ces aménagements dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les deux bâtis mitoyens ;
26. que cette terrasse présente des vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot, constitué principalement de jardins d'habitations ; qu'au vu de sa position et de ses dimensions elle peut ainsi être une source de nuisances pour les parcelles voisines ;
27. qu'il convient d'augmenter le retrait en profondeur de la terrasse jusqu'à 1.50m et de limiter ainsi la profondeur accessible à 2.60m ; qu'à cette condition les dérogations sont acceptables ;
28. qu'au 3ème étage, il est prévu de construire une lucarne de 3,82m de large sur 1,95m de haut ;
29. que la construction déroge à l'article 24 du RZAC en ce que la largeur de la lucarne dépasse le 1/3 de la largeur de façade, soit 2,09m maximum autorisés ; que cependant la lucarne est située en façade arrière et conforme aux prescriptions du RRU ; que la dérogation est acceptable ;
30. qu'il est prévu d'isoler l'ensemble de la façade arrière et la toiture à versant par l'extérieur ; que ces travaux dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
31. que la performance énergétique du bâtiment est améliorée ; que le dépassement ne nuit pas aux bâtiments mitoyens ; que les dérogations sont acceptables ;
32. que l'isolant en façade arrière est couvert de crépis de ton gris clair ou beige ;

dossier 12204

33. qu'en façade arrière, les baies du sous-sol, rez et du 2^{ème} étage sont modifiées ; que les châssis sont en PVC blanc ; qu'une descente d'eau en PVC est posée depuis la toiture jusqu'au rez ;
34. qu'en toiture, le revêtement existant en ardoises est maintenu ; que la cheminée est démolie en façade avant et les velux remplacés sont agrandis ;
35. que la façade avant présente des modifications par rapport à la situation de droit ; que la demande déroge ainsi aux articles 18 (conservation des éléments de façade) et 21 (menuiseries) du RZAC ;
36. que les châssis sont en PVC blanc ; qu'il est indiqué dans la légende que les châssis seront remplacé en bois progressivement ; qu'il convient de mentionner clairement les châssis bois en situation projetée même si le remplacement est progressif ;
37. qu'il est prévu de placer de nouveaux garde-corps au niveau des balcons du 1^{er} et 2^{ème} étages ; que le matériau n'est pas précisé ; qu'il semble qu'ils soient composé d'une partie en verre et une partie métallique ;
38. que les plans de la situation de droit ne comportent pas de dessin de balcons à rue, côté gauche, aux niveaux +1 et +2, mais qu'il semble qu'ils aient existé lors de la construction ; que leur présence s'accorde avec le bâti environnant ; qu'il convient cependant de les réaliser dans un style correspondant à l'architecture du bien (exemple au numéro 44) et d'en fournir le détail ;
39. qu'au sous-sol, les ferronneries existantes devant les châssis sont conservées ; que la porte d'entrée d'origine est conservée ; que la corniche d'origine a été emballée par un caisson en PVC ;
40. que les divisions des châssis sont acceptables mais qu'il convient de les réaliser en bois ; que le cintrage d'origine des châssis du niveau +2 doit être maintenu ; qu'il convient de le dessiner ; qu'il convient de corriger le dessin du châssis du sous-sol ;
41. qu'il convient de maintenir et rénover la corniche existante en bois, ou de la reproduire à l'identique ; qu'il convient de l'indiquer dans la légende ;
42. que le projet prévoit les aménagements intérieurs suivants :
 - au 2^{ème} sous-sol : 3 caves privatives ;
 - au sous-sol avant : un local vélo de 15,4m² et un local compteur ;
 - au sous-sol arrière et rez-de-chaussée : un duplex lié au jardin avec un séjour traversant de 46,4m², deux chambres de 17,40m² et 9,90m², une salle de bain, un local WC et une buanderie ;
 - au 1^{er} étage : un appartement avec pièce de séjour et cuisine de 39,90m² ouverte côté rue, avec balcon avant, une chambre de 14,90m² côté jardin avec accès vers salle de douche au demi-niveau inférieur ;
 - au 2^{ème} et combles : un duplex avec pièces de jour (balcon en façade avant et terrasse en façade arrière) de 41,80m² au 2^{ème} étage, 2 chambres de 14,80m² et 15m², une salle de bain et un local WC sous les combles, ainsi qu' une buanderie et wc séparé à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage ;
43. que la cage d'escalier commune est en partie privatisée pour les 2 duplex ;
44. que le projet entraîne une dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du titre II du RRU, en ce que la cuisine du 1^{er} étage comporte une porte la séparant du séjour et n'atteint pas les 8 m² minimum requis ; que les portes coulissantes peuvent aisément rester ouvertes ; que la dérogation est acceptable ;
45. que le projet entraîne une dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU en ce que le sous-sol -2 atteint 2,03m de hauteur au lieu des 2,20m requis ; que la hauteur sous plafond est augmentée par rapport à l'existant ; que cela est suffisant pour des caves ; que la dérogation est acceptable ;

