

dossier 12274
08h30 - PFD

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à installer un porte-drapeau et drapeau américain au niveau de la balustrade du deuxième étage de la façade avant du bâtiment sis Avenue de Tervueren 71.

1. Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement le long d'un espace structurant (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;
2. Considérant que l'immeuble est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, qu'il s'agit d'une maison bourgeoise de style éclectique construite en 1908 d'après les plans de l'architecte R. Foucart;
3. Considérant que le bien est situé en zone de protection du 64 avenue de Tervueren, maison éclectique ;
4. Considérant que la demande vise à fixer un mat pour drapeau au niveau de la balustrade du deuxième étage de la façade avant de l'immeuble pour y placer le drapeau des Etats-Unis d'Amérique (USA) ;
5. Considérant que l'immeuble est situé le long de l'Avenue de Tervueren, située en zone interdite de publicité suivant le Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme;
6. Considérant que la demande comporte les dérogations suivantes :
Dérogations au règlement régional d'urbanisme (RRU):
 - Article 10 du titre I (éléments en saillie en façade avant)
 - Article 37 §1 5° du titre VI (enseignes perpendiculaires à la façade en zone interdite)
7. Considérant que le mat fait 3 m de longueur et qu'il est placé dans la saillie du balcon ; que la saillie totale du mat, depuis la façade à rue, est de 2 m et qu'il déroge ainsi à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme quant aux éléments en saillie de la façade avant ;
8. Considérant que le drapeau présente des dimensions maximales 240x150cm, que cela déroge à l'article 37 §1 5° du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'enseigne perpendiculaire à la façade peut être autorisée en zone interdite à condition d'avoir une saillie maximum de 1m, une hauteur maximum de 1m et une superficie maximum de 0.75 m² ;
9. Considérant que l'Avenue de Tervueren est une artère emblématique de Bruxelles et présente des dimensions imposantes ; que le front de bâtisse est situé à 9.50m de la voie publique et que les bâtiments disposent d'une zone de recul importante, que l'impact visuel du drapeau est donc limité dans ce contexte, qu'il ne constitue pas non plus une gêne pour les usagers de la voirie ;
10. Considérant qu'il s'agit d'un drapeau, que les dimensions présentées sont celles du drapeau entièrement déployé, qu'en pratique sa taille apparente sera réduite en raison de son ondulation ou de son pliage;
11. Considérant que l'Avenue de Tervueren accueille de nombreuses institutions internationales, ambassades et résidences diplomatiques de différents pays, que la présence de drapeaux sur ces bâtiments est fréquente le long de de l'Avenue de Tervueren et reflète le caractère diplomatique de cette artère ;
12. Considérant de tout ce qui précède que les dérogations sont acceptables ;
13. Considérant les besoins légitimes de l'ambassade de se signaler distinctement le long de cet axe, que notamment l'article 20 de la Convention de Vienne sur les relations diplomatiques donne le droit à la mission et son chef de placer le drapeau et l'emblème de l'État accréditant sur les locaux de la mission, y compris la résidence du chef de la mission, et sur les moyens de transport de celui-ci ;

dossier 12274

14. Considérant que la demande ne précise pas si la résidence bénéficie à un chef de mission, qu'il relève toutefois de la responsabilité de l'ambassade de veiller à ce que le placement du drapeau soit effectué dans le respect des usages protocolaires en vigueur ;
15. Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2024 au 13/01/2024 a donné lieu à 7 réactions, que celles-ci relèvent les points suivants :
 - La crainte que l'installation du drapeau n'attire une attention indésirable ou des actes malveillants en raison du rôle majeur que jouent les Etats-Unis sur le plan international
 - La nécessité de dispositifs de sécurité potentiels liés à l'utilisation de l'immeuble par l'ambassade et leur impact sur la circulation locale, le stationnement et le contrôle des accès
 - La crainte d'une « privatisation » des espaces publics alentours ;
 - La nécessité de clarifier le statut exact de la résidence et de se conformer aux usages protocolaires concernant le placement de drapeaux
16. Considérant que la demande concerne uniquement le placement d'un drapeau et qu'aucun changement d'utilisation soumis à permis n'est mentionné, il peut donc être considéré que le projet n'est pas de nature à avoir un impact sur l'ordre public, le cas échéant d'autres autorisations pourraient être requises ;
17. Considérant que le maintien de l'ordre public dans le cadre de la présence d'une mission diplomatique sur le territoire belge est une responsabilité qui revient aux autorités publiques belges ;
18. Considérant que la Convention de Vienne sur les relations diplomatiques donne le droit à la mission et son chef de placer le drapeau et l'emblème de l'État accréditant sur les locaux de la mission, y compris la résidence du chef de la mission, et sur les moyens de transport de celui-ci ; qu'il n'existe pas de loi fédérale contraignant strictement l'affichage de drapeaux sur d'autres résidences, que celui-ci est régi par des protocoles diplomatiques et qu'il relève de la responsabilité de l'ambassade de veiller à ce que le placement du drapeau soit effectué dans le respect des usages protocolaires en vigueur ;
19. Considérant que ce mât n'a pas d'impact sur les perspectives sur et depuis le bien classé, situé de l'autre côté de l'avenue ; que la CRMS n'a pas été consultée ;
20. Considérant, de tout ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnement et respecte le principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 10 et Titre VI, article 37 §1 5° sont acceptées.

dossier 12209
09h05

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le changement d'affectation du rez de logement en équipement (consultation ONE), l'aménagement d'un studio au sous-sol et d'un appartement sous combles et les modifications apportées à l'immeuble (structure, châssis) ainsi qu'isoler la toiture et la façade arrière, rue Aviateur Thieffry 26.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.12 (modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement) du PRAS ;
3. que dans la situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+2+ toiture à 2 versants ; que le permis d'origine a été obtenu en 1927 ; qu'un permis a été octroyé en 1935 pour la construction d'annexes ;
4. que l'immeuble est organisé de la manière suivante :
 - au sous-sol : caves ;
 - au rez : appartement 1 chambre avec balcon et accès au jardin ;
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages : appartement 2 chambres avec terrasse à chaque étage ;
 - sous combles : grenier ;
5. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées au bien :
 - aménagement d'un logement et prolongation du volume construit au sous-sol en façade arrière ;
 - aménagement d'un équipement (consultation ONE) au rez ;
 - modification du versant arrière de la toiture et rehausse de la façade arrière ;
 - aménagement sous combles ;
 - modification des menuiseries extérieures et du garde-corps en façade avant ;
6. que selon les photos aériennes disponibles sur BruGIS, les modifications en toiture ont été réalisées entre 1987 et 1996 ;
7. que la consultation ONE était déjà présente en 2004 ; que selon le demandeur, elle existe depuis plus de 40 ans ;
8. que les relevés de compteurs SIBELGA transmis ne permettent pas d'attester de l'existence des différentes unités de logement sur ce bien avant 93 ;
9. que les menuiseries extérieures et le balcon en façade avant étaient déjà modifiés en 2004 ; qu'entre 2014 et 2017, les châssis du rez ont été remplacés en PVC ;
10. que la demande vise à régulariser le changement d'affectation du rez de logement en équipement (consultation ONE), l'aménagement d'un studio au sous-sol et d'un appartement sous combles et les modifications apportées à l'immeuble (structure, châssis) ainsi qu'isoler la toiture et la façade arrière ;
11. qu'en toiture, le volume a été rehaussé en partie arrière, sur une profondeur d'environ 7m et une hauteur allant jusqu'à 3m ; que la demande vise en outre à isoler l'ensemble de la toiture ;
12. que le volume à régulariser et l'isolation dérogent aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 6 (hauteur), en ce qu'ils dépassent le volume mitoyen gauche, le plus haut, d'environ 30cm ; que l'isolation nécessite en outre la rehausse des profils mitoyens ;
13. que les dérogations et les rehausses nécessaires sont cependant minimales ; qu'elles permettent d'améliorer les performances énergétiques du bien ; que la rehausse du volume a été réalisée il y a de nombreuses années et ne semble pas avoir fait l'objet de plaintes de voisins ;
14. qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;

dossier 12209

15. qu'au sous-sol, les volumes ont été fermés sous la terrasse du rez et sous l'extension de 1935 ; que l'escalier a été déplacé contre le mitoyen gauche ;
16. qu'en situation projetée, l'immeuble est organisé de la manière suivante :
 - au sous-sol : caves et studio en partie arrière ;
 - au rez : équipement (cabinet ONE) ;
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages : appartement 2 chambres avec terrasse à chaque étage ;
 - sous combles : 1 appartement 1 chambre ;
17. que les unités sont accessibles depuis le hall d'entrée commun ; que l'équipement au rez ne dispose pas d'une entrée distincte ;
18. que la partie avant du sous-sol comprend 4 caves privatives, un local d'entretien et un local compteurs ; que les parties communes à l'arrière (côté droit) comportent une chaufferie et des locaux compteurs ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 17, en ce que le bien ne dispose pas d'un local vélos de dimensions adaptées ; que l'équipement (consultation ONE) prévoit le stockage des poussettes dans ses locaux ; qu'aucun emplacement vélo ou parking n'est prévu pour celui-ci ; qu'aucun détail n'est fourni à ce sujet dans la note explicative ;
20. qu'il convient de justifier l'absence de local vélos ou d'emplacement de parking pour l'équipement, en précisant le fonctionnement de l'activité et les possibilité de parking et mobilité douce pour les usagers ; qu'il convient également de préciser la zone prévue pour l'entreposage des poussettes en plan et les flux et accès à l'équipement ;
21. qu'il convient en outre de prévoir un local vélos de taille suffisante et aisément accessible pour les logements (prévoir minimum 2m² par vélo et 1 vélo par chambre), étant donné l'augmentation de la densité de logement ; que ce local doit également être accessible au personnel ;
22. qu'au sous-sol, le studio est situé en partie arrière gauche et est accessible depuis le dégagement commun des caves ;
23. qu'il comprend un hall avec accès à une salle de douche, et un espace d'environ 28m² avec zone de cuisine et de séjour ; que cet espace est unifié par la fermeture du volume sous le balcon du rez ; qu'il dispose d'un espace de cour d'environ 14m² situé 60cm sous le niveau du jardin ;
24. que l'accès à ce logement, par le dégagement des caves, est peu qualitatif ; que l'organisation du séjour par la fermeture de l'espace sous le balcon du rez est peu fonctionnelle ; que ce logement ne dispose pas d'un espace libre de 22m² ;
25. qu'une partie de la pièce de vie ne dispose que de 2.40m sous plafond au lieu des 2.50m requis ; que l'éclairage des pièces de vies se fait via deux baies étroites ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
26. que le Plan Communal de Développement prévoit en outre le maintien et la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que l'organisation de ce logement ne répond pas à ce principe ;
27. que cet espace ne présente pas les qualités requises pour un logement indépendant ;
28. que la demande est peu précise en ce qui concerne l'utilisation du jardin et la façon dont les espaces sont séparés ; qu'il est indiqué en séance que le jardin est commun ; qu'il convient d'en clarifier l'accès ;
29. qu'au rez, l'équipement (consultation ONE) est organisé de la manière suivante :
 - côté gauche : sas d'entrée avec accès vers salle d'attente en partie arrière ; salle de préparation (habillage) en partie avant ;
 - côté droit : couloir de service avec accès aux sanitaires (1 wc), un local personnel en partie avant et le cabinet médical (et débarras) en partie arrière ;

dossier 12209

30. que cette organisation n'a pas nécessité de modifications structurelles de l'ancien logement ; que cet équipement ne dispose pas d'autres surfaces de service (rangement, sanitaires supplémentaires, etc.) ;
31. qu'afin de permettre l'évolution du bien vers l'agrandissement de cet équipement (en réponse à des besoins et/ou normes futurs) ou le retour à un logement disposant d'un accès au jardin, il convient de ne pas prévoir de logement au sous-sol et de lier ces espaces à l'unité du rez, ou de les maintenir en locaux communs ;
32. qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages, les appartements 2 chambres (avec terrasse) sont inchangés ;
33. que sous combles, la demande vise à aménager un appartement 1 chambre ; que la rehausse en toiture permet à celui-ci de disposer d'une façade et de vues droites en façade arrière ;
34. que le séjour est situé en façade arrière ; qu'il donne accès à un bureau et à la chambre en façade avant ; que la salle de bains est accessible depuis la chambre, ainsi qu'un espace de rangement ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie), en ce que la superficie de la chambre (13,44m²) est inférieure au minimum requis (14m²) ;
36. que la dérogation est minime ; que le logement dispose d'un vaste espace de séjour, ainsi que d'un bureau et d'un espace de rangement ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond), en ce que la hauteur sous plafond du séjour (2,4m) est inférieur au minimum requis (2,5m) ;
38. que cependant le logement est au dernier niveau et que cette hauteur ne nuit pas à son habitabilité ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que le séjour dispose d'une superficie nette éclairante de 6,97m² au lieu des 7,47m² requis ;
40. que la structure et les ouvertures en façade sont existantes ; qu'il est prévu, lors de la rénovation, de porter la hauteur sous plafond au maximum selon les possibilités structurelles ; que la hauteur projetée sera de 240 à 245cm ;
41. que le séjour est de grandes dimensions pour un appartement 1 chambre ; qu'il est directement éclairé par de grandes baies en façade arrière ; que sa disposition au 3^{ème} étage lui permet de bénéficier d'un éclairage direct de qualité ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
42. qu'en façade à rue, les menuiseries extérieures et le garde-corps du balcon en façade avant étaient déjà modifiés en 2004 ; qu'entre 2014 et 2017, les châssis du rez ont été remplacés en PVC ;
43. que le dessin actuel des châssis aux étages s'accorde avec la composition de façade ; qu'il conviendrait cependant d'accorder la hauteur des impostes et la matérialité des châssis du rez avec ceux des étages, au plus tard lors du prochain changement, afin d'homogénéiser la composition de façade ; qu'il convient de transmettre une élévation adaptée de la situation projetée en ce sens ;
44. que le dessin et la matérialité du garde-corps s'accordent avec la composition de façade de l'immeuble ; qu'il pourrait cependant convenir de le peindre en noir, afin de s'accorder avec la teinte de la porte d'entrée en fer forgé ;
45. que le reste de la façade est inchangée ;
46. que le versant avant de la toiture est réalisé en tuiles rouges ; qu'il comprend 3 fenêtres de toit ; que la verrière est supprimée ;
47. que la toiture plate est isolée par l'extérieur ; qu'elle est couverte d'une étanchéité, dont la composition n'est pas précisée ; qu'elle comprend un exutoire de fumées, servant également d'accès à la toiture, au sommet de la cage d'escaliers ;

dossier 12209

48. qu'il convient, si techniquement possible, de végétaliser la toiture plate, afin d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle et de limiter l'effet d'îlot de chaleur ; que si ce n'était pas possible, il convient de prévoir un revêtement de teinte claire ;
49. que la façade arrière est également isolée ; que le parement est prévu en enduit de teinte claire, et de bardage fibrociment de teinte claire au dernier étage ;
50. que les châssis sont en bois et PVC blanc ; qu'au dernier étage, ils sont en PVC gris ; que les seuils, couvre-murs et accessoires sont en alu gris ; que les garde-corps sont en acier peint en noir ; qu'une descente d'eau pluviale en zinc est fixée le long de la façade arrière ;
51. qu'une citerne est présente en situation de droit ; qu'elle est maintenue en situation projetée ; que les plans ne précisent pas l'usage qu'il en sera fait ; qu'il convient de le faire et de prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
52. que le revêtement de la cour n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire et de favoriser si techniquement possible la perméabilité des espaces extérieurs ; que le reste du jardin est en pleine terre ;
53. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 20 septembre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
54. 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 ;
55. 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 ;
56. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
57. 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.) ;
58. que la proposition PEB relative à la demande concernant 6 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 ;
59. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 6 (toiture – hauteur) : rehausse et isolation de toiture ;
60. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 3 (normes minimales de superficie) : chambre au 3^{ème} étage ;
 - article 4 (hauteur sous plafond) : séjour au sous-sol et au 3^{ème} étage ;
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour au 3^{ème} étage ;
 - article 17 (local vélos) ;
61. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2024 au 13/01/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
62. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 23/01/2024 ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence, en particulier en ce qui concerne l'évacuation des combles ;

dossier 12209

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas prévoir de logement au sous-sol et de lier ces espaces à l'unité du rez, ou de les maintenir en locaux communs ;
2. de justifier l'absence de local vélos ou d'emplacement de parking pour l'équipement, et de préciser la zone prévue pour l'entreposage des poussettes en plan ; de détailler les flux et occupation du rez ;
3. de prévoir un local vélos de taille suffisante et aisément accessible pour les logements et l'équipement ;
4. d'accorder la hauteur des impostes et la matérialité des châssis du rez avec ceux des étages en façade à rue, lors du prochain remplacement des châssis et de fournir une élévation projetée adaptée ;
5. de peindre le garde-corps en façade en noir ;
6. de végétaliser la toiture plate, si techniquement possible, ou de prévoir un revêtement de teinte claire, et de le préciser en plan ;
7. de préciser l'usage de l'eau de pluie récupérée en plan et de prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ; d'indiquer si la terrasse est perméable ;
8. 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, en particulier en ce qui concerne l'évacuation des combles.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 6 (hauteur), est acceptée.

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

dossier 12174 – ART 126

09h30 – 1^{ère} commission le 5/11/2024**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à isoler la façade avant par l'extérieur, construire une lucarne sur le versant arrière et réaménager une maison unifamiliale en intérieur d'îlot, Chaussée Saint-Pierre 66.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'Habitation et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et d'Embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que le bien se trouve à proximité d'un bien classé : La Baronnie mais pas en zone de protection ;
4. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ; que les plans de constructions ne sont pas disponibles et de ce fait la date de la construction n'est pas connue ;
5. que la maison compte 4 niveaux répartis comme suit :
 - Sous-sol : caves (2 locaux) ;
 - Rez-de-chaussée : deux pièces en enfilade ;
 - 1^{er} étage : deux pièces en enfilade ;
 - Combles : grenier ;
6. que la maison est située en retrait de la voirie dans une impasse privée et ne compte qu'une façade avant ;
7. que la maison est bâtie jusqu'aux limites mitoyennes ; que dans le mitoyen de droite, au fond de la parcelle, des baies sont percées directement sur la parcelle voisine au rez et au 1^{er} étage ;
8. que selon les photos fournies, un volume correspondant à un débarras ou un ancien wc existe devant la porte d'entrée du bâtiment ; que nous ne sommes pas en mesure de savoir s'il s'agit de la situation de droit ; qu'il semble néanmoins dater de l'époque de la construction ;
9. qu'un auvent existe entre ce volume et la façade, au-dessus du chemin d'accès ; qu'un deuxième auvent existe à l'autre extrémité du terrain, occupant la totalité de la largeur de la parcelle ; qu'ils n'apparaissent cependant pas sur le dessin ; qu'il n'est dès lors pas clair s'ils sont démontés ou conservés ; qu'il convient de clarifier la demande sur ce point ;
10. que la **demande initiale** visait à isoler la façade avant par l'extérieur, construire une lucarne sur le versant arrière et réaménager la maison unifamiliale en intérieur d'îlot ;
11. qu'en situation projetée, au sous-sol, un wc est créé ; que l'escalier d'accès est réaménagé ;
12. qu'au rez-de-chaussée, l'espace de vie est aménagé : salon à l'avant, salle à manger et cuisine à l'arrière ; que l'escalier est déplacé vers l'arrière, au-dessus de l'escalier du sous-sol ; que le mur séparant les deux pièces est démoli, ainsi que les cheminées existantes ; que ces dernières sont démontées complètement, y compris le dépassant extérieur ;
13. que la pièce de vie est éclairée par les deux fenêtres existantes, qui ne sont pas modifiées ; que la porte d'entrée est cependant remplacée par une porte en partie vitrée ; que la surface totale éclairante pour la pièce de vie est de 4,4m² au lieu des 6,24m² réglementaires pour une pièce de 31.2m², soit 1,84m² de moins ;
14. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit d'une situation préexistante ; que le projet prévoit néanmoins une amélioration de 50% de la surface nette éclairante ; qu'en outre la dérogation est limitée et donc acceptable ;

dossier 12174 – ART 126

15. qu'au 1er étage, le mur entre les deux pièces est démoli ; qu'un hall est créé au milieu, distribuant les pièces : une salle de douche, un wc séparé ainsi que deux chambres : une à l'avant et une à l'arrière ;
16. que la surface éclairante de la chambre 1 est de 2m², soit 0,84m² de moins que la surface réglementaire pour une pièce de 14,2m² ; que pour la chambre 2 la surface éclairante est de 0,8m², soit environ 1m² de moins que la surface réglementaire pour une pièce de 9,1m² ;
17. que les chambres dérogent donc également aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit d'une situation préexistante ; qu'une augmentation de la baie à l'arrière, bien que possible pourrait nuire d'avantage à la privacité de la parcelle voisine ;
18. qu'en outre les dérogations sont limitées, ne nuisent pas à l'habitabilité des chambres et sont de ce fait acceptables ;
19. que le plancher des combles est baissé de 52cm ; qu'une hauteur sous-plafond de 2,50m est conservée pour le 1er étage ; qu'un nouvel escalier vers les combles est construit ;
20. qu'au dernier niveau, une chambre est aménagée, avec coin bureau sur le palier et une salle de bain ;
21. qu'une lucarne est construite à l'arrière ; que celle-ci est inscrite dans le versant de la toiture, sa face se trouvant à 1,20m de la limite parcellaire arrière ; que la situation n'est pas conforme au Code Civil ;
22. que cependant un accord signé par le propriétaire de la parcelle arrière a été fourni parmi les éléments de la demande ; qu'il convient néanmoins d'acter une servitude de vue avant l'exécution des travaux ;
23. que la lucarne a une hauteur totale de 1.77m et une largeur totale de 2,84m ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 24 (éclairage des locaux sous-toiture), qui prévoit que les lucarnes ne peuvent pas dépasser le 1/3 de la largeur totale de la façade ;
25. que la lucarne n'est pas visible depuis l'espace public et conforme aux prescriptions du RRU ; que l'impact sur les parcelles voisines est limité et que sa construction permet un apport de lumière et améliore l'habitabilité de la chambre ;
26. que cependant, la maison est étroite et fait partie d'un ensemble ; qu'il convient de se conformer au RZAC en se limitant au 1/3 de la largeur de façade ;
27. que le coin bureau ainsi que la salle de bain sont éclairés par des fenêtres de toit ;
28. que la toiture est isolée par l'extérieur ; que le profil est donc rehaussé de 15cm et dépasse la hauteur du voisin de gauche ; que la demande déroge aux prescriptions du 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 la dérogation est donc acceptable ;
29. que la façade avant est également isolée par l'extérieur ; que le dépassant est de 14cm ; que l'empiètement se fait sur sa propre parcelle ;
30. que cependant cela déroge également aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'il s'agit de l'isolation ; que cela améliore la performance énergétique du bâtiment ; qu'en outre l'aspect existant est conservé (enduit peint) ; que l'impact est minime et la dérogation est donc acceptable ;
31. qu'il convient de veiller à maintenir les éléments composant la façade et participant à son caractère ;
32. que la façade arrière est isolée par l'intérieur ;
33. que la façade avant est revêtue d'un enduit teinte blanche ; que les châssis sont remplacés à l'identique, en PVC structuré aspect bois ; que la couleur n'est pas précisée, et

dossier 12174 – ART 126

qu'il convient de le faire ; qu'il conviendrait de privilégier le bois au moins en façade avant ;

34. que les seuils sont en pierre bleue ;

35. que la corniche est en bois ; que la couleur n'est pas précisée, et qu'il convient de le faire ;

36. que la lucarne est revêtue d'un bardage en zinc couleur anthracite ; que le couronnement est en aluminium ; que la toiture est en tuiles ton rouge ;

37. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 06 aout 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

38. 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 ;

39. 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;

40. qu'un conseiller PEB a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure ;

41. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);

42. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 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 ;

43. que la demande déroge donc :

- RRU, Titre 1, article 4 (profondeur) : isolation de la façade et du toit ;

- RRU, titre 1, article 6 (hauteur) : isolation de la façade et du toit ;

- RRU, Titre 2 , article 10 (éclairage naturel) : chambre 2 ;

- RZAC, article 24 (éclairage des locaux sous-toiture) : lucarne plus large que 1/3 de la façade ;

44. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2024 au 28/10/2024 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ;

45. qu'elles émanent de voisins et portent sur :

- le souhait du maintien du caractère de l'impasse en ne prévoyant pas d'isolation extérieure ou en prévoyant l'isolation de toutes les maisons ;

- les risques d'humidité liés à la rehausse du toit ;

- l'impact de la lucarne sur l'ensoleillement ;

46. qu'en sa séance du 05/11/2024, la commission de concertation a émis un avis favorable sous conditions unanime sur la demande ;

47. que les conditions sont les suivantes :

- **de préciser si les auvents existants sont conservés en situation projetée ;**

- **de limiter la largeur de la lucarne au 1/3 de la largeur de façade en conformité avec le RZAC ;**

- **d'acter une servitude de vue avant les travaux en ce qui concerne la lucarne ;**

- **de préciser la couleur des châssis, de la porte d'entrée et de la corniche et de les prévoir en bois de préférence.**

dossier 12174 – ART 126

- 48. que les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées ;**
- 49. que la dérogation au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) est acceptée ;**
- 50. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 28/11/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;**
51. que l'objet de la **demande actuelle** est inchangé ;
52. que la largeur de la nouvelle lucarne proposée est de 2,40m au total au lieu des 2,84m initiaux, soit 44cm de moins que la demande précédente ; que cela représente environ 12cm de plus que la moitié de la largeur totale (4,55m) ; que la hauteur sous plafond, le profil et le dépassement ne sont cependant pas modifiés ;
53. que la demande actuelle déroge donc aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) , article 24 (éclairage des locaux sous-toiture), qui prévoit que les lucarnes ne peuvent pas dépasser le 1/3 de la largeur totale de la façade ;
54. que néanmoins le volume est diminué par rapport à la demande précédente ; qu'elle est conforme au règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
55. que la lucarne proposée permet l'augmentation de la surface exploitable ainsi que de la surface d'éclairage naturel ;
56. que son implantation est décalée afin de s'éloigner le plus possible de la maison située au nord limitant ainsi au maximum l'ombre qui pourrait provoquer la lucarne ;
57. qu'une étude d'ensoleillement a été fournie ; que selon ce document la lucarne ne portera jamais d'ombre sur la maison située au sud ; que concernant la maison située au nord l'ombre générée est minimale et intervient seulement en début de journée durant les mois dont les jours sont les plus courts ;
58. que dès lors, la dérogation est acceptable ;
59. que selon les éléments de la demande les auvents présents sont conservés, ainsi que le kot devant la façade principale ;
60. que le kot a 1,27m de largeur et 1,45m de profondeur ; qu'il est écarté de 2,35m de la façade principale de la maison, en face de la porte d'entrée ; que le premier auvent couvre le passage entre le kot et la façade ;
61. que le deuxième auvent se trouve en fond de parcelle du côté opposé à la maison, sur toute sa largeur ; qu'il a une profondeur d'environ 1,91m ;
62. que ces éléments dérogent aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
63. que ces constructions sont déjà visibles sur les orthophotoplans de 1977 ; que l'impact est minimal et qu'il s'agit d'une situation existante depuis presque 50 ans ; que les dérogations sont acceptables ;
64. que les châssis sont en PVC aspect bois de couleur blanche ; qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
65. que la deuxième enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2024 au 13/01/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
66. que la demande actuelle déroge donc aux prescriptions du RZAC, article 24 (éclairage des locaux sous-toiture), en ce qui concerne la largeur de la lucarne ;
67. que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qui concerne le kot et les auvents ;
68. que d'autres dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ainsi que titre 2, article 10 (éclairage naturel) ont été acceptées dans la première version ;

dossier 12174 – ART 126

- 69. que la demande respecte le cadre bâti et est en harmonie avec l'ensemble de maisons en intérieur d'îlot ;
- 70. que le projet améliore l'habitabilité du bien ainsi que sa performance énergétique ;
- 71. que l'impact sur La Baronnie, bien classé à proximité, est minime ; qu'en outre le bien n'est pas visible depuis l'espace public ;
- 72. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves d'acter une servitude de vue avant les travaux en ce qui concerne la lucarne.

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

La dérogation au RZAC, article 24 (éclairage des locaux sous-toiture) est acceptée.

dossier 12221
09u55**4. Advies op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het renoveren van een eengezinswoning, de Gerlachestraat 9**

Overwegende :

1. dat het goed gelegen is in het GBP in een typisch woongebied en in het gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing;
2. overwegende dat het goed zich in de vrijwaringszone van de Sint-Antonius van Paduakerk bevindt, die geklasseerd is;
3. dat het goed bovendien is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: Eclectische woning volgens bouwaanvraag van 1913, n.o.v. aannemer Auguste Goovaerts;
4. dat de aanvraag ter advies wordt voorgelegd aan de overlegcommissie in toepassing van voorschrift 21 (zichtbare wijziging vanaf de openbare ruimte in een GCHEWS) van het GBP;
5. dat de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking van het voorschrift 0.6 (handelingen en werkzaamheden die een impact hebben op het binnenterrein van het huizenblok) van het GBP;
6. dat het volgens de rechtssituatie gaat over een eengezinswoning met volume glv+2+ plat dak en een kelderverdieping;
7. dat in de feitelijke situatie aanpassingen werden aangebracht zonder voorafgaande vergunning:
 - de binnenplaats op de kelderverdieping verlengd (afbraak van de origineel voorziene kelder) en deels overdekt werd, met de installatie van een nieuwe trap naar de tuin;
 - er werden op de gelijkvloers en tweede verdieping balkons zoals die op de eerste verdieping gebouwd en het volume tegen de gemene muur werd verlengd op de tweede verdieping en op de kelderverdieping aan de achtergevel;
 - het buitenschrijnwerk op de voorgevel werd vervangen;
 - bepaalde openingen aan de achtergevel werden gewijzigd;
 - het goed werd opgedeeld in meerdere wooneenheden;
8. dat de wijzigingen aan het volume dateren uit verschillende jaren, en zelfs de aanbouw van de balkons;
9. dat het buitenschrijnwerk aan de voorgevel vervangen werd tussen 2012 en 2015 op de benedenverdieping en eerste verdieping en voor 1994 op de kelderverdieping; dat dat van de tweede verdieping en van de rechter travee de originele zijn, met geel glas-in-loodraam in het bovenraam;
10. dat de aanvraag tot doel heeft de eengezinswoning te renoveren;
11. dat in de kelder de aanvraag tot doel heeft het bijgebouw tegen de rechter gemene muur, over een breedte van ongeveer 1,5m en een diepte van 1,35m, te regulariseren; dat ook een bijgebouw gebouwd werd tegen de linker gemene muur, over een breedte van ongeveer 1,1m en met een diepte van 1,25m;
12. dat de binnenplaats behouden blijft op een diepte van ongeveer 5m; dat de gedeeltelijke overkapping van de binnenplaats en de reling weggehaald zijn; dat de binnenplaats ongeveer 0,9m lager dan de tuin ligt;
13. dat de bevestiging van de treden die van de binnenplaats naar de tuin leiden gewijzigd is en licht afwijkt van de linker gemene muur; dat een nieuwe trap die het balkon van de gelijkvloers met de tuin verbindt tegen de linker gemene muur geplaatst wordt; dat het een diepte van

dossier 12221

ongeveer 4m en een breedte van ongeveer 0,85m heeft; dat het trapdeel naar de kelder, van 6 treden, een breedte van ongeveer 1m heeft;

14. dat de nieuwe trap ongeveer 0,5m dieper is dan het volume gebouwd door de linker buur; dat het in die zin afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV), titel I, artikel 4 (diepte) en 6 (hoogte);
15. dat deze trap ervoor zorgt dat de leefruimten beschikken over een rechtstreekse toegang tot de tuin; dat de bevestiging ervan sinds verschillende jaren op één lijn staat met de bestaande binnenplaats; dat de gemene muur niet verhoogd moet worden; dat in die zin de afwijkingen aanvaardbaar zijn;
16. dat de aanvraag voor de benedenverdieping en de tweede verdieping de regularisatie van de balkons en de uitbreiding van de aanbouw tegen de linker gemene muur op de tweede verdieping voorziet; dat de balkonnen zich uitstrekken over een breedte van ongeveer 4,4m en een diepte van 1,2m, tegen de linker gemene muur; dat het te regulariseren volume gevestigd is in de verlening van dit balkon, over een breedte van ongeveer 1,5m, tegen de rechter gemene muur, en op een hoogte van ongeveer 3,6m;
17. dat de hoogte van het volume afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV), titel I, artikel 4 (diepte) en 6 (hoogte) aangezien de twee gemene frames de hoogte van ongeveer 1m overschrijden;
18. dat deze afwijkingen beperkt en aanvaardbaar zijn, dat deze volumes dateren uit verschillende jaren;
19. dat de aanvraag ook strekt tot het regulariseren van de overkapping van het balkon op de tweede verdieping; dat dit uitgevoerd werd in doorschijnende panelen op een lichte houtstructuur, weinig kwalitatieve materialen; dat de structuur niet aansluit bij de bouwstijl en de samenstelling van de achtergevel; dat deze overkapping weggehaald moet worden;
20. dat de aanvraag bovendien de isolatie van het plat dak voorziet; dat de acroterieën hiervoor niet verhoogd moeten worden;
21. dat het plat dak bedekt is met een bitumineuze laag; dat een opening voorzien is in het dak om voor de toegang tot het onderhoud te zorgen;
22. dat, indien technisch mogelijk, de platte daken met groen bedekt moeten worden om het waterbeheer op het perceel te verbeteren en het hitte-eilandeffect te beperken; dat indien dit niet mogelijk is een lichtkleurige bekleding voorzien moet worden;
23. dat de voorziene binneninrichting van het huis de volgende is:
 - op de klederverdieping: woonkamer met open keuken, berging;
 - op de gelijkvloers: salon langs de achtergevel en bureau langs de voorgevel, wc;
 - op de eerste en tweede verdieping: op elke verdieping 2 slaapkamers en 1 badkamer;
24. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de GSV, titel II, artikel 8 (wc) omdat de wc op de gelijkvloers niet is afgescheiden van de leefruimten (salon) met een sas (2 deuren);
25. dat de aanvraag ook afwijkt van de voorschriften van de GSV, titel II, artikel 10 (natuurlijke lichtinval) voor de woonkamer op de gelijkvloers langs de achtergevel (4,1m² in plaats van de vereiste 4,8m²);
26. dat de afwijkingen beperkt zijn en dat de leefruimten ruim zijn en verdeeld over twee verdiepingen; dat de afwijkingen aanvaardbaar zijn;
27. dat de aanvraag ook afwijkt van de voorschriften van de GSV, titel II, artikel 10 (natuurlijke lichtinval) omdat de voorste slaapkamer op de tweede verdieping 2,2m² natuurlijke lichtinval heeft in plaats van de vereiste 3m²;
28. dat het in de rechtssituatie al een slaapkamer betrof; dat enkel de schoorsteen afgebroken werd; dat de vensters bestaand zijn en langs de kant van de straat en dat elke wijziging van de straatopeningen schade brengt aan de samenstelling van de gevel; dat in die zin de afwijking aanvaardbaar is;