dossier 12204

46. que le projet entraîne également des dérogations à l'article 13 (hauteur sous plafond) du RZAC, en ce que les chambres des combles atteignent 2,55m au lieu des 2,60m requis ; que la différence est minimale ; que les dérogations sont acceptables ;
47. que le projet entraîne des dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU, pour les espaces suivants :
 - +1 : séjour (4,20 m² au lieu des 6,32m² requis)
 - +3 : chambres sous combles arrière (2,73m² au lieu des 2,96m² requis)
48. que le séjour peut bénéficier de l'éclairage de la chambre à travers la porte vitrée ; que la dérogation est acceptable ;
49. que la dérogation de la chambre sous combles est minimale ; qu'elle est acceptable ;
50. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit ; que rien n'est indiqué dans la demande à ce sujet ; qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie pour un usage régulier ;
51. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 17 septembre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
52. 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 ;
53. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ; qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
54. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
55. que la proposition PEB relative à la demande concernant 3 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation lourde – (URL), le suivi de la procédure "Travaux PEB" nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : escalier du rez vers le jardin, terrasses au rez et au +2, isolation ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : escalier du rez vers le jardin, terrasses au rez et au +2, isolation ;
57. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II :
 - article 3 (normes minimales de superficie) : cuisine 1^{er} ;
 - article 4 (hauteur sous plafond) : sous-sol -2 ;
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour au 1^{er}, chambre sous combles arrière ;
58. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire
 - article 6 (limite de construction) : escalier extérieur
 - article 13 (hauteur sous plafond) : chambres sous combles ;
 - articles 18 (conservation des éléments de façade) : porte d'entrée et corniche ;
 - article 21 (menuiseries) : châssis à rue ;
 - article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : lucarne arrière ;

dossier 12204

59. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12 au 23/12/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
60. que moyennant les modifications demandées, les appartements sont qualitatifs et bénéficient tous d'un espace extérieur ; que les locaux communs sont présents en suffisance ;
61. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 27/11/2024 et non reçu à ce jour ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir seulement un bac à plante fixe sur toute la largeur des 1,90m au rez arrière ;
2. de limiter la terrasse du 2ème étage à 2.60m de profondeur accessible et de végétaliser le reste de la toiture ;
3. de remplacer le terme « toiture verte » par « toiture végétalisée » dans les documents et de dessiner le complexe en coupe ;
4. d'indiquer châssis en bois en légende dans la situation projetée ; de maintenir le cintrage d'origine des châssis du niveau +2 ; de corriger le dessin du châssis du sous-sol avant ;
5. de réaliser les garde-corps en façade avant dans un style correspondant à l'architecture du bien (exemple au numéro 44) et d'en fournir le détail ;
6. de maintenir et rénover la corniche existante en bois, ou de la reproduire à l'identique et de l'indiquer dans la légende ;
7. de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie pour un usage régulier ;
8. de s'assurer auprès d'Infrabel, gestionnaire du tunnel, de la faisabilité des travaux ;
9. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, articles 3 (superficie), 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage) sont acceptées.

Les dérogations au RZAC, articles 6 (limite arrière de construction), 13 (hauteur sous plafond) et 24 (éclairage des locaux sous toiture) sont acceptées.

10h45 - dossier 12177**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à transformer et rénover un immeuble de cinq logements ainsi que régulariser la modification de la toiture et des façades avant et arrière (châssis, lucarnes, annexe), rue Philippe Baucq 77.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à transformer et rénover un immeuble de cinq logements ainsi que régulariser la modification de la toiture et des façades avant et arrière (châssis, lucarnes, annexe);
5. que dans la situation de droit, l'immeuble comprend 5 logements répartis comme suit :
 - sous-sol 2: le local compteur
 - sous-sol (rez-de-jardin) : un studio et espaces de rangement
 - rez-de-chaussée (bel étage) : un studio
 - entresol : espace de rangement
 - 1^{er} étage : un appartement 1 chambre et 1 bureau
 - 2^e étage : un appartement 1 chambre
 - 3^e étage + combles : un studio et rangement dans les combles
6. que la demande vise à rénover totalement le bien et transformer les 5 logements de la manière suivante :
 - Sous-sol 2 : le local compteur
 - Sous-sol (rez-de-jardin) : un appartement 1 chambre + un local commun (vélos/poussettes/poubelles)
 - Rez-de-chaussée (bel étage) : un appartement 1 chambre
 - 1^{er} étage (et entresol entre le rez et le 1^{er}) : un appartement 3 chambres
 - 2^e étage : un appartement 2 chambres
 - 3^e étage et combles : un duplex 2 chambres
7. que dans les faits, une annexe a été construite à l'arrière du côté gauche, sur deux niveaux, au rez-de-jardin (sous-sol) et au rez-de-chaussée (bel étage) ; qu'à chaque niveau, l'annexe mesure 15.2m² ; que la demande vise à régulariser la construction de cette annexe ;
8. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce qui concerne cette annexe qui dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; que le dépassement par rapport au $\frac{3}{4}$ de la parcelle est de 75cm ;
9. que cette situation est existante de fait depuis de nombreuses années ;
10. que ce volume comble une dent creuse entre l'annexe existante de droite, et l'annexe de la parcelle mitoyenne qui mesure +/- 11m de hauteur ;
11. que le taux de perméabilité par rapport à la situation de droit n'est pas réduit car la zone sur laquelle l'annexe est construite était une cour ; que par conséquent, la dérogation paraît acceptable ;
12. qu'au rez-de-jardin (sous-sol), la demande vise à aménager un local vélo commun dans la partie côté rue ; que ce local mesure 14.2m² et comprend un dispositif de suspension pour 8 vélos, un espace pour les poubelles et un emplacement pour 2 poussettes ;