dossier 12221

29. dat de aanvraag verduidelijkt dat bepaalde decoratieve elementen en originele details behouden zullen blijven indien mogelijk (plafondmoultures, rozetten, plinten en de houten trapleuning); dat deze elementen daarentegen niet duidelijk aangeduid zijn; dat in die zin het fotoverslag verduidelijkt moet worden;
30. dat aan de voorgevel het buitenschrijnwerk vervangen wordt door nieuw houten raamwerk, geschilderd in donkergroen; dat de tekening van het raamwerk gebaseerd is op de originele indeling; dat het met bepaalde proporties afwijkt, in het bijzonder de kleinhoutverdeling van de bovenramen op de eerste verdieping;
31. dat de bovenramen geen geschilderd glas meer bevatten;
32. dat de originele deur vervangen wordt door een nieuwe houten deur; die geen raamelementen meer bevat; dat de originele deur kwalitatief lijkt; dat die behouden moet blijven indien mogelijk, of de details van de nieuwe deur verduidelijken;
33. dat de muuropeningen van de keldervensters voorzien worden van nieuw traliewerk, in harmonie met de oorspronkelijke situatie van het goed;
34. dat de rest van de voorgevel onveranderd blijft;
35. dat de bijgebouwen aan de achtergevel geïsoleerd zijn; dat de volledige gevel bedekt is met een lichtgrijze laag; dat de buitentrap en de reling van de balkons in zwart staalwerk uitgevoerd zijn;
36. dat het raamwerk in zwart pvc is; dat de openingen gewijzigd zijn in vergelijking met de rechtssituatie (openingen in de bijgebouwde delen zijn weggehaald, de welvingen op de verdiepingen zijn weggehaald en de opening op de kelder verdieping is vergroot);
37. dat 2 afvoerpijpen in pvc evenwijdig met de gevel van het bijgebouw geplaatst werden tegen de rechter gemene muur; dat het kan volstaan de afvoer van de balkons te verduidelijken en de bevestiging van de overeenkomende van de afvoerpijp te herbekijken, indien technisch mogelijk;
38. dat er een regenwaterput aanwezig is in de rechtssituatie; dat de plaatsing ervan licht afwijkt van de originele plannen; dat die zich onder de tuin bevindt, in het verlengde van de binnenplaats; dat de capaciteit 5m³ is; dat de plannen het gebruik ervan niet verduidelijken; dat dat moet gebeuren en er minstens een verbinding met de wc en de onderhoudskranen voorzien moet worden;
39. dat de bekleding van de binnenplaats in het verlengde van de kelder verduidelijkt moet worden en de doorlaatbaarheid van de buitenoppervlakken verbeterd moet worden; dat het perceel en de buitenbekleding weergegeven moeten worden in de grafische documenten;
40. dat de regelgeving die van toepassing is op de EPB-procedure in overeenstemming is met de regelgeving die van kracht is op de oorspronkelijke datum van indiening van de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning, 7 juni 2024;
41. dat de aanvraag onderworpen is aan de ordonnantie gepubliceerd op 02 mei 2013 met betrekking tot het Brusselse Wetboek voor Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, blijft de naleving van de EPB-procedure met betrekking tot de uitvoering van het project de verantwoordelijkheid van de aanvrager of de nieuwe kopers;
42. dat de EPB-procedures moeten worden nageleefd tot de voltooiing van de werken die in de stedenbouwkundige aanvraag zijn opgenomen, en in het bijzonder de indiening van de EPB-documenten: "EPB-Kennisgeving van het begin van de werken" en "EPB Startverklaring" met inbegrip van de rapporten en softwarebestanden;
43. dat het de verantwoordelijkheid van de declarant is om alle bewijsstukken te bewaren die de energetische conformiteit van de uitgevoerde werken aantonen; (Documenten, facturen, etiketten, technische fiches, foto's, enz.);
44. dat aangezien het EPB-voorstel met betrekking tot de aanvraag X EPB Unit(s) betreft waarvan de aard van de werken Zware Renovatie - (URL) is, de opvolging van de procedure "EPB-Werkzaamheden" onder de bevoegdheid van Leefmilieu Brussel zal vallen;

dossier 12221

45. dat er is gekozen voor een ventilatiesysteem type C;
46. dat het raadzaam is om de gebogen ramen te plaatsen met een uitsparing van +/- 2 cm ten opzichte van het metselwerk, zodat er een luchtruimte is tot aan de "invisivent";
47. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de GSV, titel I;
 - artikel 4 (diepte van de constructie): nieuwe buitentrap en bovenkant van het bijgebouw;
 - artikel 6 (dak - hoogte): nieuwe buitentrap en bovenkant van het bijgebouw;
48. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de GSV, titel I:
 - artikel 8 (wc): wc op de gelijkvloers;
 - artikel 10 (natuurlijke lichtinval): woonkamer aan de voorgevel op de gelijkvloers, slaapkamer aan de straatkant op de tweede verdieping;
49. dat het openbaar onderzoek van 30/12/2024 tot 13/01/2025 aanleiding gegeven heeft tot 1 bezwaarschrift en/of opmerking;
50. dat deze brief het heeft over:
 - de aanvang van de werf meer dan een jaar geleden en voordat de stedenbouwkundige vergunning verkregen werd;
 - de overlast veroorzaakt door de werken (veiligheid, reglementering betreffende werven die niet gerespecteerd wordt, schade aan de naastliggende goederen);
51. dat in het algemeen de aanvraag tot doel heeft de woonbaarheid van het goed te verbeteren en die in overeenstemming te brengen met de rechtssituatie (eengezinswoning);
52. dat de wijzigingen aan de gevel miniem zijn; dat ze geen invloed hebben op het zicht op en van het geklasseerd goed; dat er op dit deel van het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen geen beroep gedaan werd;
53. dat op grond van het besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Regering van 18 oktober 2018 de handelingen en werkzaamheden zijn vrijgesteld van het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;

GUNSTIG ADVIES onder voorbehoud:

1. om de overkapping van het balkon aan de tweede verdieping op de achtergevel weg te halen;
2. om het fotoverslag en de decoratieve elementen en elementen die de originele bewaarde bouwstijl vertegenwoordigen te verduidelijken;
3. om de tekening van het buitenschrijnwerk op de eerste verdieping van de hoofdtravel van de voorgevel te herbekijken en verduidelijken en indien mogelijk de originele voordeur te behouden of een nieuwe voordeur te voorzien met respect voor zijn oorspronkelijke indeling;
4. om de waterafvoer van het balkon te verduidelijken en de bevestiging van de overeenkomende afvoerpijp te herbekijken, indien technisch mogelijk;
5. om de platte daken met groen te bedekken, of een lichtkleurige bekleding te voorzien;
6. om het gebruik van het regenwater dat opgevangen wordt in de regenput te verduidelijken en minstens een aansluiting met de wc en de onderhoudskranen te voorzien;
7. om de bekleding van de binnenplaats in het verlengde van de kelder te verduidelijken en de doorlaatbaarheid van de buitenoppervlakken te verbeteren; het perceel en de buitenbekleding weer te geven in de grafische documenten.

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

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

dossier 12205
10h25

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir la toiture et construire un étage en retrait afin d'aménager un duplex avec le 3^e étage, Boulevard Saint-Michel 9.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en Zone d'habitation, en Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est à cheval sur deux communes ; que la zone de recul et la façade avant sont situés sur le territoire de Woluwé-St-Pierre ; qu'une demande de permis similaire y est introduite ;
3. que bien est par ailleurs inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : Ensemble de quatre maisons semblables (n^{os} 9 et 45 identiques + 41 et 43) construites sur un schéma répétitif pour le même propriétaire ;
4. 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) et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
5. qu'en situation de droit, selon permis de 1995, est la suivante :
 - Sous-sol : garage et locaux communs ;
 - Bel-étage : bureau ;
 - 1^{er} et 2^e étages : appartements 1 chambre chacun ;
 - 3^e étage + combles : duplex 3 chambres ;
6. que la situation de fait est modifiée par rapport à la situation de droit ;
7. que la lucarne arrière existante d'une largeur de 2,63m est arrondie et excentrée vers la gauche ; qu'une annexe a été érigée le long du mitoyen de droite ;
8. que trois studios ont été aménagés à la place du duplex supérieur : deux au 3^e étage, et un dans les combles ; que nous n'avons pas d'informations supplémentaires concernant le 1^{er} et le 2^e étage ;
9. qu'un autre dossier de demande de permis d'urbanisme a été introduit pour la même parcelle, portant la référence communale 12188, et concernant l'extension de la surface de bureaux vers le sous-sol ;
10. que la demande vise à démolir la toiture et construire un étage en retrait afin d'aménager un duplex avec le 3^e étage ;
11. que la rehausse est mansardée du côté de la façade avant ; qu'elle a une hauteur de 3m par rapport au niveau existant des combles, soit 50cm plus bas que le niveau du faite existant ; qu'elle est conforme aux règlements en vigueur ;
12. que des rehausses de mitoyen sont nécessaires du côté gauche ;
13. que la mansarde prend naissance au dos de la prolongation de la façade avant, derrière la corniche ; que la profondeur totale de la rehausse depuis l'alignement avant est de 12,98m ; que le mur arrière correspond à la profondeur de l'annexe existante le long du mitoyen droit, qui est quant à lui conservé ;
14. que dans l'alignement de la loggia des étages inférieurs un recul de 1,27m est observé par rapport à l'alignement afin d'y créer un balcon, sur 2,85m de largeur ; qu'un châssis coulissant de même largeur y donne accès ;
15. qu'un garde-corps est posé à 60cm depuis le châssis ; que cette lucarne rentrante et ce balcon ne s'accorde pas à la typologie de la toiture mansardée et au caractère de l'immeuble ; qu'en outre le logement compte déjà une terrasse à l'arrière ;

dossier 12205

16. qu'il convient de ne pas prévoir de lucarne rentrante et de balcon en façade avant ; qu'une lucarne de typologie classique s'accordant à l'architecture du bien peut être acceptée
17. qu'à ce niveau sont aménagés les pièces de vie du duplex, comprenant un espace ouvert avec séjour, salle à manger, cuisine et coin lecture ; que la hauteur sous plafond est de 2,62m ;
18. qu'à l'arrière la terrasse existante de droit est agrandie sur toute la largeur de la parcelle ; qu'elle est accessible via les deux châssis de la façade arrière ; que la terrasse a une profondeur de 2,72m et une surface de 17,35m² ;
19. que le garde-corps est posé à 35cm de l'alignement de la façade arrière ; que prenant en compte l'épaisseur de la corniche, cette distance est portée à 60cm ; que le bâtiment en question est en recul par rapport aux deux voisins ; que la terrasse est conforme au code civil ; qu'une terrasse était déjà existante en situation de droit ; que l'impact est limité ;
20. qu'au 3^e étage est aménagée la partie nuit du duplex ; que cet étage est séparé en deux parties non communicantes : une à l'avant et une à l'arrière, chacune avec deux chambres, une salle de bain et un wc ; qu'un local buanderie/chaufferie se trouve dans la partie avant ;
21. que le logement n'a pas de cave ou de local de rangement ; qu'il s'agit d'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 3 (local de rangement) ; que vu les dimensions de ce duplex, il convient de prévoir un espace de rangement privatif de taille proportionnelle à la taille du logement ;
22. que la porte d'entrée du duplex se trouve au niveau du palier du 2^e étage ; qu'une cloison est construite afin d'isoler l'escalier et le rendre privatif ; qu'arrivant au niveau du palier intermédiaire entre le 2^e et le 3^e étage, un escalier de 7 marches mène à la partie arrière de l'étage et 8 marches mènent vers la partie avant ; qu'il s'agit de la situation existante ;
23. que la chambre 2 présente une surface éclairante de 1,65m², soit 0,68m² de moins que les 2,33m² réglementaires pour une surface habitable de 11,66m² ;
24. que la chambre déroge dès lors aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (surface éclairante) ; qu'il s'agit de la façade avant, qui n'est pas modifiée ; que la dérogation est limitée, ne nuit pas à l'habitabilité de la chambre et est de ce fait acceptable ;
25. que la demande vise également l'isolation de la façade arrière de tout l'immeuble ; que le revêtement de cette façade est en crépis ton gris clair sur isolant (14cm d'XPS) ; que les descentes d'eaux pluviales existantes sont en PVC, aux étages inférieurs ; que la nouvelle descente est en zinc ;
26. que les châssis sont en bois ton vert, ainsi que les corniches ; que les garde-corps sont en ferronnerie ton noir selon la liste de matériaux opaques afin d'éviter les vues plongeantes ;
27. que la toiture est plate ; qu'il convient de la végétaliser si techniquement possible ou de prévoir un revêtement clair afin de lutter contre les effets d'îlot de chaleur ;
28. que la mansarde est en ardoises artificielles ton noir ;
29. que la façade avant est en briques rouges et pierre blanche ; que le soubassement est en pierre bleue ; que les châssis sont en bois peint ton noir ; que la corniche est en bois peint ton bleu anthracite ;
30. qu'au niveau des 2^e et 3^e étages des croisillons sont ajoutés à l'imposte des fenêtres ; que ces croisillons sont présents depuis au moins 1994 et semblent d'origine vu les détails des châssis ;
31. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 18 septembre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
32. 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 ;
33. 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 12205

34. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
35. que la proposition PEB relative à la demande concerne 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
36. qu'il a été déclaré que les installations thermique ne seront pas entièrement remplacées; qu'un plan a été déposé par l'architecte en ce sens ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 2 :
 - article 3 (local de rangement) : manquant pour le duplex supérieur
 - article 10 (éclairage naturel) : chambre 2 ;
38. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2024 au 13/01/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
39. que ce logement est qualitatif ; que moyennant les modifications demandées, la rehausse s'intègre au cadre architectural ;
40. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 12/12/2024 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas prévoir de lucarne rentrante et de balcon en façade avant ;
2. de prévoir un espace de rangement privatif pour le duplex, de taille proportionnelle à la taille du logement ;
3. de végétaliser la toiture plate si techniquement possible ou de prévoir un revêtement clair afin de lutter contre les effets d'îlot de chaleur ;
4. 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 II, article 10 (éclairage naturel) est acceptée.

dossier 12087 – ART 126

10h50 – 1^{ère} commission le 17/09/2024**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à l'immeuble en ce qui concerne son volume à l'arrière, la façade et les aménagements des 4 logements ainsi que la construction d'un arrière-bâtiment, rue de Haerne 146.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que le permis initial prévoyait la construction d'un immeuble de gabarit R+3, d'une profondeur d'environ 20m jusqu'au 2^{ème} étage et d'environ 15,5m au 3^{ème} étage, avec 4 logements (un appartement par étage) ;
4. que lors de la construction, l'ensemble des étages a été réalisé sur une profondeur de 15,5m, supprimant les séjours des logements ;
5. que les modifications suivantes ont par ailleurs été apportées au bien :
 - construction d'un arrière-bâtiment en fond de parcelle ;
 - construction d'un escalier liant le 1^{er} étage au jardin et aménagement d'une cour pour le logement du rez ;
 - construction d'annexes (de type véranda) en façade arrière, au rez et au 1^{er} étage ;
6. que la demande **initiale** visait à régulariser les modifications apportées à l'immeuble en ce qui concerne son volume à l'arrière, la façade et les aménagements des 4 logements ainsi que la construction d'un arrière-bâtiment ;
7. qu'au rez, en fond de parcelle, l'arrière-bâtiment s'étend sur toute la largeur de la parcelle, soit environ 5m, et sur une profondeur de 3m à 5,2m ; que sa superficie est d'environ 20m² ; que la hauteur de corniche est d'environ 2,15m et le faîte environ 3,15m ; que celui-ci est aligné à la hauteur du mur séparatif en fond de parcelle ; que cet arrière-bâtiment est lié à l'appartement du 1^{er} étage ; qu'il s'agit d'un abri de jardin ;
8. qu'il déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'il dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle et que les parcelles voisines ne sont pas bâties à ce niveau ; que la construction est déjà visible sur les photos aériennes de 1977 ; qu'elle n'a pas fait l'objet de plaintes de voisins ; que les dérogations sont dès lors acceptables ;
9. qu'au 1^{er} étage, la demande vise à régulariser la construction d'un escalier extérieur donnant accès à une partie du jardin et à cet abri de jardin ;
10. qu'en situation de fait, le jardin a partiellement été revêtu d'un dallage avant 2004, au niveau de l'accès de l'escalier à l'arrière-bâtiment ; que l'ensemble du jardin a été recouvert de dalles entre 2014 et 2015 ; que la demande prévoit de rétablir un jardin en pleine terre sur la partie centrale, d'environ 25m², soit plus de la moitié de la zone non bâtie ;
11. qu'au rez, un mur séparatif d'une largeur d'environ 4m et d'une hauteur d'environ 2m a été construit, afin de délimiter une cour d'une superficie d'environ 10m² pour le logement du rez ; que le niveau du sol de cette cour est aligné au niveau du sol du logement du rez, et situé environ 1,25m plus bas que le jardin ;
12. que des murs ont par ailleurs été construits, de part et d'autre de l'escalier, afin de limiter les vues vers le voisin de droite et entre les différents logements de ce bien ; que les murs et l'escalier ont une hauteur allant jusqu'à 3m depuis le niveau du jardin, et une profondeur d'environ 6m ;
13. que ces constructions sont plus profondes que celles des parcelles voisines ; que la demande déroge en ce sens aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que le

dossier 12087 – ART 126

bâtiment existant est déjà plus profond que les profils des bâtiments voisins ; qu'en ce sens les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ;

14. qu'il pourrait convenir de revoir la géométrie de l'escalier, en particulier sa profondeur, afin de limiter les dérogations aux prescriptions du titre I du RRU et les rehausses mitoyennes ; qu'il n'est pas autorisable en l'état ; que si la profondeur de l'escalier était limitée à celle de la cour au rez, les dérogations résultantes, plus limitées, pourraient être acceptées ;
15. qu'il pourrait par ailleurs convenir, afin de limiter les vues entre le jardin et la cour, de prévoir un écran végétal dans le jardin contre le muret de la cour du rez ;
16. qu'au rez et au 1^{er} étage, en façade arrière du bâtiment principal, deux annexes de type véranda ont été construites ;
17. qu'au rez, elle s'implante à gauche de l'escalier extérieur et contre le mitoyen gauche, soit sur une largeur d'environ 4,9m et une profondeur de 1,25m ; que la toiture est à 2,84m du niveau de la cour ;
18. qu'au 1^{er} étage, l'annexe s'étend contre le mitoyen droit, sur une largeur d'environ 3,1m et une profondeur d'environ 1,3m ; que sa toiture est à une hauteur d'environ 6,6m depuis le niveau de la cour ;
19. que ces constructions sont plus profondes que les constructions voisines ; que l'immeuble est déjà plus profond que les profils mitoyens voisins ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
20. qu'au 1^{er} étage, cette annexe comporte des vues directes vers le voisin de droite ; qu'elle n'est pas conforme au Code Civil ; qu'en outre, ces vérandas sont accessibles depuis les chambres des appartements ; que cela induit des dérogations aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) ; que ce n'est pas qualitatif pour ces espaces ; qu'en ce sens, les dérogations ne sont pas acceptables ; qu'il convient de supprimer ces annexes ;
21. que des modifications ont été apportées aux logements ; que leur organisation est revue et similaire à chaque étage ; que la demande prévoit 1 logement 2 chambres à chaque étage ; que le séjour est prévu en partie avant, la cuisine et la salle de bains en partie centrale et les chambres en façade arrière ; que chaque logement dispose d'une cave privative ;
22. que les réaménagements entraînent des dérogations aux prescriptions du titre II du RRU, article 3 (superficie minimale) :
 - séjour (rez) : 26,39m² (y compris la cuisine) au lieu des 28m² requis ;
 - séjour (étages) : 18,72m² aux étages, au lieu des 20m² requis ;
 - chambre 1 (à chaque niveau) : 11,5m² au lieu des 14m² requis ;
 - chambre 2 (à chaque niveau) : 7,5m² au lieu des 9m² requis ;
23. que les réaménagements entraînent des dérogations aux prescriptions du titre II du RRU, article 10 (éclairage) :
 - séjour (rez) : 2,45m² au lieu des 5,28m² requis ;
 - séjour (1^{er} et 2^{ème} étages) : 3,5m² au lieu des 3,75m² requis ;
 - séjour (3^{ème} étage) : 2,65m² au lieu des 3,75m² requis ;
 - chambres (rez) : aucun éclairage direct ;
 - chambre principale (1^{er} étage) : aucun éclairage direct ;
 - chambre principale (2^{ème} étage) : 2,1m² au lieu des 2,3m² requis ;
 - chambre principale (3^{ème} étage) : 1,8m² au lieu des 2,3m² requis ;
 - 2^{ème} chambre (1^{er} au 3^{ème} étages) : 1,3m² au lieu des 1,5m² requis ;
24. que les dérogations sont nombreuses et importantes ; qu'au rez et au 1^{er}, l'organisation des logements entrave par ailleurs le bon usage des espaces extérieurs ; que les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ; qu'il convient de revoir l'organisation de ces logements afin de tenter de se conformer aux prescriptions du titre II du RRU et d'offrir des logements qualitatifs (hall, rangement, taille des salles d'eau, etc) ;
25. qu'il pourrait par ailleurs convenir de prévoir un logement duplex (rez et 1^{er} étage) profitant du jardin à ces niveaux ; que cela permettrait de se conformer aux prescriptions des titres I et II du RRU et au Code Civil, et de rencontrer les objectifs du Plan Communal de Développement, qui

dossier 12087 – ART 126

prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ;

26. qu'aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, il peut convenir de prévoir une seule chambre en partie arrière afin de se conformer au titre II du RRU ;
27. qu'en façade avant, le revêtement de façade au rez-de-chaussée diffère du plan de la situation de droit ; que cela semble dater de la construction ;
28. que les divisions des châssis ont été modifiées ; qu'il convient de revenir aux divisions d'origine et de préciser la matérialité des châssis ;
29. que la porte d'entrée en situation de fait est en PVC blanc ; qu'elle intègre une partie pleine avec boîtes aux lettres et un vitrage au-dessus ainsi qu'une imposte vitrée ; que ce n'est pas qualitatif ; que le pvc ne présente pas les qualités esthétiques et de durabilité requises pour une porte d'entrée ; qu'il convient de prévoir une nouvelle porte en bois dans l'esprit de la porte initiale ;
30. que la façade est couverte de briques ton orange-marron avec un soubassement en pierre bleue ; qu'au 3^{ème} étage, les parties latérales sont en ardoises ; que les corniches sont en bois peint en blanc ;
31. qu'une descente connecte les deux corniches au 3^{ème} étage ; qu'une seconde descente d'eau pluviale est placée le long de la façade ; qu'elles se trouvent toutes les deux du côté gauche ;
32. que la toiture plate est en revêtement bitumineux ; qu'elle comporte une couverture ondulée en polycarbonate au droit de l'aéra et une coupole en PVC au-dessus de la cage d'escaliers ;
33. que la façade arrière est revêtue d'un enduit blanc ; que les châssis sont blanc ;
34. que les travaux ont été effectués avant le 2 juillet 2008 ; que la demande n'est donc pas soumise à la réglementation PEB ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : arrière-bâtiment, escalier et mur extérieur, annexes au rez et au 1^{er} étage ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : arrière-bâtiment, escalier et mur extérieur, annexes au rez et au 1^{er} étage ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 3 (normes minimales de superficie) : séjour et chambres de chaque logement ;
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour et chambres de chaque logement ;
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2024 au 11/09/2024 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que celle-ci porte sur le souhait de consulter les documents de l'enquête publique ;
38. qu'en séance, il est indiqué par un voisin que des panneaux en plastique inesthétiques sont placés sur le côté de la véranda du 1^{er} étage ; que le demandeur propose de les enlever ;
39. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 30/07/2024 ;
40. **qu'en sa séance du 17/09/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
41. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 12/11/2024 et complétés en date du 27/11/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;**
42. que l'objet de la demande **actuelle** est inchangé ;
43. que la cour est agrandie par la suppression de la véranda ; que sa superficie est portée à environ 15m² ;
44. que la couverture de l'ancienne véranda est maintenue ; qu'elle dépasse les constructions voisines et nécessite la rehausse du mur mitoyen gauche ;

dossier 12087 – ART 126

45. qu'au 1^{er} étage, l'implantation de l'escalier extérieur donnant accès à une partie du jardin et à l'abri de jardin est revue ; que sa profondeur est réduite à environ 4,2m, soit la profondeur de la cour ;
46. que la construction de type véranda est transformée en balcon couvert, donnant accès à l'escalier extérieur ; qu'il est accessible depuis l'espace de séjour ; que la couverture est maintenue ;
47. que ces constructions sont plus profondes que les constructions voisines ; que la demande déroge en ce sens aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
48. que cependant la réduction de la profondeur de l'escalier et la suppression des vérandas permettent de limiter ces dérogations ; que la création de l'escalier permet en outre de donner accès à un espace extérieur au logement du 1^{er} étage ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
49. que le balcon au 1^{er} étage ainsi qu'une partie de l'escalier comportent des vues directes vers le voisin de droite ; qu'un vitrage opaque est prévu, sur la profondeur du balcon ; que ce n'est pas conforme au Code Civil en matière de vue ;
50. qu'il convient de prévoir une rehausse en maçonnerie pleine du mur mitoyen ; que celle-ci présentera une profondeur d'environ 2,75m et une hauteur allant jusqu'à 1 mètre ;
51. qu'un mitoyen d'une autre nature peut être placé moyennant accord acté avec le voisin ;
52. qu'il convient par ailleurs de prévoir un écran végétal dans le jardin contre le muret de la cour du rez, afin de limiter les vues entre le jardin et la cour ;
53. que l'organisation des logements est revue ; qu'un logement 1 chambre est prévu à chaque étage, du rez au 3^{ème} étage ;
54. qu'au rez, la chambre est maintenue en façade à rue, la cuisine et la salle de bains en partie centrale, et le séjour en façade arrière ;
55. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie minimale), en ce que le séjour dispose d'une superficie de 19,66m² au lieu des 20m² requis, et la chambre de 13,72m² au lieu des 14m² requis ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc), en ce que le wc n'est pas séparé du séjour par un sas (2 portes) ; que la superficie de la salle de bains (2,15m²) est en outre réduite par rapport à la situation de droit, à tous les étages ; qu'il convient d'en détailler l'organisation ;
57. que le wc donne dans un dégagement et non directement dans le séjour ;
58. que les dérogations sont limitées et ne nuisent pas à l'habitabilité du logement ;
59. qu'au 1^{er} étage, l'organisation est similaire à celle du rez ; que la chambre, à rue, s'étend également au-dessus de l'espace d'entrée (sur toute la largeur du bien), et comporte un espace dressing ; qu'elle dispose ainsi d'une grande superficie et de l'intimité requise pour ce type de local ; qu'en ce sens, l'aménagement d'un appartement 1 chambre à ce niveau est acceptable ;
60. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie minimale), en ce que le séjour dispose d'une superficie de 19,66m² au lieu des 20m² requis ; que la dérogation est minime, que le logement dispose en outre d'une cuisine de 12,67m², et que le séjour dispose d'un accès direct à l'espace extérieur ; qu'en ce sens la dérogation est acceptable ;
61. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc), en ce que le wc n'est pas séparé du séjour par un sas (2 portes) ; que le wc donne comme au rez dans un dégagement ; qu'il est séparé de la cuisine par 2 portes ;
62. qu'aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, l'organisation des logements est identique ; que le séjour est situé en partie avant, la cuisine et la salle de bains en partie centrale, et la chambre, avec espace dressing, en partie arrière ;

dossier 12087 – ART 126

63. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que les espaces suivants disposent d'une superficie nette éclairante insuffisante :
- séjour (2^{ème} étage) : 3,7m² au lieu des 6,27m² requis ;
 - séjour (3^{ème} étage) : 3,7m² (2,7m² en façade à rue et 1m² au niveau de l'aéra, non obturé à ce niveau) au lieu des 6,27m² requis ;
 - chambre (2^{ème} étage) : 3,5m² au lieu des 3,88m² requis ;
 - chambre (3^{ème} étage) : 3,15m² au lieu des 3,88m² requis ;
64. que les chambres disposent d'une grande superficie au sol ; que la superficie éclairante reste acceptable pour ce type de local ; qu'en ce sens les dérogations sont acceptables pour ces locaux ;
65. que pour les séjours, la dérogation est importante ; que cependant au 2^{ème} étage, l'ouverture de la cuisine améliore les qualités et l'éclairage de celle-ci ; que l'espace de séjour est situé en façade à rue et bénéficie d'un éclairage direct suffisant ; que les baies sont existantes et que la modification de la façade à rue porterait préjudice à l'architecture du bien ; qu'en ce sens la dérogation est acceptable à ce niveau ;
66. qu'au 3^{ème} étage, l'éclairage direct à rue est réduit ; que la dérogation n'est en ce sens pas acceptable ; qu'il convient de prévoir une ouverture supplémentaire en toiture, afin de se conformer aux prescriptions de l'article 10 du titre II du RRU ; que cette modification permettra d'apporter les qualités d'habitabilité requises à ce logement, sans dénaturer l'architecture du bien ;
67. que les documents graphiques doivent être corrigés en ce qui concerne les superficies nettes éclairantes reprises en plan ; que celles-ci ne semblent pas tenir compte des dernières modifications apportées en élévation ;
68. qu'en façade avant, la demande prévoit de revenir aux divisions d'origine pour les châssis ; que ceux-ci sont prévus en PVC blanc ;
69. que la porte d'entrée est maintenue avec les divisions et le dessin de la situation de fait, mais prévue en aluminium ; qu'elle s'intègre dans l'architecture du bien ;
70. que la teinte des corniches a été modifiée ; qu'elles ont été peintes en blanc ; qu'il convient par ailleurs d'en préciser la matérialité (bois) ;
71. que les descentes d'eau placées le long de la façade, côté gauche, sont en zinc, avec dauphin en fonte sur une hauteur de 2m ; qu'elles ne dénaturent pas l'architecture du bien et sont en ce sens acceptables ;
72. que le raccordement se fait actuellement en voirie ; que ce n'est pas acceptable ; que les plans précisent un raccordement au réseau public d'égouttage depuis la propriété ;
73. qu'en façade arrière, les châssis sont en PVC blanc ;
74. que l'arrière-bâtiment est couvert d'une toiture inclinée en plaques de fibrociment ; que les châssis sont en PVC blanc ; que le revêtement de façade n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire ; que selon les photos, il s'agit de briques peintes en blanc ;
75. que dans la zone de cour et jardin, du gravier est prévu sur la partie actuellement occupée par l'escalier ; que le reste de l'accès à l'arrière bâtiment est dallé ; qu'il convient de privilégier les revêtements perméables ;
76. que les travaux ont été effectués avant le 2 juillet 2008 ; que la demande n'est donc pas soumise à la réglementation PEB ;
77. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
- article 4 (profondeur de la construction) : arrière-bâtiment, escalier extérieur et mur, couverture des anciennes vérandas et balcon au 1^{er} étage ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : arrière-bâtiment, escalier extérieur et mur, couverture des anciennes vérandas et balcon au 1^{er} étage ;
78. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
- article 3 (normes minimales de superficie) : chambre au rez, séjour au rez et au 1^{er} étage ;

dossier 12087 – ART 126

- article 8 (wc) : rez et 1^{er} étage ;
 - article 10 (éclairage naturel) : séjour et chambre aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
79. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2024 au 13/01/2025 a donné lieu à **2** lettres d'opposition et/ou d'observations ; que celles-ci émanent de voisins et portent sur :
- des désagréments et dégâts subis (ainsi que coûts liés) suite aux travaux déjà entrepris par le demandeur ;
 - des nuisances dues à des locations de type Airbnb sur le bien ;
80. que cependant les dégâts détaillés lors de l'enquête publique ne semblent pas concerner le bien (dégâts subis par le 168 suite à des travaux du 170) ; que les plaignants n'étaient pas présents en séance pour clarifier ce point ;
81. qu'il est indiqué par le demandeur que les appartements sont en location classique ;
82. que l'immeuble initial prévoyait 4 appartements deux chambres ; que la demande actuelle permet d'aménager 4 logement une chambre tendant aux respects des prescriptions ;
83. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 09/12/2024 et l'avis précédent daté du 30/07/2024 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir une rehausse en maçonnerie pleine du mur mitoyen droit ou d'obtenir et d'enregistrer l'accord du voisin quant à la nature de la rehausse avant la réalisation des travaux ;
2. de prévoir un écran végétal dans le jardin contre le muret de la cour du rez pour séparer les 2 parties ;
3. de prévoir une ouverture supplémentaire en toiture au 3^{ème} étage, afin de se conformer aux prescriptions de l'article 10 du titre II du RRU pour le séjour ;
4. de détailler l'organisation des salles de bains ;
5. de corriger les documents graphiques (superficies nettes éclairantes, légende (corniche, arrière-bâtiment), raccordement à l'égouttage privé des DEP en façade à rue, etc.) ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (superficie minimale), article 8 (WC) et article 10 (éclairage naturel) sont acceptées.

dossier 12163
11h20

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rehausser, agrandir et transformer un immeuble d'équipement scolaire pour y aménager quatre logements, Rue du Cornet 53.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
2. que la demande est située dans le périmètre soumis du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier : maison bourgeoise de style néoclassique de 1874 ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot), 8.2 (logement) et 8.4 (modification des caractéristiques urbanistiques) 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 bâtiment est un établissement scolaire de gabarit R+2+combles ; qu'à l'origine, il s'agissait d'une maison unifamiliale ;
7. que la demande vise à rehausser, agrandir et transformer un immeuble d'équipement scolaire pour y aménager quatre logements ;
8. que la parcelle est partiellement en zone d'équipement ; que cette zone d'équipement concerne l'école Institut de l'Enfant Jésus donnant rue Leman ;
9. qu'à l'origine ce bien était une maison ;
10. que le logement est compatible avec la zone ;
11. qu'en situation projetée, il est prévu d'aménager l'immeuble comme suit :
 - sous-sol et rez avant : communs
 - sous-sol et rez arrière : 1 duplex 1 chambre
 - 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre
 - 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre
 - 3^{ème} étage et combles : 1 duplex 3 chambres
12. qu'il est prévu de démolir la toiture, les annexes arrières et une grande partie des planchers ; que la façade avant les murs intérieurs et le mur de la façade arrière sont conservés ; que la cage d'escalier est également démolie et reconstruite au même emplacement ;
13. qu'il est prévu de rehausser le bâtiment d'un niveau ; que la rehausse dépasse la corniche, élément conservé, de 7,89m ; que la nouvelle toiture atteint 21,79m de hauteur par rapport à la rue soit 3,34m de plus que le bâtiment existant ;
14. que la nouvelle toiture est mansardée à l'avant, en écho à la typologie de toiture du n°55 ; qu'elle comporte une lucarne à l'avant de 4,60m de large et 2,40m de hauteur ; que la lucarne est surmontée de 4 fenêtres de toiture à cheval sur le brisis et le terrasson de la toiture ;
15. qu'il est prévu de construire une extension arrière sur toute la largeur de la parcelle et sur 4,60m profondeur, du sous-sol au 2^{ème} étage ;
16. qu'au 3^{ème} étage, une terrasse est aménagée sur la toiture de cette annexe contre le mur mitoyen de gauche ; qu'elle mesure 3,50m de profondeur et 4,80m de largeur ; que la reste de la toiture est couverte de gravier ;
17. que vu sa position et ses dimensions, cette terrasse peut occasionner des vues importantes vers l'intérieur d'îlot ; qu'il convient de limiter sa profondeur à la moitié de la profondeur de l'extension ;