dossier 12177

13. qu'il est accessible via une porte et un escalier de 6 marches, à gauche de la porte d'entrée ;
14. qu'il ne paraît pas opportun d'y placer des poubelles ; que vu la dimension de l'immeuble un local poubelle n'est pas indispensable ;
15. que la partie arrière du rez-de-jardin comprend un appartement une chambre, avec la salle-de-bain et la cuisine dans la partie centrale, la pièce de vie dans la partie arrière, et la chambre dans l'annexe arrière existante contre le mur mitoyen de droite ;
16. que la pièce de vie et la chambre donnent un espace extérieur de 9.8m² ; que la demande vise à transformer cet espace extérieur (cour) en jardin perméable ;
17. que ce logement comprend un espace rangement situé dans la partie centrale, contre le mur mitoyen de droite ;
18. que ce logement comprend 2 accès ; que l'entrée principale se situe dans le local vélos, contre le mur mitoyen de gauche ; qu'un couloir longeant le mur mitoyen mène à la partie centrale du logement ;
19. que cet accès n'est pas qualitatif ; qu'il se fait via la petite porte donnant directement sur un escalier, et qu'il faut traverser le local commun vélos/poussettes/poubelles pour y accéder ;
20. que le second accès se fait via le rez-de-chaussée, par l'escalier existant menant au sous-sol (rez-de-jardin) situé sous l'escalier principale ;
21. qu'il conviendrait d'une part de justifier la raison de ces deux accès, et d'autre part, de revoir l'accès à ce logement car aucun de ces deux accès n'est qualitatif pour un logement une chambre ; qu'en séance il est indiqué que c'est une exigence du SIAMU ;
22. qu'il convient de privilégier la création d'un duplex au rez et sous-sol ;
23. que la densité proposée passe de 3 studios et 2 appartements 1 chambre à un total de 9 chambres réparties en 5 logements ; que cette augmentation est trop importante au vu de la taille de la parcelle ;
24. que le rez-de-chaussée (bel étage) comprend un appartement 1 chambre, avec la chambre côté rue, une salle-de-douche, un WC séparé, un espace rangement séparé et la cuisine dans la partie centrale, et la pièce de vie à l'arrière ; que la partie salon est plus basse de 2 marches que la partie salle-à-manger ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 8 (WC) en ce qui concerne le WC de l'appartement qui ne mesure que 98 cm de profondeur au lieu des 1m20 requis ; qu'il s'agit de l'unique WC du logement, et que la dérogation est importante ; que par conséquent, la dérogation ne paraît pas acceptable ;
26. que l'annexe existante à régulariser au sous-sol est également construite à ce niveau ;
27. que l'entrée du logement se fait dans la cuisine, ce qui est peu qualitatif ; qu'il conviendrait de déplacer l'entrée proche de la zone vestiaire ;
28. de veiller à maintenir un maximum d'éléments de décor intérieur en particulier au bel étage ; que l'aménagement d'un duplex permettra d'y veiller ;
29. que dans la situation de droit, l'annexe arrière de droite comprend une toiture à versant, et qu'un escalier extérieur relie la cour au rez-de-chaussée ;
30. que la demande vise à démonter cette toiture à versant et la remplacer par une toiture plate, et à démonter l'escalier ; que la demande prévoit d'aménager une terrasse sur une partie de la toiture plate de l'annexe côté droit ;
31. que cette terrasse mesure 8.4m² ; qu'elle est aménagée sur toute la largeur de la toiture de l'annexe, mais qu'un retrait de 1m90, inaccessible et végétalisé est prévu sur la partie arrière ;
32. qu'un mur mitoyen de 2m de hauteur est existant du côté droit ;

33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne cette terrasse qui est plus profonde que les deux constructions mitoyennes ;
34. que la terrasse, bien qu'elle soit conforme au code civil en matière de vues, induit des vues importantes vers les parcelles avoisinantes, vers l'intérieur de l'îlot et vers le séjour de l'appartement de l'étage inférieur ;
35. que par conséquent, il convient de ne pas aménager de terrasse sur cette toiture ou de la réduire considérablement en prévoyant un retrait latéral d'au moins 60cm et en se limitant à une profondeur de 2.00m et de végétaliser la partie non accessible ; qu'à ces conditions les dérogations peuvent être acceptées ;
36. que le 1^{er} étage comprend un appartement 3 chambres, avec deux chambres côté rues, une salle-de-bain, un WC séparé, un espace vestiaire et un local rangement dans la partie centrale, la cuisine et la pièce de vie à l'arrière ;
37. que la 3^e chambre et une salle-de-douche se trouvent à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ; qu'elle est accessible via un escalier privatif au logement donnant dans la cuisine ; que la partie salon est plus basse de 2 marches que la salle-à-manger ;
38. que la cuisine ne paraît pas qualitative et trop exiguë pour un logement 3 chambres avec une distance de 80cm entre les deux meubles ;
39. qu'à ce niveau, ainsi qu'au 2^e étage, la demande vise à construire une nouvelle annexe du côté gauche ;
40. qu'au 1^{er} étage, l'annexe est construite entre l'annexe existante de droite comprenant le salon, et le mur mitoyen de gauche ; qu'elle comprend la salle-à-manger ; qu'elle est en retrait de 1.13m par rapport à l'étage inférieur et l'alignement du mitoyen de gauche ; qu'une terrasse de 3.3m² est aménagée sur ce retrait, accessible depuis la salle-à-manger ;
41. que la terrasse est l'annexe sont conformes au RRU et au code civil en matière de vues ;
42. qu'au 2^e étage la demande prévoit d'aménager un appartement 2 chambres du même type que celui du 1^{er} étage, avec les deux chambres côté rue, la salle-de-bain, WC et local rangement au centre, et la pièce de vie avec la cuisine à l'arrière ; que le séjour est également 2 marches plus bas que la salle-à-manger ;
43. qu'à ce niveau, la demande vise à construire une annexe du côté gauche, en retrait de 2.40m par rapport à celle du niveau inférieur ; que la demande vise à aménager une petite terrasse de 76cm de profondeur, et une toiture végétalisée incessible sur la partie restante ;
44. que la construction de cette annexe nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche de 2.14m de hauteur sur 3m de longueur ;
45. que cette rehausse est importante et qu'elle induit une perte d'éclairément vers la parcelle voisine de gauche (rue Philippe Bauca 79-81) ;
46. que le bien est très proche de l'angle de l'îlot ; que cette rehausse mitoyenne n'est pas acceptable ; qu'il convient de ne pas rehausser le mitoyen gauche à ce niveau et de revoir les aménagements en conséquence ;
47. qu'aux 3^e étage et 4^e étage, 2 niveaux sous toiture, la demande vise à aménager un duplex 2 chambres ; que l'entrée de ce logement se fait sur le palier à l'entresol entre le 2^e et le 3^e étage ; que l'escalier commun est rendu privatif à ce logement à partir de ce palier ;
48. que le 3^e étage comprend la pièce de vie du duplex avec un espace bureau côté rue, un local rangement dans la partie centrale, et un WC séparé donnant sur la palier ; qu'un second espace de rangement de 0.8m² est prévu sur le palier proche de la porte d'entrée ;
49. que le 4^e étage (combles supérieurs) comprend deux chambres dont l'une avec une salle-de-bain, l'autre avec une salle-de-douche attenante, et un WC séparé ;