dossier 12163

18. qu'afin d'améliorer la gestion de l'eau sur la parcelle, il convient de végétaliser la toiture plate ;
19. qu'il est également prévu de construire des terrasses suspendues aux 1^{er} et 2^{ème} étages contre le mur mitoyen de droite ;
20. que la terrasse du 1^{er} étage à une profondeur de 3m et une largeur de 3,80m ; qu'un bac à plante est placé contre le mur mitoyen de droite ;
21. que la terrasse du 2^{ème} étage à une profondeur de 2m et s'aligne en largeur à la terrasse du 1^{er} ; qu'un bac à plante est également placé contre le mur mitoyen droit ;
22. que les terrasses et l'extension dérogent au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) article 6 en ce qu'elles dépassent 15m de profondeur ;
23. que le haut de l'extension dépasse de 54cm l'annexe voisine de droite qui est la plus haute ; qu'elle déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ; qu'elle ne dépasse pas le mur mitoyen de droite ;
24. que l'extension dépasse les 15m réglementaire de l'article 6 du RZAC de 50cm de profondeur ;
25. que ces dépassements sont minimes et permettent d'obtenir une hauteur sous plafond suffisante ; que les dérogations sont limitées et n'impactent pas les parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;
26. que le mur mitoyen de gauche est rehaussé du sous-sol au 2^{ème} étage ; que la rehausse n'est pas conforme au code civil en ce qu'elle doit être en brique sur 28cm d'épaisseur minimum à cheval sur la limite mitoyenne ; qu'il convient de s'y conformer ou d'acter un accord avec le voisin quant à la nature de la rehausse ;
27. que ce mitoyen est en outre isolé par l'extérieur ; que cette isolation est en surplomb de la parcelle voisine ; qu'il conviendra d'acter une servitude de débord avant démarrage des travaux ;
28. que la lucarne avant déroge au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) article 24 en ce qu'elle dépasse les 1/3 de largeur et ne respecte pas le rythme des fenêtres de façade ;
29. qu'elle est cependant conforme au RRU et centrée ; que la dérogation paraît acceptable ;
30. que la toiture dépasse le n°51 de plus de 3m ; qu'elle ne dépasse cependant pas le voisin de gauche, le plus haut ;
31. qu'il conviendrait de revoir l'angle du pan avant du terrasson afin de proposer une hauteur de toiture plus en accord avec la hauteur de façade ;
32. qu'ainsi cette toiture crée une transition entre les deux toitures voisines et s'intègre au cadre bâti ;
33. qu'en ce qui concerne les aménagements, le sous-sol avant comporte 4 caves privatives, 1 local poubelles et 1 local compteur ;
34. qu'au rez, la pièce donnant sur la rue est transformée en local vélos de 18,1 m² ; qu'il est de belle dimension et aisément accessible ;
35. qu'il est prévue d'installer une citerne de 5000L et un bassin d'orage de 5000L enterrés sous la terrasse ; que la citerne alimente les WC du duplex et l'arrosage du jardin ;
36. que l'installation est couplée de bacs d'infiltration sous le jardin ; qu'ils ne sont pas dimensionnés à ce stade ; qu'il convient de contacter le facilitateur eaux de Bruxelles Environnement afin de s'assurer de la pertinence du système choisi ;
37. qu'au rez, le haut du duplex comporte un hall d'entrée distribuant l'accès à un WC, un local technique, une buanderie et un espace de séjour avec cuisine de 37,7m² donnant sur le jardin de 55 m² ;

dossier 12163

38. qu'une terrasse imperméable (d'après la coupe) y est aménagée sur 12,2m² ; que le reste du jardin est planté en pleine terre ;
39. qu'un nouvel escalier arrière mène au niveau inférieur du duplex ;
40. qu'au sous-sol arrière, le bas du duplex comporte un hall, une salle de bain et une chambre de 15,3m² donnant sur une cour anglaise plantée de 7,75m², en contrebas du jardin ;
41. que l'aménagement des appartements aux 1^{er} et 2^{ème} étages est identique ; qu'ils comportent un hall central desservant une salle de bain, un WC, un local technique, 2 chambres de 14,3 m² et 9,5m² à l'avant, ainsi qu'un espace de séjour avec cuisine de 38,25m² à l'arrière donnant accès à la terrasse ;
42. qu'au 3^{ème} étage, le bas du duplex supérieur comporte un espace de salle à manger/cuisine ouvert sur un espace salon en surplomb totalisant une surface de 48,8m² et donnant accès à la terrasse ; qu'un nouvel escalier placé contre le mur mitoyen de droite à l'avant mène au niveau supérieur du duplex ;
43. qu'au 4^{ème} étage, sous combles, 3 chambres, 2 salles de bain, un WC et un local technique sont aménagés ; que deux des chambres offrent une surface de 14,1m² et 10,4 m² ; que la 3^{ème} chambre présente 7,7m² de surface ainsi qu'une mezzanine de 8,3m² ;
44. que le haut de la mezzanine dispose de peu de hauteur sous plafond avec un maximum de 2,50m au faite ; que l'espace sous comble à la montée de l'échelle est de 1,30m ; que cet espace est conforme aux règlements en la matière ;
45. qu'un reportage photographique intérieur est fourni ; que les décors ont été fortement endommagés par l'occupation scolaire ;
46. qu'en façade avant, il est prévu de peindre en ton blanc l'enduit ;
47. que les châssis sont en bois ton gris foncé et s'inspirent des divisions d'origine ;
48. qu'il s'agit d'une maison néoclassique ; que ce type d'architecture comportait des châssis clairs ; que le demandeur n'y est pas opposé ;
49. qu'il convient de prévoir des châssis clairs en façade avant (sous la corniche) ;
50. que des lices sont placées devant les châssis aux étages pour obtenir une hauteur d'allège suffisante ; qu'une des lices existantes au rez est supprimé ;
51. que ces barreaux dérogent au RZAC article 18 (éléments de façade) ; que ces éléments sont discrets et ne déparent pas la façade ; que la dérogation est acceptable ;
52. que la rehausse de toiture et la lucarne sont en ardoises naturelles ; que les châssis de la lucarne sont en aluminium ton gris foncé ;
53. qu'en façade arrière, le revêtement est en pierre naturelle du sous-sol à la moitié du rez, en enduit ton gris clair du rez au 2^{ème} étage, puis en ardoises naturelles du 3^{ème} au 4^{ème} étage ;
54. que les châssis arrières sont en aluminium ; que le revêtement et la structure des balcons sont en métal ; que les gardes corps sont en verre ;
55. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 19 juillet 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
56. 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 ;
57. 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 ;
58. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre, (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;

dossier 12163

59. que la proposition PEB relative à la demande concernant 5 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (1URS-1URL-3UAN) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
60. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I :
- article 4 (profondeur) : extension ;
 - article 6 (hauteur) : extension ;
61. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
- article 6 (limite arrière de construction) : extension, balcons
 - article 18 (éléments de façade) : garde-corps
 - article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : lucarne ;
62. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2024 au 13/01/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
63. que les logements présentent qualité et confort ; que la division est conforme au Plan Communal développement qui prévoit le maintien et la création de logement de grande dimension ;
64. que moyennant les modifications demandées, les modifications s'intègrent dans le cadre bâti environnant ;
65. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 12/12/2024 et non reçu à ce jour ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de limiter la profondeur de la terrasse au 3^{ème} étage à la moitié de l'extension et de végétaliser la partie inaccessible de la terrasse ;
2. de s'assurer de la pertinence de la gestion des eaux en contactant le facilitateur eaux ;
3. de prévoir des châssis de ton clair pour la façade avant (sous la corniche) ;
4. de revoir la composition de la rehausse du mur mitoyen de gauche pour se conformer au code civil ou d'acter un accord quant à la nature de la rehausse ;
5. 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 RZAC, article 6 (profondeur), article 18 (élément de façade) et article 24 (éclairage naturel), sont acceptées.

dossier 12206
11h50

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 3 logements, la transformation d'un bâtiment arrière (atelier) en un logement unifamiliale et construire une annexe reliant les deux bâtiments, une lucarne arrière, aménager 2 terrasses, ouvrir des baies dans le pignon arrière à droite et isoler l'ensemble, rue des Coquelicots 14.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescriptions 0.6 (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
3. qu'en situation de droit le bien est une maison unifamiliale de gabarit R+2+combles avec un entrepôt en bâtiment arrière de gabarit R+1 ;
4. qu'en situation de fait, le bâtiment avant comprend 5 logements et le bâtiment arrière 1 logement ;
5. que le relevé des compteurs a été joint à la demande, prouvant qu'il existait 3 logements distincts avant 1993 au rez, au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage ;
6. que la demande est accompagnée de factures (commande d'un escalier colimaçon et aménagement d'une cuisine) indiquant que l'occupation du bâtiment arrière en logement date de 1995 ;
7. que cependant ces divisions et occupations ont nécessités des travaux soumis à permis ; que leur aménagement doit donc faire l'objet d'une régularisation ;
8. que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 3 logements, la transformation d'un bâtiment arrière (atelier) en un logement unifamiliale et construire une annexe reliant les deux bâtiments, une lucarne arrière, aménager 2 terrasses, ouvrir des baies dans le pignon arrière à droite et isoler l'ensemble ;
9. qu'en situation projetée, il est prévu d'aménager les 2 bâtiments comme suit :
Bâtiment avant :
 - sous-sol : locaux communs
 - sous-sol et rez : duplex 2 chambres
 - 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres
 - 2^{ème} étage, 3^{ème} étage et combles : 1 triplex 4 chambres + 1 bureauBâtiment arrière :
 - 1 maison unifamiliale de 3 chambres ;
10. qu'il est prévu de construire une annexe de 2 niveaux reliant les bâtiments avant et arrière, contre le mur mitoyen de gauche sur 2,54m de largeur, 6,47m de profondeur et 5,81m de hauteur ;
11. que l'annexe déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qu'elle dépasse le bâtiment mitoyen de gauche (le plus profond) ;
12. que l'annexe implique la rehausse du mur mitoyen de gauche de 1,68m de hauteur sur 1,9m de profondeur ;
13. qu'au rez cette annexe permet un accès intérieur à l'arrière bâtiment ; qu'à l'étage elle abrite une salle de bain ;
14. que la parcelle est densément bâtie ; qu'il convient de limiter les augmentations de volume au maximum et de ne prévoir qu'un couloir de liaison au rez et de ne pas rehausser le mitoyens en conséquence ;

dossier 12206

15. qu'au 1^{er} étage, il est prévu d'aménager une partie de la toiture plate de l'annexe en balcon pour l'appartement du bâtiment avant ; que le balcon s'étend sur 1,15m de profondeur et 2,25m de large contre le mur mitoyen de gauche ;
16. qu'il déroge au code civil en matière de vues en ce que le mur mitoyen n'atteint pas 1,90m de hauteur à partir du sol du balcon ; qu'il conviendrait de s'y conformer sans rehausser le mitoyen ;
17. que les garde-corps ne sont pas dessinés sur tous les documents graphiques ; qu'il convient de le faire ;
18. qu'au 3^{ème} étage arrière, il est prévu de construire une lucarne ; qu'elle s'étend sur 4m de large, 1,35m de profondeur et 2,81m de hauteur ;
19. qu'elle donne accès à une terrasse qu'il est prévu d'aménager sur la toiture plate ; que la terrasse est contre le mur mitoyen de droite ; qu'elle s'étend sur 4,15m de large sur 2,92m de profondeur ; qu'un retrait latéral de 1,90 est établi avec la limite mitoyenne de gauche ; que le reste de la toiture plate est végétalisée ;
20. que l'espace restant à droite de la lucarne (50cm) est insuffisant pour permettre un bon entretien du pan de toiture restant ; qu'il convient de maintenir un pan de toiture libre de 60 cm minimum ;
21. qu'il est prévu de rehausser le mur mitoyen de droite, au niveau de la terrasse, sur 2,94m de profondeur et 0,64m de hauteur ; que cette rehausse peut impacter la parcelle voisine ; qu'il semble en outre que le mur présente une hauteur de 1.8m ce qui n'est pas conforme au 1.90 requis par le code civil ;
22. qu'il convient afin d'éviter un impact négatif sur l'intérieur d'ilot en matière de vues et de nuisances sonores de limiter la profondeur de la terrasse à la moitié de la profondeur de la toiture et de limiter les rehausses mitoyennes en conséquence ;
23. qu'il est prévu d'isoler la toiture du bâtiment avant par l'extérieur ;
24. qu'il est prévu d'isoler la façade arrière du bâtiment avant, la façade avant du bâtiment arrière et le pignon droit du bâtiment arrière ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce que les isolations dépassent les bâtiments mitoyens à certains endroits ;
26. que concernant l'isolation du pignon droit du bâtiment arrière, il convient d'obtenir une servitude de débord avant exécution des travaux ;
27. que par ailleurs, les remarques des voisins qui nous sont parvenues lors de l'enquête publique mentionnent plusieurs fois que le pignon de gauche va être isolé ; que les documents graphique ne le montre nullement ; que si de tels travaux sont prévus, ils ne peuvent être exécutés sans obtenir un permis d'urbanisme ;
28. que dans le hall commun au rez, il est prévu de construire une rampe menant aux espaces communs au sous-sol ;
29. qu'au sous-sol, 4 petites caves privatives sont aménagées laissant un couloir de 90cm menant au local compteur et au local vélo de 15,4m² ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 16 (local poubelle) en ce qu'il n'y a pas de local poubelle ; que pour 5 foyers, la gestions des déchets peut rester individuelle ;
31. que la dérogation est acceptable ;

Logement duplex bâtiment avant

32. qu'au rez du bâtiment avant, haut du duplex, la pièce centrale est une cuisine de 12,4m² donnant accès à un salon de 14,5m² à l'arrière et une chambre de 15,9m² côté rue ;

dossier 12206

33. que le séjour donne sur la cour existante carrelée ; qu'il est prévu de restituer 22m² de zone en pleine terre ;
34. qu'une citerne liée au logement arrière est installée sous cette zone ;
35. que les baies existantes du bâtiment arrière donnant vue sur la cour sont obturées rendant la façade aveugle ;
36. que l'escalier commun existant menant du rez au sous-sol est cloisonné et privatisé pour le duplex ;
37. qu'au sous-sol du bâtiment avant, le bas du duplex comporte une deuxième chambre de 13,7m² à l'arrière, une salle de bain et un WC ; que la chambre donne sur la cour anglaise est existante ; qu'elle est cependant en vrai sous-sol et peu qualitative ; que la dalle de sol doit être décaissée afin d'obtenir la hauteur sous plafond requise ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 (superficie minimale) en ce que le séjour n'atteint pas les 20m² minimum requis ; que la qualité des circulations et des espaces de séjour n'est pas suffisante pour un appartement de 2 chambres ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Logement du bâtiment arrière

39. qu'au rez, l'accès à la maison unifamiliale du bâtiment arrière se fait depuis la hall commun situé dans le bâtiment avant ;
40. que le logement inclus l'annexe occupée par un long couloir comprenant une zone de vestiaire et un local wc débouchant sur un espace de séjour/cuisine de 62,8 m² dans le bâtiment arrière ;
41. que la façade de l'annexe longeant la cour est percée de 3 fenêtres à 1,80m de hauteur ; qu'il convient de préciser qu'il s'agit de fenêtres hautes en plan et de prévoir un vitrage opaque ;
42. que l'escalier en colimaçon existant est démolit et remplacé par un escalier classique contre le mur mitoyen de gauche menant au 1^{er} étage ;
43. que le 1^{er} étage du bâtiment arrière est occupé par 3 chambres de 17,8m², 12,25m², 13m², un WC et une salle de bain ; qu'une partie de l'annexe est occupée par un second WC et une seconde salle de bain liés à ce logement ; que l'autre partie de l'annexe est liée au logement du 1^{er} étage du bâtiment avant ;
44. que la salle de bain située dans l'annexe comporte une fenêtre haute donnant sur la cour ; qu'il conviendrait de le préciser sur le plan ;
45. que la coupole existante en toiture du bâtiment arrière est supprimée ;
46. que l'ensemble des fenêtres du séjour et des chambres sont de nouvelles baies à réaliser dans le mur de droite ;
47. qu'il est indiqué dans la note explicative que le jardin de la parcelle voici (n°16) va être divisé et la partie arrière de celui-ci privatisé au logement du bâtiment arrière du n°14 ; que cependant, aucun document de division de parcelle, ni de titre de propriété de la parcelle concernée n'ont été fournis ;
48. que le document annexe 2 prévenant le propriétaire actuel de la parcelle au n°16 de la demande de permis a été fourni ; que l'acquisition de la partie arrière du jardin voisin reste donc hypothétique au vu des informations fournies ;
49. qu'il convient d'intégrer le numéro 16 dans les formulaires concernés , notamment l'annexe 1 et le formulaire statistiques ; qu'il conviendra de se conformer au code civil et d'obtenir une servitude de vue pour le percement de ces baies ;
50. qu'il convient d'indiquer ce qui est mis en œuvre pour limiter l'impact de ces vues ; qu'il peut convenir de revoir la position et la taille des baies ;

dossier 12206**Logement au 1^{er} étage du bâtiment avant**

51. qu'au 1^{er} étage du bâtiment avant, l'appartement s'ouvre sur un séjour de 33m² avec une cuisine de 8,3m² surplombant celui-ci ; que le séjour donne sur l'intérieur d'îlot et la cuisine sur le balcon ;
52. que du côté rue, 2 chambres de 15,9m² et 9,2m² sont aménagées ;
53. qu'un escalier est construit menant à l'entresol situé un demi niveau plus bas ; qu'une salle de bain, un WC et un local de rangement y sont aménagés ; qu'une partie de cet aménagement est situé dans la nouvelle annexe ; que l'accès à ces locaux depuis les pièces de nuit est peu aisé ;
54. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce que la cuisine dispose de 2,45m de hauteur sous plafond au lieu des 2,50m requis ; que la dérogation est limitée et donc acceptable ;
55. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage) en ce que le séjour dispose de 5,6m² au lieu des 8,26m² d'éclairage minimum requis ; que le séjour est vaste ; que la dérogation est acceptable ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage) en ce que la chambre 2 dispose de 1,3m² au lieu des 1,84m² d'éclairage minimum requis ; que cette chambre est petite et peu qualitative ; qu'il conviendrait de privilégier l'aménagement d'une grande chambre à l'avant ou de rapprocher la salle-de-bain de la chambre principale en la plaçant à cet endroit ;

Logement triplex 2/3/4^{ème} étages

57. que la cage d'escalier commune est cloisonnée et privatisée pour le triplex à partir du palier au 1^{er} étage ;
58. qu'au 2^{ème} étage, le bas du triplex s'ouvre sur une entrée distribuant l'accès à un wc, un local de rangement, une salle de bain, 2 chambres de 11,1m² et 12,2m² à l'arrière, 1 chambre de 17,1m² et un bureau à l'avant ;
59. qu'au 3^{ème} étage, l'espace de séjour avec cuisine offre une surface de 51,4m² et bénéficie de la terrasse sur toiture plate ;
60. qu'un escalier est construit entre le 3^{ème} étage et les combles ;
61. qu'une 4^{ème} chambre de 10m² avec une salle de bain attenante y est aménagée ;

Façades

62. que la façade à rue est en briques rouges avec un soubassement en pierre bleue ;
63. que les châssis et la porte en façade à rue ne sont pas conforme à la situation de droit en ce que les croisillons des impostes ont été supprimés ; que cette suppression est acceptable ;
64. qu'il convient cependant de veiller à proposer une homogénéité dans les menuiseries en façade avant, les châssis large comportant 3 divisions et les étroits 2 ;
65. que les châssis à rue vont être remplacés par des châssis en bois peint en noir ;
66. que 6 boîtes aux lettres sont actuellement installées au niveau du soubassement ; qu'il est prévu de les supprimer ; que l'agencement des 4 nouvelles boîtes aux lettres n'est pas représenté ; qu'il convient de le faire ;
67. que les 3 façades et le pignon à l'arrière sont revêtus d'enduit sur isolant de ton crème ; que la lucarne arrière du bâtiment avant est revêtue de bardage en zinc ; que les châssis du bâtiment arrière et de l'annexe sont en PVC de ton noir ; que les châssis arrière du bâtiment avant sont en PVC blanc ;
68. que les garde-corps de la terrasse et du balcon sont en métal ;
69. que la toiture isolée du bâtiment avant est couverte de tuiles rouges ;
70. que la demande est soumise à la réglementation PEB ;

dossier 12206

71. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
- titre 1, article 4 : annexe et isolations ;
 - titre 1, article 6 : annexe et isolations ;
 - titre 2, article 3 (superficie minimale) : séjour du duplex au rez du bâtiment avant ;
 - titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) : cuisine du logement au 1^{er} étage ;
 - titre 2, article 10 (éclairage naturel) : séjour et chambre 2 du logement au 1^{er} étage ;
 - titre 2 article 16 (local poubelle) ;
72. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2024 au 13/01/2025 a donné lieu à 6 lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'elles émanent de voisins et concernent :
- l'accord est en cours de pour les modalités d'exécution de la rehausse du mur mitoyen de gauche
 - opposition à l'isolation du pignon de gauche du bâtiment arrière et l'isolation de la rehausse du mur mitoyen de gauche pour des raisons techniques (hors, il n'y pas d'isolation de ces murs prévue dans les documents)
 - demande de ne pas installer de sorties techniques liées aux salles de bain dans le mitoyen de gauche au niveau de l'annexe ;
 - crainte à propos du balcon au 1^{er} étage et de l'accessibilité du reste de la toiture plate, insuffisance de la hauteur du mur mitoyen (1,83m) ;
 - il est fait mention à plusieurs reprise d'isolation du pignon de gauche qui n'est pas représentée en plan (il est a noter qu'une telle isolation ne pourra pas être mise en œuvre sans obtention d'un permis d'urbanisme)
 - les nuisance sonores existant avec la mitoyenneté de droite, demande d'un travail d'isolation sonore de ce mur
 - les nuisances liées aux conduits de cheminées au niveau de la terrasse du 3^{ème} étage
 - l'opposition à l'annexion du jardin au n°16 : la division du jardin implique l'augmentation de foyer en profitant, ce qui augmente la fréquence des nuisances sonores directes pour les logements aux étages du n°16 et tout l'intérieur d'îlot
 - la densité d'habitants proposée est excessive
 - la création de vis-à-vis latéral au niveau de l'intérieur d'îlot pour plusieurs voisins aux n°16,18,20
 - la disparition de la façade naturellement végétalisée et des écosystèmes présents
 - l'annexion de jardin pourrait créer un précédent dans le quartier
 - les nuisances liées aux terrasses
 - la densité de construction réduit la surface perméable
 - l'augmentation de la densité de véhicule stationnés
 - l'accumulation de division de maison unifamiliale dans le quartier
 - la dévaluation des biens alentours
73. que les logements proposés ne présentent pas les qualités requises ; que la densité est trop importante en l'état ;
74. qu'en outre, le statut de l'arrière bâtiment et de son futur jardin n'est pas clairement renseigné dans la demande ;
75. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 19/12/2024 concernant notamment le déplacement de la porte d'entrée du triplex ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12242
13h30

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les travaux non conformes au permis délivré en ce qui concerne le volume de toiture, la rehausse de façade et les aménagements intérieurs, Rue Mont du Chêne 17 - 19.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescriptions 0.6 (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. le permis d'urbanisme n°11444 tendant à rehausser la toiture, diviser une maison unifamiliale en 2 logements et apporter des modifications : châssis, isolation, terrasses, transformation du garage en local vélos, notifié le 29/08/2023 ;
4. que les travaux du permis n°11444 ont démarré le 05/09/2023 ; que les travaux n'ont pas été exécutés conformément au permis ; que plusieurs avertissements en ce sens ont été adressés au demandeur et à son architecte ;
5. qu'un procès-verbal d'infractions urbanistique a été notifié par les services communaux le 09/02/2024 ; que l'ordre d'arrêt des travaux a été donné ;
6. que la demande actuelle vise à régulariser les travaux non conformes au permis délivré en ce qui concerne le volume de toiture, la rehausse de façade et les aménagements intérieurs ; que quelques modifications sont proposées par rapport à la situation de fait infractionnelle ;
7. que le permis d'urbanisme n°11444, constituant la situation de droit, prévoit la répartition suivante des 2 logements :
 - sous-sol : caves, buanderie, local poubelle et local compteur
 - rez-de-chaussée : local vélo commun
 - rez-de-chaussée et 1^{er} étage : 1 duplex 3 chambres
 - 2^{ème} et 3^{ème} étage : 1 duplex 2 chambres
8. qu'en situation existante de fait, l'immeuble comporte 3 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : caves et local compteur
 - rez-de-chaussée : 1 studio et local vélo commun
 - 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre
 - 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre
 - 3^{ème} étage : combles
9. qu'en situation projetée, l'immeuble comporte 2 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : caves et local compteur
 - rez-de-chaussée : local vélo commun
 - rez-de-chaussée et 1^{er} étage : 1 duplex 2 chambres
 - 2^{ème} et 3^{ème} étage : 1 duplex 2 chambres
10. qu'une rehausse a été réalisée en prolongation de la façade existante en supprimant la corniche ; que le revêtement utilisé en façade avant est un crépis orange ; que le volume a été agrandi et s'aligne à la toiture mitoyenne de gauche ;
11. qu'il était initialement prévu, dans le PU n°11144, de conserver la corniche, de réaliser la rehausse en ardoise et de construire un volume de toiture plus bas que celui du bâtiment mitoyen (hauteur du faite : 11,90m) ;
12. que la nouvelle corniche est en bois peint en blanc ;
13. qu'il est à présent prévu de peindre la rehausse en brun se rapprochant de la teinte des briques existantes et de reproduire le dessin des étages inférieur avec des briquettes de ton jaune ; que l'enduit n'apporte pas les qualités esthétiques suffisantes pour l'harmonie de la façade avant ; qu'il convient de recouvrir la rehausse de brique ;

dossier 12242

14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 5 (hauteur de la façade avant) en ce que la nouvelle corniche est au-dessus de la corniche du bâtiment mitoyen ; que la différence est minime ; que la dérogation est dès lors acceptable ;
15. qu'il est prévu de démolir le pan arrière de la toiture et de le reconstruire plus bas avec un faite excentré à 12,76m de haut ; que cela permet de limiter l'impact de la rehausse de toiture sur les parcelles voisines et arrières ;
16. que la lucarne arrière a été construite légèrement plus grande que ce que prévoyait le PU n°11444 ; qu'il est prévu de la démolir et de l'agrandir d'avantage ;
17. que la nouvelle lucarne mesure 4,61m de large et 2,90m de hauteur ; qu'elle atteint la hauteur du faite de la toiture à versant ;
18. qu'elle donne accès à une terrasse de 3,67m² ; qu'une partie de la toiture plate est inaccessible ; qu'un bac à plante délimite la partie accessible de la toiture ;
19. que cette terrasse est très proche de la limite parcellaire et offre des vues importantes vers les parcelles voisines ; que la terrasse proposée ne paraît pas conforme en matière de vues (distance de moins de 1.90m de la parcelle voisine) ;
20. que le permis initial prévoyait une lucarne rentrante et une terrasse inscrite dans le volume de toiture ;
21. que cette baie et cette terrasse donne sur une chambre de 30m² ; qu'il paraît possible d'inscrire la terrasse dans le volume, en retrait des voisins ;
22. que les dimensions de la lucarne et de la terrasse doivent être revues afin de ne pas dépasser les dimensions autorisées, se conformer au code civil et limiter les vues vers les parcelles voisines ;
23. que l'isolation de la façade arrière et du pignon de droite prévue au PU1144 n'a pas encore été réalisée ; que l'isolation arrière sera revêtue de crépis sur isolant de ton blanc cassé ; que le revêtement sur l'isolation du pignon de droite n'est pas précisée, qu'il convient de le faire ;
24. qu'au sous-sol, la buanderie, le local poubelles et les cloisonnements prévus dans le permis n°11444 n'ont pas été réalisés ; que l'aménagement existant avant le permis n°11444 a été conservé ;
25. qu'au rez-de-chaussée, l'aménagement du duplex est proche de celui prévu dans le PU n°11444 avec un séjour/salle à manger/cuisine de 37,33m² et une salle de bain ;
26. qu'il est prévu d'agrandir la baie arrière du salon aux dimension prévue dans le PU n°11444 ;
27. que l'accès au local vélo depuis le logement est supprimé pour agrandir la salle de bain ;
28. qu'il est prévu d'aménager un escalier en colimaçon menant au 1^{er} étage ; que cela manque de confort pour un logement de 2 chambres ; qu'un accès à l'escalier commun est néanmoins conservé pour le transport de pièces volumineuses par exemple ;
29. qu'au 1^{er} étage, 2 chambres de 14,17m² et 12,20m², une salle de bain et un WC sont aménagées ;
30. que sur le palier du 2^{ème} étage, la cage d'escalier est cloisonnée et privatisée au niveau de la dernière marche des escaliers ; que ce dispositif ne permet pas un accès aisé à l'appartement ; qu'il convient de prévoir un palier avant et après la porte d'entrée ;
31. qu'il est prévu d'aménager un escalier en colimaçon liant les deux niveaux du duplex ;
32. qu'au 2^{ème} étage, l'aménagement du duplex est proche de celui prévu dans le PU n°11444 avec un séjour/salle à manger/cuisine de 26,6m² (hors escalier), une salle de bain, un WC et une chambre de 12,07m² ;
33. que la demande déroge dès lors aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie) en ce que la surface du séjour est inférieure au 28m² requis ; qu'en outre cet espace inclus le hall d'entrée qui n'est pas aménagé ;

dossier 12242

34. que cette dérogation n'est pas acceptable ; que le permis 11444 prévoyait un salon sous combles pour augmenter la taille des pièces de vies ;
35. qu'il convient de revoir les aménagements afin d'offrir des espaces qualitatifs pour ce logement 2 chambres et un séjour qui tend au respect du RRU ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce que l'ensemble du 2^{ème} étage dispose de 2,48m à 2,41m de hauteur sous plafond dans les différentes pièces d'habitation au lieu des 2,50m requis ; que la dérogation est limitée et dès lors acceptable ;
37. qu'au niveau des combles, une chambre de 30,37m² est aménagée ; que le salon prévu à ce niveau est supprimé ;
38. qu'en façade avant, dans les faits, les châssis ne correspondent pas du tout au permis délivrés, les impostes étant placées en allège, notamment ;
39. qu'il est prévu de revenir à des portes et châssis conformes aux permis précédents ;
40. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 25 octobre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
41. 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 ;
42. 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 ;
43. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
44. que la proposition PEB relative à la demande concernant 3 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (2URS et 1URL) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
45. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - titre I , article 5 (hauteur de la façade)
 - titre II, article 3 (superficie) : séjour au 2^{ème} étage ;
 - titre II, article 4 (hauteur sous plafond) : 2^{ème} étage ;
46. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2024 au 13/01/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
47. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 15/01/2025 ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence (palier notamment) ;
48. que cette demande vise à mettre fin à une situation infractionnelle ; qu'il convient dès lors de finaliser les travaux dans les 6 mois de la notification de l'autorisation ;

dossier 12242

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de modifier le revêtement de la rehausse en prévoyant des briquettes ;
2. de revoir les dimensions de la lucarne et de la terrasse afin de ne pas dépasser les dimensions autorisées dans le PU précédent, se conformer au code civil et limiter les vues vers les parcelles voisines ;
3. de préciser le revêtement couvrant l'isolation du pignon de droite (n° de RAL) ;
4. de revoir les aménagements du 2^{ème} étage afin d'offrir des espaces qualitatifs pour ce logement 2 chambres et un séjour qui tend au respect du RRU ;
5. de finaliser les travaux dans les 6 mois de la notification de l'autorisation ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans en conséquence (palier notamment).

La dérogation au RRU, Titre I, article 5 (hauteur de la façade avant), est acceptée.

Le dérogation au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond), est acceptée.

dossier 12208
13h55

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une annexe en fond de la parcelle, Rue Général Wangermée 16.

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 à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. que l'immeuble a été construit selon un permis de 1906 ; qu'en 1928 une annexe comportant une blanchisserie sur deux étages est autorisée ; qu'en 1937 un permis est octroyé pour la modification de la façade avant, la rehausse de la toiture en mansarde et la construction de la loggia au 1^{er} étage ; qu'en 1982 la transformation du rez-de-chaussée du bâtiment principal en garage, avec modification de la façade en fonction, est autorisée ;
4. que cependant la situation de fait présente des différences par rapport à la situation de droit ; que le bâtiment arrière au rez est plus profond qu'en situation de droit ; qu'un logement semble y être aménagé, ainsi qu'une terrasse au 1^{er} étage ; que de plus le chemin latéral le long du mitoyen de gauche menant au jardin semble avoir été recouvert, selon les orthophotoplans ;
5. que cela ne fait cependant pas partie de la présente demande ; que les modifications sont conséquentes et qu'il convient néanmoins de les régulariser dans les plus brefs délais ;
6. qu'en outre une construction a été ajoutée en fond de parcelle ; qu'elle est visible sur les orthophotoplans de 1987 ; qu'en 2023, cette annexe a été démolie et reconstruite ;
7. que la demande vise à régulariser cette construction de 17.5m² qui sert d'abri de jardin ;
8. que selon la note explicative la structure était vétuste et menaçait de s'écrouler rendant l'abri inutilisable ;
9. que le nouvel abri a les mêmes dimensions que la construction précédente, soit 2,84m de profondeur et une façade de 2,26m de haut depuis le niveau du jardin ;
10. que cet espace présente une hauteur sous plafond entre 2.19 et 2.37 m ; qu'il ne peut en aucun cas constituer un local habitable ;
11. que l'abri déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que les mitoyens de droite et arrière ne sont pas bâtis à ce niveau ; que le voisin de gauche dispose d'une construction similaire ;
12. que cependant la construction ne dépasse pas le niveau des murs mitoyens et que l'impact est donc minime ; que les dérogations sont acceptables ;
13. que la façade de l'abri est modifiée ; que la porte est déplacée du côté gauche ; qu'un grand châssis à 4 ouvrants est placé au milieu et un plus petit vers la droite ; que ces menuiseries sont en PVC ;
14. que les briques de la démolition ont été récupérées et composent la nouvelle façade ; que la toiture est à faible pente vers le jardin, recouverte d'un roofing ;
15. qu'une gouttière reprend les eaux pluviales qui sont évacuées via une descente du côté droit ; que le parcours de ces eaux n'est pas clair ; que si une citerne existe, il convient de les y dévier afin de les réutiliser ; qu'en séance il est indiqué qu'il n'y a pas de citerne ;
16. qu'un soubassement en pierre bleue est placé sur la façade ainsi que sur tout le périmètre du jardin ;
17. qu'un chemin d'accès longe le mitoyen de gauche depuis la façade arrière de l'immeuble avant jusqu'à la porte de l'annexe arrière, sur une largeur de 1,26m ; que le matériau de revêtement n'est pas spécifié et qu'il convient de le faire ; qu'il est indiqué en séance que le revêtement est dallé et imperméable ;

dossier 12208

18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
19. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2024 au 13/01/2025 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle émane du locataire du bâtiment arrière de la même parcelle et porte sur la suspicion de la création d'un logement dans l'abri de jardin ;
20. que la demande n'est pas introduite en ce sens ; que le local ne présente pas les qualités requises pour un local habitable ;
21. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE.