50. qu'au 3^e étage, la demande vise à aménager une terrasse sur une partie de la toiture plate de l'annexe de droite ; qu'elle mesure 3.27m de profondeur, et qu'un retrait végétalisé est prévu sur le dernier mètre ;
51. que le mur mitoyen de droite contre la terrasse mesure 2m de hauteur ; qu'elle est ainsi conforme au code civil en matière de vues ;
52. que cette terrasse est accessible via le palier de l'entresol, et via le séjour plus haut de 5 marches, au moyen d'un nouvel escalier extérieur de 90 cm de large ;
53. que vu la hauteur de la terrasse, et les vues occasionnées, il convient de ne pas aménager d'accès ni d'escalier depuis le séjour et de réduire la largeur de la terrasse à l'annexe de droite ; que seule la partie de terrasse accessible depuis le palier peut être envisagée ;
54. qu'afin de limiter les vues plongeantes, il convient en outre de porter le retrait végétalisé inaccessible en bout de terrasse à 1.50m ;
55. qu'au 3^e et 4^e étage arrière, la demande prévoit également la construction d'une lucarne sur les deux niveaux ; qu'elle mesure 5.48m de hauteur, et 3.75m de largeur ; qu'elle est située à 20cm de l'axe mitoyen gauche, sa joue s'apparentant à une rehausse mitoyenne ;
56. qu'elle donne dans le séjour au 3^e étage, et dans la chambre principale au 4^e étage ;
57. qu'elle est composée à chaque niveau d'une baie vitrée divisée en 4 parties et sur toute la hauteur de la pièce ;
58. qu'au 4^e étage, la hauteur sous-plafond dans la chambre 1, sous la lucarne, est de 2m50 ;
59. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6 (toiture-lucarne) en ce qui concerne la hauteur de la lucarne qui dépasse les 2m de hauteur autorisée ;
60. que la dérogation est importante ; que la lucarne est massive et qu'elle induit des nuisances visuelles et une perte de luminosité pour les parcelles voisines ;
61. qu'une telle lucarne se justifie dans une pièce de vie mais pas dans une chambre dans les combles où la hauteur sous plafond peut être réduite ; que par conséquent, la dérogation ne paraît pas acceptable ;
62. qu'il convient d'observer un retrait de 60cm par rapport au mitoyen de gauche afin de permettre un entretien du pan de toiture restant ; qu'il convient de réduire la hauteur de la lucarne sur un seul niveau (au 3^e) et de ne pas construire de lucarne dans la partie haute des combles ;
63. qu'il convient également de revoir l'aménagement du 4^e étage en fonction de la suppression de la lucarne ;
64. qu'au niveau de la toiture, 4 nouvelles fenêtres de toit sont prévues dans le versant à rue, et une dans le versant arrière ; que la demande vise à isoler la toiture par l'extérieur ;
65. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne cette isolation ;
66. que la pose de l'isolation améliore le confort thermique et les performances énergétiques du bâtiment, sans porter préjudice aux parcelles voisines ; que les dérogations peuvent donc être acceptées ;
67. qu'en façade arrière, la demande prévoit la pose d'un isolant avec un enduit de ton blanc ; que les châssis sont en PVC de ton blanc ; que le revêtement de la lucarne est en enduit de ton blanc ; que toutes les baies sont agrandies et modifiées ;
68. qu'en façade avant, la demande vise à conserver l'aspect architectural ; que la façade est ravalée ;

69. que les châssis actuels sont en PVC de ton blanc ; que ces châssis n'ont fait l'objet d'aucune autorisation ; que la demande prévoit de revenir à des châssis en bois de ton gris respectant le dessin d'origine, lors du prochain changement de châssis ;
70. qu'il convient de prévoir des parties pleines dans le bas des châssis comme en situation de droit ; qu'il convient également d'unifier le traitement des impostes (rez) ;
71. que la lucarne du versant avant ne correspond pas à la situation de droit ; que néanmoins, sa construction semble ancienne et qu'elle s'intègre harmonieusement au bâti existant ;
72. que cette lucarne est conforme aux règlements en vigueur et que par conséquent, elle peut être régularisée ;
73. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 12 août 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
74. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
75. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel;
76. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
77. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant 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 6 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (4URL+2URS) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
79. que la Proposition PEB semble prévoir l'implantation d'un système de ventilation de type "C"; que ces aérateurs seront par conséquent de type "invisibles"; qu'il conviendra d'observer un recul des châssis sur 2cm par rapport à la batée, ceci afin de permettre un passage d'air optimal vers l'aérateur (les linteaux de parement de ces deux baies étant cintrés) ;
80. qu'une requête en dérogation PEB pour l'exigence ventilation a été déposée en date du 13 décembre 2024, et transférée à l'autorité compétente (B.E.) ; qu'il revient à l'autorité compétente de statuer sur la validation de la dite requête;
81. que la demande déroge donc au RRU :
 - titre 1, article 4 (profondeur) : construction sur plus des ¾ de la profondeur de la parcelle et isolation de la toiture ;
 - titre 1, article 6 (toiture - hauteur) : terrasse au rez et isolation de la toiture ;
 - titre 1, article 6 (toiture - lucarne) : plus de 2m du profil du toit ;
 - titre II, article 8 (WC) : au rez-de-chaussée (bel étage) ;
82. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12 au 23/12/2024 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre porte :
 - sur la diminution de l'ensoleillement causée par l'ombre portée sur le jardin mitoyen ;
 - que l'éclaircissement de l'intérieur de l'îlot se fait notamment grâce à une trouée dans les bâtiments situées à l'angle de la rue Philippe Baucq et du Grand-Duc, et que la demande telle que présentée vise à obstruer une partie de cette trouée ;
83. qu'il est fait état d'erreur dans le plan d'implantation et les profils côté droit ; qu'il convient de vérifier ces éléments ;