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

dossier 12159
14h25

11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à transformer une maison unifamiliale avec atelier lié afin d'y aménager trois logements et régulariser la modification des châssis en façade avant, des travaux structurels et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate, rue Général Wangermée 38.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à transformer une maison unifamiliale avec atelier lié afin d'y aménager trois logements et régulariser la modification des châssis en façade avant, des travaux structurels et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale qui comprend quatre niveaux (R+2+combles) et un sous-sol ; que les combles sont un grenier ;
5. que l'atelier arrière est attenant et construit sur deux niveaux (R+1et toiture plate) ; qu'il comprend une buanderie et une salle de repassage au rez, ainsi qu'un espace séchoir au 1^{er} ;
6. qu'en situation de fait, l'immeuble est occupé par 2 logements répartis comme suit :
 - au sous-sol : un espace compteurs et six caves ;
 - au rez avant : 1 salle de jeux ;
 - au rez arrière + 1^{er} étage arrière (ancien atelier) : 1 duplex de 2 chambres ;
 - aux 1^{er} avant + 2^e étages + combles (ancien grenier) : 1 triplex de 5 chambres et une pièce bureau;
7. que le rez comprend une ancienne entrée cochère qui mène au jardin ;
8. qu'au sous-sol, la cave n°3 se semble pas avoir d'accès; qu'il convient de préciser si c'est bien le cas ou de dessiner l'accès en plan ;
9. que la demande vise à modifier le nombre de logements et de les répartir de la façon suivante :
 - au sous-sol : un espace compteurs et six caves , inchangés par rapport à la situation existante ;
 - au rez avant : 1 studio ;
 - au rez arrière + 1^e étage arrière (ancien atelier) : 1 duplex de 2 chambres, inchangé par rapport à la situation existante de fait ;
 - aux 1^{er} avant + 2^e étages + combles (ancien grenier) : 1 triplex de 5 chambres inchangé par rapport à la situation existante de fait ;
10. que les combles comprennent 2 chambres, un bureau, une salle-de-bain et un WC séparé ;
11. que la demande prévoit des travaux structurels et de réaménagement ;
12. qu'au rez-de-chaussée, la demande prévoit le parking de cinq vélos dans le passage existant ; qu'un emplacement supplémentaire est créé dans le hall commun ;
13. que l'immeuble ne dispose pas d'un réel local vélos fermés ;
14. que le studio créé au rez avant dispose de deux entrées ; que l'une est située dans le passage cocher et la seconde dans le hall commun où se trouve l'escalier ;
15. que cet aménagement n'est pas qualitatif ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le studio;
17. que cette dérogation est importante ; que le logement est orienté uniquement sur la rue et que sa position au niveau de la rue au rez-de-chaussée ne permet pas de garantir une intimité suffisante ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

dossier 12159

18. que cette pièce au rez-de-chaussée avant ne semble pas appropriée à l'aménagement d'un logement indépendant ; qu'il convient dès lors de ne pas aménager de studio au rez-de-chaussée avant et de proposer un autre destination pour cette surface ;
19. que concernant le duplex arrière, les deux niveaux sont reliés par un escalier existant de fait qui ne figure pas à la même place que dans la situation de droit ; que néanmoins son emplacement actuel est plus approprié à la distribution des pièces de l'étage ;
20. que le rez de ce logement comprend un hall, un wc, un salon et une cuisine et que le 1er étage comporte deux chambres et une salle de bain ;
21. que la façade latérale comprend plusieurs baies, contrairement à la façade arrière donnant sur la jardin, qui ne comprend qu'une fenêtre ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 1 au 1er étage; que la chambre mesure 20m² pour un éclairage naturel de 2.56m² au lieu des 4m² requis ;
23. que cette dérogation est importante et qu'un agrandissement de baie semble possible ; qu'il convient dès lors d'améliorer l'éclairage naturel de cette chambre ;
24. que la cour et le jardin sont privatifs au duplex ; qu'ils sont accessibles par le passage d'entrée ainsi que par le salon et la cuisine au rez ;
25. que le 1^{er} étage avant (1er niveau du triplex) comporte un hall, un séjour, une cuisine, un wc et un débarras ; que le second niveau se compose de trois chambres, d'une salle de bain et d'un débarras accessible par la terrasse existante ; que le dernier niveaux (combles) comprend deux chambres, un bureau, un wc et une salle de bain ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le living au 1er étage, la chambre 3 au 2e étage et la chambre 4 sous combles ;
27. que les baies de ces pièces donnent sur la façade à rue ; qu'une augmentation de la surface éclairante ne paraît pas possible sans dénaturer l'architecture du bâti existant ; que les dérogations sont limitées et ne nuisent pas à l'habitabilité des pièces ;
28. que par conséquent, la dérogation paraît acceptable pour ces pièces ;
29. qu'au 2^e étage arrière, une petite terrasse existante, donnant accès à un débarras, est accessible depuis la salle de bain ; que la toiture plate de gauche, entre l'annexe arrière et le bâtiment avant, comprend un lanterneau ;
30. que la demande vise à supprimer ce lanterneau et à reconstruire une nouvelle toiture plate alignée à la toiture plate de l'annexe ;
31. qu'un petit escalier de 3 marches est créé afin de relier la petite terrasse existante à la toiture de l'annexe ;
32. que cet escalier et la terrasse existante sont fermés par un châssis vertical et une toiture en pente vitrés ;
33. que la salle-de-bain ne dispose dès lors plus de ventilation directe ;
34. que dans les faits, l'intégralité de la toiture plate est utilisée comme terrasse ; que cet aménagement est effectué sans permis ; que la demande prévoit de maintenir une terrasse mais de réduire sa surface à 25,55 m² ; que cette surface est en recul de 1,90 m par rapport à l'axe du mur mitoyen gauche et à plus de 1,90 m de celui à droite ;
35. que le reste de la toiture , du côté gauche et à l'arrière, est végétalisé ;
36. que cette terrasse n'est donc accessible que par la salle-de-bain, ce qui n'est pas qualitatif comme aménagement ;

dossier 12159

37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) en ce qui concerne la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe qui est plus profonde et plus haute que les bâtiments voisins ;
38. que bien qu'elle soit conforme au code civil en matière de vues, cette terrasse, située au 2^e étage, et s'enfonçant profondément dans l'ilot offre des vues vers l'intérieur de l'ilot et vers les parcelles ou façades arrières voisines ;
39. que par conséquent, la terrasse telle que proposée et les dérogations ne paraissent pas acceptables ;
40. qu'un garde-corps en bois délimite sa surface ; que la hauteur de ce garde-corps n'est pas définie sur les plans ; qu'il convient que sa hauteur réponde aux normes en vigueur ;
41. qu'en façade arrière, les châssis sont en pvc ton gris anthracite ; que ces façades sont recouvertes d'un enduit ton brique ; que des descentes d'eau pluviale sont prévues sur ces façades ;
42. que la façade avant est en briques rouges avec bandeaux en cimentage ton pierre de France et soubassement en pierre bleue ; que les châssis sont en pvc structuré (imitation bois) ton gris anthracite et que la porte cochère est en bois peint de la même couleur ;
43. que tous les châssis comportent une imposte ; que ceux du rez comprennent des croisillons au sein des impostes ; qu'aux étages, ceux des travées de gauches comportent deux divisions et ceux de la travée de l'entrée sont à trois divisions ;
44. que la corniche est en bois peint en blanc ; que les versants de toiture sont en tuiles ton rouge ;
45. que la règlementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 17 juillet 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
46. que la demande étant soumise à l'ordonnance publiée le 07 Juillet 2007 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
47. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Déclaration PEB simplifiées » en ce compris rapports et fichiers logiciel (déposés en cours de demande de Permis d'urbanisme) ;
48. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
49. que la proposition PEB relative à la demande concernant 3 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
50. que le doublage des maçonneries périphériques du duplex arrière n'est pas considéré comme élément approprié pour l'isolation thermique ;
51. qu'une citerne est présente dans les plans d'archives ; qu'il convient de l'indiquer en plan afin d'en garder la trace ;
52. que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU ;
 - Titre I, article 4 (profondeur) : la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe;
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : le studio, le living et la chambre 1 au 1er étage, la chambre 3 au 2e étage et la chambre 4 sous combles ;
53. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2024 au 13/01/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
54. qu'il convient de veiller à proposer une destination qualitative pour la pièce au rez avant ;

dossier 12159

55. que seule une terrasse en contact avec les pièces de vies et dont l'impact sur l'ilot est limité pourrait être acceptée ;
56. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé daté du 15/01/2025 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12243
14h50

12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir et rehausser un immeuble comprenant un commerce et un logement afin d'y aménager un commerce et 5 unités de logement, rue de Linthout 126.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en ;
2. que la demande vise à ;
3. 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) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
4. que le bien est compris dans le périmètre soumis au Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 (modification visible depuis l'espace public en Zichée) du PRAS ;
6. 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) et 2.5.2 (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation) du PRAS ;
7. que dans la situation de droit, il s'agit d'un immeuble à front de rue de gabarit R+2 étages, comportant :
 - au sous-sol : caves ;
 - au rez : commerce ;
 - aux 1er et 2ème étages : un logement en duplex ;
 - sous combles : grenier ;
8. que cet immeuble donne accès à une parcelle arrière comportant un grand hangar aménagé en parking commercial ; qu'il s'agit du point d'entrée unique et de la sortie de secours de cette parcelle ;
9. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées au bien sans autorisation préalable :
 - une partie de la cour (environ la moitié de la superficie) a été couverte et construite contre le mitoyen droit, au sous-sol et au rez ;
 - des annexes ont été construites, au-dessus du passage carrossable aux 1er et 2ème étages, ainsi que contre le mitoyen droit au 1er étage ;
10. un deuxième châssis a été placé devant les châssis d'origine en façade à rue ;
11. le permis d'urbanisme (10809) délivré sous réserves et notifié le 20/07/2021 et tendant à démolir le bâtiment à front de rue et construire un immeuble comprenant 6 logements ; que ce permis est valable jusqu'au 18/07/2026 ; que dans la note explicative, le demandeur signale renoncer à ce permis pour des raisons économiques, écologiques et logistiques ; que les limites de ce permis était alors étendues sur une plus grande partie de la parcelle arrière ;
12. le permis d'urbanisme (11763) délivré sous réserves et notifié le 04/12/2023 et tendant à modifier le revêtement et la forme de la toiture du bâtiment arrière ainsi qu'y placer des panneaux solaires ; que le demandeur a signalé, en date du 21/01/2025, renoncer à l'exécution de ce permis et procéder à une rénovation à l'identique du bien ;
13. que les parcelles avant et arrière ont récemment fait l'objet d'une division notariale, pour laquelle le Collège a émis un avis favorable en date du 2/10/2024 ; que la demande actuelle est limitée à la parcelle avant ainsi modifiée ; qu'il existe des servitudes de jour et de passage entre ces 2 biens ;
14. que la demande vise à agrandir et rehausser l'immeuble à rue comprenant un commerce et un logement afin d'y aménager un commerce et 5 unités de logement ;

dossier 12243

15. qu'une partie des annexes sont supprimées ; que l'ensemble de la parcelle est bâtie, du sous-sol au 2ème étage ; que des terrasses d'une profondeur d'environ 2m sont créées en façade arrière des 1er et 2ème étages ; qu'elles sont situées en léger surplomb de la parcelle arrière ;
16. que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur), en ce que la parcelle est bâtie sur plus de $\frac{3}{4}$ de sa profondeur, du rez au 2ème étage ;
17. que cela déroge également aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 6 (limite arrière de construction), en ce que la profondeur de construction, de 16,3m à 17m, dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et le maximum des 15m autorisés, du rez au 2ème étage ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur), en ce que le nouveau volume au 2ème étage semble plus de 3m plus profond que le mitoyen gauche, le moins profond ; qu'il convient de distinguer les profils des murs mitoyens et des constructions voisines dans les documents graphiques afin de préciser ces dérogations ;
19. que 2 rehausses du mitoyen gauche sont prévues :
 - une sur une hauteur d'environ 60cm et une profondeur d'environ 2,8m, contre l'annexe du 2ème étage ;
 - une deuxième dans la prolongation des terrasses des 1er et 2ème étages, sur une profondeur d'environ 0,7m et une hauteur de 4,4m ;
20. qu'un pare-vue est prévu à cet endroit ; que cet aménagement n'est pas conforme au Code Civil en matière de nature du mitoyen en ce que les rehausses mitoyennes doivent être prévues en maçonnerie pleine ; qu'il convient de l'indiquer en plan ;
21. qu'une rehausse d'une autre nature peut être mise en œuvre moyennant accord acté du voisin concerné ;
22. qu'une rehausse du mitoyen droit est également prévue, sur une profondeur d'environ 1,5m et une hauteur de 6,2m ; que celle-ci n'est pas nécessaire afin de se conformer au Code Civil ; que selon le demandeur, elle est demandée par le propriétaire du lot voisin (mitoyen droit) ;
23. que les terrasses des 1er et 2ème niveaux présentent des vues directes sur la parcelle arrière ; que celles-ci ne sont pas conformes au Code Civil en matière de vues; qu'il convient de s'assurer que ces servitudes sont prévues par la division ;
24. qu'un volume de 2 niveaux (1 niveau + 1 niveau partiel sous toiture à double versants) est construit sur la toiture existante ; qu'il s'aligne avec le mitoyen gauche ; qu'il dépasse le mitoyen droit, construit en retrait d'environ 8m par rapport à l'alignement à rue ;
25. qu'au 3ème étage, le nouveau volume s'implante en retrait de 1,75m par rapport à l'alignement à rue, et sur une profondeur d'environ 9,15m ; que des terrasses sont prévues dans la partie en retrait à rue, et sur la toiture du 2ème étage en façade à rue ; qu'en séance il est indiqué que ce retrait est inaccessible ; qu'il convient de le clarifier ;
26. que cette nouvelle construction nécessite la rehausse du mitoyen droit (pignon visible depuis la rue) sur une hauteur de 2,42m (côté rue) à 1,32m et une profondeur de 9,29m ;
27. qu'une pergola est placée entre l'alignement à rue et la façade en retrait ; que la terrasse implantée à cet endroit offre des vues directes importantes vers la rue, les façades voisines et peut être source de nuisances ; que le logement dispose déjà d'un grand espace extérieur en partie arrière ; qu'en ce sens, cette zone ne peut être aménagée en terrasse accessible ;
28. que la pergola renforce l'impact du nouveau volume ; qu'il conviendrait de ne pas l'aménager ;
29. que la terrasse en façade arrière présente un recul de 1,5m à 2m par rapport au fond de parcelle ; que cela génère des vues directes non conformes au Code Civil vers la parcelle arrière ; qu'il convient de s'assurer que ces servitudes sont prévues par la division ;

dossier 12243

30. que contre le mitoyen gauche, un recul de 1,9m est prévu afin de se conformer au Code Civil ; qu'un bac à plantes est prévu dans la zone de retrait ;
31. que le volume sous-toiture est implanté contre le mitoyen gauche ; qu'il est situé en retrait d'environ 5,8m par rapport au mitoyen droit ; qu'une terrasse est aménagée dans ce retrait, sur une largeur d'environ 3,9m ; qu'un recul de 1,9m est prévu par rapport au mitoyen droit, afin de se conformer au Code Civil en matière de vues ;
32. que ce nouveau volume déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant plus de 3m plus haut et plus profond que le mitoyen droit, en recul de la façade à rue ;
33. qu'il déroge par ailleurs aux prescriptions du RZAC, article 10 (gabarit de hauteur), en ce que le gabarit maximum prescrit est de rez + 3 étages, et à l'article 14 (toiture) en ce que la totalité du nouveau volume n'est pas couverte par une toit à deux versants ;
34. que le RZAC prévoit un retrait de 2.50m pour les étages en retrait ; que la demande déroge sur ce point ;
35. que la terrasse en façade avant / latérale au 3ème étage présente des vues importantes vers la rue et directe vers le mitoyen droit ; que ce n'est pas conforme au Code Civil en matière de vues ; qu'elle dessert une chambre, et que le logement dispose déjà d'un espace extérieur ; qu'en ce sens, elle ne paraît pas acceptable ;
36. que le projet prévoit les aménagements suivants :
 - sous-sol : 5 caves privatives, locaux communs et local technique ;
 - rez : surface commerciale et passage cocher contre le mitoyen gauche / rampe vers le parking arrière en sous-sol ;
 - 1er et 2ème étages : un appartement une chambre (contre le mitoyen droit) et un appartement deux chambres (contre le mitoyen gauche) à chaque niveau ;
 - 3ème étage et combles : un duplex 3 chambres ;
37. que le sous-sol et le rez sont continus et en liaison avec le bâtiment (parking) situé sur la parcelle arrière ;
38. qu'au sous-sol, il s'agit de l'accès carrossable contre le mitoyen gauche, et d'une porte donnant accès au sous-sol du parking, côté droit ; que la demande détaille un local vélos à ce niveau, accessible depuis la rampe de parking ; que ce local n'est pas détaillé dans les permis obtenus pour cette parcelle ;
39. qu'au rez, une liaison vers le parking (baie ouverte) semble prévue via un local, dont la destination n'est pas précisée ; que la demande précise également la mise à disposition d'emplacements de parking pour les logements ;
40. qu'il convient de clarifier les liens, en précisant les obligations juridiques entre les 2 lots, ou de séparer les 2 entités ;
41. que le sous-sol comporte des locaux compteurs et une citerne de 10m³ avec bassin d'orage, côté rue ; que les locaux communs sont un local poubelles et un local entretien ; que 5 caves privatives de 6 à 15m² sont prévues ; que ce niveau est accessible depuis la rampe d'accès du parking, ainsi que depuis la cage d'escaliers commune au rez, via plusieurs volées d'escaliers ;
42. qu'au rez, le commerce est accessible directement depuis la rue, et s'étend sur le côté droit et à l'arrière du bien ;
43. que la demande ne détaille pas le type de commerce envisagé, ni son organisation (zones accessibles aux clients / wc et locaux de service / ...) ; qu'aucune enseigne n'est détaillée dans la demande ; que le bien est situé en zone restreinte en ce qui concerne les enseignes ;
44. qu'il conviendrait de proposer un aménagement du commerce afin de vérifier ses qualités et de se aux prescriptions du RRU, titre VI conformer aux règlements en matière d'enseignes ;
45. que le placement de caméras ou de dispositifs d'éclairage peut être soumis à permis et doit être renseigné ;