84. que chaque appartement comprend un petit local de rangement interne au logement ; que chaque logement comprend un espace extérieur ; que les typologies sont variées ;
85. que le nombre de logements n'est pas modifié par rapport à la situation de droit ;
86. que moyennant la réalisation d'un duplex aux niveaux inférieurs, le projet est qualitatif et en accord avec le cadre bâti ;
87. qu'en séance, une étude d'ensoleillement est fournie ;
88. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 11/12/2024 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas placer de poubelles dans le local vélos ;
2. d'aménager un duplex au rez et sous-sol afin de supprimer les couloirs d'évacuation et de limiter l'augmentation de densité dans l'immeuble ;
3. de déplacer l'entrée du logement au rez-de-chaussée (bel étage), proche de la zone vestiaire ;
4. de ne pas aménager de terrasse sur la toiture plate au rez-de-chaussée (bel étage) ou de la réduire considérablement, en prévoyant un retrait latéral d'au moins 60cm et en se limitant à une profondeur de 2.00m et de végétaliser la partie non accessible de la toiture ;
5. de revoir les aménagements de l'appartement du 1^{er} étage afin d'offrir un espace de séjour qualitatif à cet appartement 3 chambres ;
6. de ne pas rehausser le mitoyen gauche au 2^{ème} étage et de revoir les aménagements en conséquence ;
7. de réduire la largeur de la terrasse au 3^e étage et de ne pas aménager d'accès depuis le séjour, afin de rendre la terrasse conforme au RRU ; de porter le retrait végétalisé inaccessible en bout de terrasse à 1.50m ;
8. de placer la lucarne à une distance d'au moins 60cm du mitoyen gauche, de réduire la hauteur de la lucarne sur un seul niveau (au 3^e), de ne pas construire de lucarne dans la partie haute des combles et de revoir l'aménagement du 4^e étage en fonction ;
9. de prévoir des châssis en bois de ton gris respectant le dessin d'origine ; de prévoir des parties pleines dans le bas des châssis comme en situation de droit et d'unifier le traitement des impostes ; d'indiquer ceci en situation projetée ;
10. de vérifier les profils des bâtis mitoyens, en particulier à droite et le plan d'implantation ;
11. 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.

11h20 - dossier 12244

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à les modifications apportées à un commerce avec consommation sur place dont la couverture de la cour et les châssis ainsi que placer deux auvents et deux enseignes, Place Saint-Antoine 37.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien se situe en zone de protection d'un bien classé : Eglise Saint-Antoine de Padoue ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et de la CRMS (Commission Royale des Monuments et Sites) en application de l'article 237 du COBAT (actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci) ;
6. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
7. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte un rez commercial (de type snack-friterie) et 4 logements aux étages ;
8. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à un commerce avec consommation sur place dont la couverture de la cour et les châssis ainsi que placer deux auvents et deux enseignes ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce qui concerne la couverture totale du rez qui dépasse les $\frac{3}{4}$ de la construction de la parcelle ;
10. que la couverture de la cour semble dater de nombreuses années et est occupée par l'espace de stockage du commerce et les sanitaires ; que l'ensemble du rez a été rénovée en 2024 ;
11. qu'il s'agit d'une parcelle d'angle ; que le rez est affecté au commerce ; que la dérogation est acceptable ;
12. que le commerce au rez est autorisé à comme snack-friterie ; que la demande porte sur l'exploitation d'un commerce de type taverne ; que ce changement d'utilisation est dispensé de permis d'urbanisme, la consommation sur place étant précédemment autorisée ;
13. que la salle principale comporte 9 tables et également 6 places au bar, pour un total de 42 places assises ;
14. que la hotte utilisé pendant les cuissons de type fritures est hors d'usage et a été partiellement retirée ; que la note explicative précise que l'utilisation comme taverne ne nécessite pas de hotte ; que le terme « taverne » porte dès lors à confusion ; qu'il convient de préciser s'il s'agit d'un bar sans restauration le cas échéant ; qu'il convient d'en préciser les horaires d'ouverture ;
15. qu'en séance, il est indiqué que l'établissement est un café (débit de boisson) ; qu'il n'y a pas de cuisine prévue ;
16. qu'il convient de retirer la partie restante de la hotte dans le cas où l'établissement ne propose pas de restauration et de veiller à la bonne isolation acoustique du commerce par rapport aux étages ;
17. qu'en façade avant, les châssis au rez ont été remplacés par des châssis en PVC et sans suivre le cintrage des baies ;

18. que les châssis des étages ne sont pas conformes en ce qu'ils ont été remplacés en PVC également ; que leur régularisation ne fait pas l'objet de la demande ;
19. qu'au rez, il est également proposé d'installer des auvents ; que ceux-ci sont placés devant les impostes des 3 châssis, coupant ainsi le cintrage de la baie ;
20. que l'avis de la CRMS préconise un remplacement des menuiseries existantes par des modèles plus qualitatifs en termes de matériau et de divisions ; que cette remarque s'applique aussi aux enseignes et tentes solaires qui nuisent à la lisibilité de la façade et au rythme des baies.
21. qu'il convient de remplacer les châssis par du bois, respectant le cintrage des baies et reprenant les divisions des châssis d'origine ;
22. que les auvents n'ont pas les qualités esthétiques suffisantes et masquent les baies ; qu'il convient de les supprimer ;
23. que les enseignes telles que proposées en situation projetée sont conformes à l'article 36 du RRU titre VI ; que cependant le bien étant en zone de protection de l'église, elles sont soumises à permis d'urbanisme ; que les enseignes proposées masquent en partie les éléments de façade et ne s'accordent pas à l'architecture du bien et de la place ;
24. qu'il convient de privilégier des vitrophanies ou des enseignes s'accordant à l'architecture sans en masquer les éléments ;
25. qu'en ce qui concerne les enseignes, il s'agit d'un permis à durée limitée d'une validité de 9 ans ; qu'il conviendra donc de renouveler l'éventuelle autorisation avant la fin de la validité de la présente autorisation ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) : la couverture du rez dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
27. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12 au 23/12/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
28. que la demande vise à régulariser une situation irrégulière ; qu'il convient d'effectuer les travaux dans les 6 mois de la notification du permis ;
29. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 24/12/2024 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- 1. de clarifier l'utilisation de l'établissement (notamment en ce qui concerne le type de cuisine et les heures d'ouverture) ;**
- 2. de démonter le restant de la hotte et de veiller à la bonne isolation acoustique du commerce par rapport aux étages ;**
- 3. de revenir à des châssis en bois, conformes la situation de droit et respectant le cintrage des baies ;**
- 4. de ne pas installer d'auvents masquant les baies;**
- 5. de ne pas placer les enseignes proposées et de privilégier des vitrophanies ou des enseignes s'accordant à l'architecture sans en masquer les éléments ;**
- 6. de réaliser les travaux dans les 6 mois de la délivrance ;**
- 7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

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

11h45 - dossier 12164**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à un immeuble de logements : aménagements intérieurs, nombre de logements (passage de 7 à 10), portes de garage,... ainsi que construire une passerelle de secours sur le versant avant de la toiture, Rue de Haerne 63 - 65.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en application de la prescription 21 (modification de l'aspect des façades visibles depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
4. que le bien comporte, en situation de droit :
 - en partie avant, un immeuble de gabarit R+3 avec toiture plate ;
 - en partie arrière, un entrepôt et une cour ;
5. que l'immeuble à front de rue comporte :
 - au sous-sol : caves et locaux communs ;
 - au rez : un appartement 1 chambre, un garage et un accès à l'entrepôt
 - du 1^{er} au 3^{ème} étage : deux appartements 1 chambre à chaque étage ;
6. que cette situation de droit a été renseignée dans les Renseignements urbanistiques fournis en 2020 lors du changement de propriétaire ;
7. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées au bien :
 - réalisation d'une toiture à versants et construction d'un étage supplémentaire en façade arrière ;
 - construction d'une lucarne dans la toiture en façade arrière et aménagement d'une terrasse au 4^{ème} étage ;
 - isolation de la façade arrière ;
 - démolition des balcons et modification de l'aménagement des logements existants en situation de droit ;
 - ajout de 3 unités sous combles ;
 - suppression du garage au rez, transformé en locaux communs (local poubelles, local vélos, buanderie) ;
 - modification des menuiseries extérieures en façade avant ;
 - couverture d'une partie de la cour et agrandissement de l'entrepôt en partie arrière ;
8. que la réalisation de la toiture à versants et l'extension de l'entrepôt semblent dater de la construction de l'immeuble, selon les photos aériennes disponibles (1930-1935) ; que la lucarne en façade arrière et l'ajout de fenêtres de toit semblent avoir été réalisés entre 1996 et 2004 ; qu'une fenêtre de toit supplémentaire a été ajoutée entre 2014 et 2015 ;
9. que la modification des châssis en façade avant a été réalisée entre 2009 et 2012 ;
10. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à l'immeuble de logements : aménagements intérieurs, nombre de logements (passage de 7 à 10), portes de garage,... ainsi que construire une passerelle de secours sur le versant avant de la toiture ;
11. que la demande vise à régulariser l'extension de l'entrepôt au rez ; que celle-ci s'étend entre le mitoyen gauche et le volume initial, sur une largeur d'environ 6,5m, une hauteur d'environ 5,2m et une profondeur d'environ 7,3m à 8,2m, en fond de parcelle ;
12. que l'espace de cour restant présente une largeur d'environ 5,8m et une profondeur de 3m, dans le prolongement du logement du rez ;

13. que cette extension déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), en ce que la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et les profils mitoyens voisins ;
14. qu'elle semble cependant présente depuis la construction de l'immeuble, soit environ 90 ans ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
15. que la toiture principale de l'immeuble avant est à 2 versants ; qu'elle est peu visible depuis la rue et présente un angle d'environ 45° en partie avant, et d'environ 35° en partie arrière ;
16. que la corniche est moulurée en bois, peinte en blanc en façade avant ; qu'en façade arrière, la façade est rehaussée d'un niveau ;
17. que la partie supérieure de la toiture est plus haute que les profils mitoyens, sur une largeur d'environ 2,6m et sur une hauteur jusqu'à 1,15m ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
18. que l'ajout de ce volume semble dater de la construction du bâtiment ; qu'il est peu visible depuis l'espace public et s'intègre dans le profil bâti des constructions voisines ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
19. que le pan avant comprend 10 fenêtres de toit, réparties en 2 rangées ; que la rangée inférieure est régulière et les fenêtres alignées ; que la rangée supérieure comporte 4 fenêtres alignées et une fenêtre décalée ; que cette dernière comporte une structure métallique de type « passerelle », servant d'évacuation de secours pour la partie supérieure des combles ;
20. que cette construction est projetée vers la façade avant ; qu'elle ne s'intègre pas dans l'architecture du bien, qu'elle dénature ; qu'elle est visible depuis les immeubles environnants, voire depuis l'espace public ; qu'en ce sens, elle n'est pas acceptable ;
21. qu'elle découle en outre de la sur densification de l'immeuble et de l'aménagement du niveau supérieur des combles en un logement indépendant ;
22. que le pan arrière comporte une lucarne aménagée le long du mitoyen droit sur une largeur de 4.10m ;
23. qu'une terrasse est aménagée dans le prolongement de celle-ci ; qu'elle s'étend sur une largeur d'environ 4m et une profondeur de 2m, afin de se conformer au Code-Civil ;
24. que la façade arrière est alignée avec le bâtiment mitoyen droit, le moins profond, et située en retrait d'environ 1,6m du mitoyen gauche, le plus profond ;
25. que la demande vise à régulariser la démolition du vide-ordures, et la fermeture des balcons du 1^{er} au 3^{ème} étage ; que le 4^{ème} étage est organisé de manière similaire ; que le volume du rez est également prolongé ;
26. que la prolongation du volume au rez déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur), en ce que le volume construit dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; que le reste de l'immeuble est cependant construit sur toute cette profondeur ; que le logement dispose d'un espace extérieur ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
27. que l'organisation des logements est revue et prévue comme suit :
 - au rez : 1 appartement 1 chambre (chambre à rue et séjour à l'arrière) ;
 - du 1^{er} au 4^{ème} étages : 2 appartements 2 chambres (séjour à l'avant et 2 chambres en façade arrière)
 - au 5^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre ;
28. que la densité est fortement augmentée passant de 7 chambres à 18 chambres en tout ;
29. que les sous-sols comportent 7 caves privatives et une chaufferie ; que les caves ne sont pas attribuées ; qu'il convient de le préciser dans les documents graphiques ;
30. que cela déroge aux prescriptions au RRU, titre II, article 3 (rangement), en ce que chaque logement doit disposer d'un local de rangement séparé ;
31. qu'il convient de prévoir un local de rangement pour chaque unité de logement ;

32. que le rez comporte des locaux communs ; qu'il s'agit des locaux suivants organisés en enfilade depuis la rue : local poubelles, local vélos, laverie ;
33. qu'un deuxième accès vers le local vélos est possible depuis l'entrée commune ; qu'un local de rangement et un wc sont accessibles depuis le porche d'entrée vers le dépôt ;
34. que cette organisation est peu fonctionnelle et peut être source de danger ;
35. que le local vélos proposés est de petite dimension et sert d'accès à d'autres espaces ; qu'il est difficilement utilisable ;
36. qu'il convient de revoir l'organisation de ces locaux et d'en préciser l'usage / les flux ; que pour le local vélos, il convient de prévoir un local séparé et aisément accessible (directement depuis la rue si possible), et de tendre vers 1 vélo par chambre et 2m² par vélo ;
37. que le logement du rez est légèrement modifié ; que le séjour est agrandi, en partie arrière ; que la baie entre le séjour et la chambre est libre ;
38. que cette organisation s'apparente à un studio ; que cela peut être plus qualitatif pour le logement, afin de ne pas aménager de chambre séparée en façade à rue, qui dispose de peu d'intimité ; qu'il convient d'adapter les plans et formulaires en conséquence ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que le logement ne dispose pas de la superficie d'éclairage requise (8,4m² au lieu de 9,4m² requis) ;
40. que les ouvertures sont existantes ; que la situation projetée améliore la situation de droit, en ce que la superficie nette éclairante est augmentée, et l'espace de vie est rendu traversant ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
41. que l'organisation des logements du 1^{er} au 3^{ème} étage est revue ; que le séjour est disposé en façade avant, et 2 chambres en façade arrière ; que celles-ci ont accès à un balcon de 3m² ;
42. que cette organisation déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie), en ce que les séjours et les chambres ne disposent pas de la surface minimale requise (26,5m² pour le séjour avec cuisine intégrée au lieu des 28m² requis, 12,3m² au lieu de 14m² pour la chambre principale) ;
43. qu'elle déroge en outre aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que la chambre principale dispose d'une superficie nette éclairante de 1,6m² au lieu des 2,5m² requis ;
44. que les dérogations sont importantes et nuisent à l'habitabilité de ces espaces; que la situation de droit (appartement 1 chambre) est plus qualitative ; que les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ;
45. qu'il convient de revoir l'aménagement de ces logements afin de se conformer au titre II du RRU;
46. que l'organisation des 2 logements au 4^{ème} étage est similaire ; que la superficie du séjour est de 25m² ; que celui-ci dispose uniquement d'ouvertures en toiture ; que ce n'est pas qualitatif ;
47. que cette organisation déroge également aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie)(25m² pour le séjour avec cuisine intégrée au lieu des 28m² requis, 12,3m² au lieu de 14m² pour la chambre principale) ;
48. qu'elle déroge en outre aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que la chambre principale dispose d'une superficie nette éclairante de 1,6m² au lieu des 2,5m² requis et le séjour de 1,78m² d'éclairage en toiture au lieu des 2,08m² requis ;
49. que la demande prévoit également la régularisation de l'aménagement d'un logement 1 chambre en partie haute des combles ; que les hauteurs sous plafond y sont très limitée et le logement peu qualitatif ;
50. que le dispositif d'évacuation en façade avant dénature celle-ci et n'est pas acceptable ;

dossier 12164

51. que le Plan Communal de Développement prévoit en outre le maintien et la création de logements de grande dimension à destination de famille sur le territoire communal ; que la demande ne répond pas à ce principe ;
52. que la partie supérieure des combles ne se prête pas à l'aménagement d'un logement indépendant ; qu'à cette fin, il pourrait convenir de prévoir un seul logement sous combles (niveaux inférieur et supérieur), conforme au titre II du RRU et permettant d'accueillir une famille ;
53. qu'en façade arrière, un cimentage de couleur vert bouteille sur isolant a été placé sur afin d'augmenter la performance énergétique de ce bâtiment ;
54. que certains châssis ont été remplacés par des châssis de teinte blanche ; qu'en situation de fait, les châssis en façade arrière ne sont pas uniformes ; qu'il convient de détailler la composition de façade et de prévoir un traitement uniforme des châssis (matérialité, couleur, dessin) ;
55. qu'en façade avant, le revêtement de la façade n'est pas modifié ;
56. que les châssis ont été remplacés par des nouveaux châssis de ton blanc ; que les plans précisent qu'il s'agit de châssis en bois ;
57. que le dessin des châssis de la partie centrale (cage d'escalier) et du rez-de-chaussée ne sont pas identique aux châssis d'origine ; que le dessin de ces nouveaux châssis ne nuit cependant pas à l'esthétique du bâtiment ; qu'en ce sens la modification est acceptable ;
58. que la porte d'entrée a été remplacée par un élément de ton blanc ; que la porte de garage gauche a été remplacée par un ensemble boîtes aux lettres et porte d'entrée de ton blanc ; que la porte de garage droite vers l'entrepôt a été remplacée par une porte de garage sectionnelle de ton blanc ; que ces éléments semblent être en PVC ; qu'il est prévu d'ajouter des éléments en applique afin de se rapprocher du dessin d'origine ;
59. que ces modifications ne s'intègrent pas à la composition de façade et nuisent à l'esthétique du bâtiment ; qu'il convient de s'inspirer de la situation de droit et de prévoir des éléments en bois rappelant l'architecture originelle du bien ;
60. que la toiture plate de l'entrepôt est végétalisée ; que le revêtement de la toiture plate en façade arrière (5^{ème} étage) n'est pas précisé ; qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de végétaliser l'ensemble des toitures plates non accessibles (toiture plate et toit de la lucarne) ;
61. que la matérialité de la cour n'est pas précisée ; qu'elle était déjà renseignée comme cour en situation de droit ; que cependant la surface construite est augmentée au rez ;
62. qu'afin de favoriser la perméabilité des espaces extérieurs, il convient de prévoir un revêtement perméable ;
63. qu'une citerne de 3000L est présente en situation de droit ; qu'elle ne semble pas maintenue en situation projetée ;
64. qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie, en utilisant la citerne existante ou en réintégrant une dans le projet, et en y prévoyant au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
65. que les documents graphiques présentent certaines incohérences, notamment en termes de niveaux repris dans les coupes ; que certains éléments projetés semblent déjà réalisés (démolition du vide-ordures, etc.) ; que la matérialité de certains éléments n'est pas précisée (garde-corps terrasse, matérialité et teinte des châssis, etc.) ; que les profils mitoyens ne sont pas détaillés en partie arrière ; qu'il convient de corriger les documents graphiques en ce sens ;
66. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 22/07/2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

dossier 12164

67. 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 ;
68. 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 ;
69. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
70. 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.) ;
71. que la proposition PEB relative à la demande concernant 11 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 ;
72. qu'il a été signalé en cours d'analyse de la demande, par le demandeur, que la toiture principale ne fera pas l'objet de travaux d'isolation tel que du "Sarking" ; que par conséquent aucune réhausse de la toiture n'a été projetée ; que pour ce faire, la cote du faite a été modifiée sur la Coupe – graphique de la situation projetée, sans en modifier le graphisme (soit ramener ce niveau de 20,14 m à 19,90 m) ; qu'il convient dès lors d'adapter, sur la Coupe-situation projetée, le graphisme de la toiture ;
73. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : couverture des balcons au rez, extension de l'entrepôt au rez, toiture de l'immeuble avant, structure métallique pour évacuation en toiture en façade avant ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : extension de l'entrepôt au rez, toiture de l'immeuble avant, structure métallique pour évacuation en toiture en façade avant ;
74. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 3 (normes minimales de superficie) : séjour et chambre principale, du 1^{er} au 4^{ème} étage ;
 - article 3 (espace de rangement) ;
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour au rez, chambre principale du 1^{er} au 4^{ème} étage ;
75. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
76. que les logements proposés ne présentent pas les qualités d'habitabilité requises et sont en dérogation à de nombreuses prescriptions du RRU ;
77. que la densité proposée est trop importante pour cet immeuble qui en outre ne dispose pas de locaux communs en suffisance ; que ce n'est pas acceptable ;
78. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 19/12/2024 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

12h20 - dossier 11961 – ART 126 (1^{ère} CC 14/05/2024)

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à installer une tente solaire rétractable avec structure fixe en porte-à-faux, un poteau de soutien et un banc fixe servant de contrepoids, ainsi que des parevents amovibles, Place Jourdan 40.

REPORT