dossier 12243

46. que les logements disposent d'une entrée privative, au centre de la façade ; que la largeur à rue du commerce est réduite à cette fin ; qu'une 2ème entrée est prévue le long de l'accès carrossable ;
47. qu'en partie arrière, l'ancienne cour anglaise est couverte et annexée au commerce ; que cependant un revêtement de type bois semble prévu ; qu'il convient de clarifier ces aménagements ainsi que la limite des unités, les différents flux et accès vers le sous-sol ;
48. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 17 (local vélos), en ce qu'aucun emplacement vélos n'est prévu sur la parcelle ; qu'il convient de prévoir un local aisément accessible et de dimensions suffisantes (1 vélo par chambre et 2m² par vélo) ;
49. qu'au 1er et au 2ème étages, le projet prévoit 2 appartements à chaque niveau ;
50. que côté gauche, il s'agit d'un appartement une chambre, et côté droit, un appartement 2 chambres ; que les chambres sont situées en façade à rue et les séjours en façade arrière, avec accès à une terrasse (10m² pour les appartements 1 chambre, 12m² pour les appartements 2 chambres) ; que les terrasses d'un même niveau sont séparées par des pare-vues en bois ;
51. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, articles 10 (éclairage) pour la chambre 1 de l'appartement 2 chambres au 1er étage (2,7m² au lieu des 3,5m² requis), la chambre de l'appartement 1 chambre au 2ème étage (2m² au lieu des 3m² requis), et les chambres de l'appartement 2 chambres au 2ème étage (2m² au lieu des 2,6m² et des 3,5m² requis) ;
52. que le 3ème étage et les combles comprennent un duplex 3 chambres ; que le niveau inférieur comprend 2 chambres côté droit et le séjour contre le mitoyen droit, ainsi qu'une terrasse de 38m² en façade arrière ; que l'étage sous combles comporte une chambre avec salle de bains ; que la chambre donne accès à une terrasse de 14m² en toiture ;
53. que l'aménagement du niveau sous toiture déroge aux prescriptions du RZAC, article 13 (hauteur) en ce que la hauteur sous plafond est partiellement inférieure aux 2,6m requis ; que cependant elle est conforme aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
54. qu'en façade à rue, la demande prévoit de restaurer l'en-tête en granito, de nettoyer les briques de teinte brune et le cimentage ton clair ainsi que de réparer et rejointoyer au besoin, de remettre à neuf la corniche existante en bois peinte en blanc et de remplacer les châssis d'origine et les double-châssis posés devant ;
55. que les châssis des étages sont remplacés à l'identique de la situation de droit, hormis la porte-fenêtre au 1er étage, dont certains croisillons sont supprimés ; qu'ils sont en bois peint en blanc et à deux divisions avec imposte et croisillons ;
56. que les encadrements, seuils, soubassement et garde-corps en fer forgé ton noir sont inchangés ; que la grille menant vers la servitude est maintenue ;
57. que la vitrine au rez est modifiée et réalisée en aluminium anthracite ; qu'elle comprend deux entrées, l'une destinée au commerce et l'autre aux logements ; que l'imposte comporte un montant double ; qu'à droite de la porte des logements, une partie en vitrage fumé ou miroir est prévue ;
58. que l'entrée des logements ne paraît pas clairement identifiable par rapport à celle du commerce ; qu'il conviendrait de prévoir une expression de façade permettant d'identifier clairement les fonctions ; qu'en outre, il convient de renseigner les sonnettes et boîtes aux lettres ;
59. que les modifications des menuiseries extérieures (châssis au 1er étage et vitrine) dérogent aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries) ; qu'au 1er étage, le dessin du nouveau châssis s'intègre dans la composition de façade et l'architecture du bien ; qu'en ce sens, il est acceptable ; qu'au rez, il convient de détailler le détail des châssis et des portes, et de revoir le dessin de l'ensemble afin de s'intégrer harmonieusement dans la façade ;

dossier 12243

60. que les façades existantes sont isolées par l'intérieur ; que les nouveaux murs et le pignon côté rue sont isolés par l'extérieur ; qu'un enduit ton gris moyen est appliqué sur le pignon côté rue ; que le couvre-mur est en aluminium anthracite ;
61. que la façade avant au 3ème étage et le double versant sont recouverts d'un bardage en ardoise artificielle ; que le pignon comporte un châssis alu anthracite, ainsi qu'un bardage de bois clair ; que la pergola comprend une structure en métal recouverte de végétation grimpante ; que le haut de la façade existante fait office de garde-corps ;
62. que les matériaux de façade dérogent aux prescriptions du RZAC, article 15 (matériaux des façades visibles depuis l'espace public) en ce qu'ils ne sont pas identiques à la composition de façade existante ;
63. que l'extension est implantée en recul de la façade existante ; que le bardage en ardoise s'intègre dans le langage de la toiture ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable pour ce matériau ;
64. que l'enduit couvrant le mitoyen droit ne s'accorde pas avec le caractère et l'architecture du quartier ; que le raccord avec la façade avant n'est pas détaillé ; qu'il conviendrait de prévoir un revêtement plus pérenne et en accord avec le cadre architectural (ardoises, briquettes,...) ;
65. que les couvre-murs de l'immeuble existant sont en pierre bleue et ceux de l'extension en toiture en aluminium anthracite ; que la matérialité des châssis de l'extension n'est pas précisée ; qu'il convient de le faire ;
66. que la façade arrière des 1er et 2ème étages est recouverte d'un enduit blanc ; que la façade arrière au 3ème étage, en retrait, est revêtue d'un enduit gris moyen ; que les garde-corps des terrasses à l'arrière sont en aluminium anthracite ;
67. que les descentes d'eau pluviales sont en zinc ; que la descente d'eau en façade avant comporte un dauphin en fonte de 2m ;
68. que le revêtement des terrasses n'est pas précisé ; que les toitures plates non accessibles sont végétalisées ; que la toiture du 3ème étage comprend un exutoire de fumées de 1 m² ainsi que huit panneaux photovoltaïques, en partie arrière ;
69. que le projet prévoit l'installation d'une citerne de 10 m³ avec combinaison d'un bassin d'orage d'une capacité de 5 m³ ; que l'usage des eaux de pluie n'est pas précisé en plan ; que la note explicative détaille un usage pour l'entretien des communs et pour le commerce ; qu'il convient de prévoir au minimum le raccordement de wc d'un ou plusieurs logements et des robinets d'entretien ;
70. qu'il convient de renseigner l'emplacement des pompes à chaleur qui semble prévu et de prévoir un habillage esthétique et acoustique ;
71. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 25/10/2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
72. 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 ;
73. 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 ;
74. 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.) ;
75. que la proposition PEB relative à la demande concernant 6 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (1URS, 2URL, 2UAN, 1UN), nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;

dossier 12243

76. que dans le cas d'utilisation d' « invisivents » à placer dans les baies à « faux-cintrage » situées en façade à rue, un retrait de 2 cm par rapport à la batée sera respecté afin de permettre le passage de l'air vers l'aérateur ;
77. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
- article 4 (profondeur) : profondeur de construction, nouveau volume au 2ème étage en façade arrière, isolation de la façade latérale, nouveau volume sous toiture ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : nouveau volume au 2ème étage en façade arrière, isolation de la façade latérale, nouveau volume sous toiture ;
78. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
- article 6 (limite arrière de construction) ;
 - article 10 (gabarit de hauteur) : nouveau volume en toiture ;
 - article 13 (hauteur sous plafond) : chambre sous combles ;
 - article 14 (toiture) ;
 - article 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique - matériaux interdits) : nouveau volume 3ème étage et sous combles ;
 - article 21 (menuiseries) : châssis du 1er étage et vitrine ;
79. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
- article 10 (éclairage naturel) : chambre 1 de l'appartement 2 chambres au 1er étage, chambres du 2ème étage ;
 - article 17 (local vélos) ;
80. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2024 au 13/01/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
81. qu'au vu de l'ampleur et du nombre de dérogations, il convient de revoir l'emprise des nouvelles constructions, afin de limiter les dérogations au titre I du RRU et au RZAC, de respecter le Code Civil sans rehausse mitoyenne et de limiter l'impact sur les lots voisins et l'intérieur d'îlot ;
82. qu'il convient également de revoir les aménagements afin tendre au respect du titre II du RRU ;
83. que la parcelle est entièrement bâtie ; que la densité est trop importante et peu qualitative ;
84. que les permis d'urbanisme sont délivrés sous respect du droit des tiers ; qu'ils ne modifient pas les propriétés ou les droits sur un immeuble ; qu'il convient de clarifier les servitudes et relations entre les parcelles avant et arrière
85. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 23/01/2025 ;
86. que cet avis précise que la partie rehaussée de l'escalier doit s'intégrer harmonieusement au dimensionnement du reste de la cage d'escalier et/ou se conformer au dimensionnement prévu par l'AR du 20 mai 2022 – Annexes 1, 3/1 ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 11961 – ART 126

15h205 – REPORT – HUIS CLOS – 1ère commission le 14/05/2024

13. 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.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;
2. que la demande est comprise dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) des blocs 532-534, approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 juillet 1983 ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de rapport de gabarit R+2+toiture à versants ;
4. que celui-ci comporte :
 - au sous-sol et rez : un commerce ;
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages : 1 duplex 2 chambres lié au commerce ;
5. que l'accès au logement s'effectue depuis le commerce ;
6. que le commerce est un café, établi sur l'angle avec la chaussée de Wavre ; que la place Jourdan, et la chaussée de Wavre, sur ce tronçon, sont des voiries communales ;
7. le permis d'urbanisme (11752) délivré sous réserves et notifié le 19 juin 2023, tendant à installer une terrasse de 132 m² en voirie, liée à cette établissement ;
8. le permis d'urbanisme (9460) à durée limitée (6 ans) notifié le 17 juin 2015, tendant à couvrir une partie du domaine public par une structure légère soutenant deux verrières ;
9. qu'en situation de fait, des structures ont été disposées sur la voirie et fixées sur la façade en-dessous du 1er étage ; que la demande prévoit de les supprimer ;
10. que la demande **initiale** visait à installer une tente solaire rétractable avec structure fixe en porte-à-faux et un poteau de soutien, ainsi que des pare-vents amovibles, en surplomb d'une partie de cette terrasse ;
11. que selon les plans, la surface de l'ensemble de la structure fait 65 m² ; qu'elle s'étend sur toute la largeur de la façade et dans son prolongement au niveau de l'angle, soit sur environ 10m côté place Jourdan (sur une profondeur d'environ 5m), et environ 12m côté chaussée de Wavre (sur une profondeur d'environ 3m) ;
12. que le projet (structure et pare-vents) est délimité par la jardinière côté chaussée de Wavre et par l'arbre planté dans la fosse côté Place Jourdan ; que ces éléments n'obstruent pas le passage vers les portes d'entrées immeubles voisins (n° 392 chaussée de Wavre et 41 Place Jourdan) ;
13. que l'installation de ce type de structure est en accord avec le cadre environnant ; que cette terrasse participe à l'animation du quartier commerçant de la place Jourdan ;
14. que le système proposé pour la tente solaire est ancré sur la façade (en-dessous du 1er étage, sous le bandeau en pierre bleue inférieur) ;
15. qu'il repose également sur un poteau de dimensions 10cm x10cm installé sur la voie publique à l'angle de la place Jourdan et de la chaussée de Wavre, fixé à environ 3,55m depuis l'intersection entre la façade d'angle et celle côté Place Jourdan ; que sa hauteur correspond aux points d'ancrage les plus haut, côté Place Jourdan (environ 4,5m) ;
16. qu'un rapport d'expertise en stabilité est joint à la demande ; que celui-ci est rédigé en néerlandais, alors que la demande est introduite en français ; qu'il convient de transmettre l'ensemble des éléments de la demande dans la même langue ;

dossier 11961 – ART 126

17. que la terrasse et sa couverture ont des dimensions très importantes par rapport à la surface intérieure du commerce, de 35m² ; que cela est en partie lié à la situation de l'établissement sur l'angle et bordé par deux zones piétonnes ; que cet établissement ne possède pas de terrasse ou jardin en intérieur d'îlot ;
18. que cela augmente significativement la capacité de l'établissement ; qu'il convient de veiller à la mise à disposition de sanitaires en suffisance, accessibles et en bon état, comme signalé dans le permis d'urbanisme (11752) délivré sous réserves ; qu'il convient de transmettre les plans des étages liés au commerce à cette fin, et de prévoir les aménagements nécessaires ;
19. que les lignes de conduite concernant les terrasses de la place Jourdan approuvé en date du 06/12/2018 par le Collège des Bourgmestres et Echevins prévoient une longueur maximale de 4m pour les tentes solaires ; que la profondeur prévue est plus importante (environ 5m) du côté de la place Jourdan mais qu'elle s'accorde avec le cadre bâti et respecte les plantations de l'espace public ;
20. que le poteau prévu constitue une occupation de l'espace public ; que pour ce point le permis est donc un permis à durée limitée (6 ans) ;
21. que le poteau ne semble pas ancré dans le sol mais simplement déposé ;
22. qu'il convient de transmettre une note détaillée précisant la fonction du poteau et de démontrer qu'il ne s'agit pas d'un ancrage dans le sol, ainsi que les possibilités de démontage ;
23. qu'il convient également de détailler les possibilités de déménagement et d'intervention du SIAMU ;
24. que cet ensemble est réalisé en structure métallique avec tôle de finition alu laquée RAL 3005 (rouge vin) ; que cela semble s'accorder avec les châssis existants placés au rez ; que la teinte précisée au permis d'urbanisme (10142) délivré le 21/03/2018 était le blanc (RAL 9010) ;
25. qu'il convient de représenter précisément la situation de droit de la façade, en ce compris la position des chaufferettes ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme (9776) délivré le 14/12/2015 ;
26. que les vues 3D détaillent une structure de couleur sombre ; qu'il convient de modifier la teinte de la nouvelle structure et de choisir une teinte en accord avec le cadre environnant et conforme aux lignes de conduite concernant les terrasses de la place Jourdan ;
27. que la structure est couverte par une bâche rétractable imperméable et acoustique ; que cette bâche ouvrante est munie de rails et de diodes électroluminescentes (DEL ou LED en anglais) ;
28. que contrairement aux vues 3D, le module situé à l'angle est composé d'un tirant et non d'un module plein ;
29. que la hauteur sous la tente solaire est de 2,4m ; que cela déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 10 ; que cette dérogation n'est pas acceptable vu l'étendue de la structure ;
30. qu'il convient de s'y conformer et de prévoir une hauteur libre de 2,5m en tous points ;
31. que la teinte et la matérialité de la tente ne sont pas précisées ; qu'il convient de la représenter, et de se conformer, le cas échéant, au titre VI du RRU en ce qui concerne les enseignes et aux lignes de conduite sur les terrasses de la place Jourdan ;
32. que des pare-vents sont prévus ; qu'il convient de préciser s'ils sont amovibles ou non ; que s'ils ne sont pas rangés en dehors des heures d'ouverture du commerce, ils s'apparentent à une structure fixe devant faire objet d'un permis d'urbanisme à durée limitée (6 ans) ; qu'il est précisé en séance que ces pare-vents sont sur roulettes et rangés ;
33. que leur emplacement n'est pas clairement précisé en plan ; que certains sont équipés de banquettes ; qu'ils semblent de hauteur variable (210 et 220 cm) et que certains semblent placés parallèlement à la façade, ce qui privatise davantage l'espace public, et n'est pas acceptable ;

dossier 11961 – ART 126

34. qu'il convient de vérifier les documents graphiques, de préciser leur emplacement en veillant à ne pas fermer l'espace public et de vérifier l'alignement des banquettes (ou de justifier les différences de hauteur) ;
35. que le mobilier est rangé en dehors des heures d'ouverture du commerce afin de libérer intégralement la voirie ; qu'il convient de préciser où le mobilier est stocké ;
36. que les documents graphiques représentent une structure similaire au niveau du voisin n°41-42 de la place Jourdan ; que celle-ci n'est pas concernée par la demande et fait l'objet d'une autre demande ;
37. que la note explicative précise que le système présenté pourrait être étendu à d'autres commerces de la place Jourdan, créant une unité visuelle depuis l'espace public ; que cette unité pourrait améliorer grandement l'esthétique des terrasses et de leurs couvertures ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 10 (éléments en saillie sur la façade) : structure des auvents ;
 - 1. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre porte sur :
 - la présence d'établissement horeca en grand nombre autour de la place Jourdan, au préjudice d'autres types de commerces et de la qualité de vie des habitants ;
 - l'aspect positif que la structure projetée soit moins importante que les éléments présents actuellement ; le souhait que la terrasse ne s'étende pas au-delà de cette structure ;
 - le souhait de confirmation que le mobilier soit rangé à l'intérieur de l'établissement en dehors des heures d'ouverture et la demande du respect des horaires prévus ;
 - l'opposition au placement d'un poteau inamovible dans l'espace public ;
 - la demande de clarification sur certains points (auvent rétractable, précision des lignes rouges sur le plan) ;
39. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
40. qu'en date du 14/05/2024, la commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable sous réserves :
 - de prévoir des sanitaires en suffisance pour l'établissement ;
 - de fournir une note en français détaillant la nécessité du poteau, le fait qu'il n'est pas ancré et les possibilités de démontage ;
 - de détailler les possibilités de déménagement et d'intervention du SIAMU ;
 - de modifier la teinte de la nouvelle structure et de choisir une teinte en accord avec le cadre environnant ;
 - de représenter la bâche rétractable en élévation, et de prévoir une hauteur libre de 2,5m en tous points afin de se conformer au titre I du RRU ;
 - de préciser l'emplacement des pare-vents en veillant à ne pas fermer l'espace public et de vérifier l'alignement des banquettes ;
 - de compléter le dossier (note de stabilité, plans des façades et des étages en situation de droit et projetée, etc.) ;
41. que cet avis a été confirmé par le collège des bourgmestre et échevins qui a demandé des plans modifiés en date du 27/05/2024 ;
42. que des plans ont été introduits ; qu'ils répondent en partie aux réserves émises ;

dossier 11961 – ART 126

43. que l'objet de la demande est modifié et qu'elle tend à présent 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 ;
44. que la teinte prévue pour la structure est gris anthracite(RAL 7016) ; que cette teinte sobre s'accorde avec l'architecture de la place ;
45. que les pare-vents ont été limités conformément aux réserves émises ;
46. qu'il convient cependant d'éviter que les pieds de ceux-ci ne présentent un risque de chute pour les piétons et de corriger les documents en conséquence (pied dépassant de l'emprise vers l'extérieur) ;
47. que la structure est à présent conforme aux prescriptions des règlements en vigueur ;
48. que l'activité du commerce n'est pas modifiée ; que la demande ne concerne que la couverture de la terrasse autorisée ;
49. qu'afin d'assurer la stabilité de l'auvent sans ancrage dans le sol, il est prévu de placer un contre-poids sous forme de banc, composé de tôles superposées, placé dans l'emprise de la terrasse ;
50. que ce banc peut être déplacé par machine en deux fois ou manuellement, plaque par plaque ;
51. que ce type de contre-poids à l'avantage d'être réversible et de pouvoir être aisément supprimé si l'auvent est enlevé ;
52. que pour ce point, il s'agit d'un permis à durée limitée visant l'installation d'une terrasse non saisonnière ; que sa validité est dès lors de 6 ans ;
53. l'avis sans objection des services de Police ;
54. l'avis sans objection du service des Travaux Publics pour autant que l'ensemble des impétrants restent accessibles et que la structure puisse être déplacée sur simple demande ;
55. qu'en date du 7 janvier, la commission de concertation a souhaité reporter son avis afin de disposer d'une fiche technique des parevents envisagés et qu'il soit indiqué en quoi ils ne constituent pas un obstacle pour les usagers ; qu'il convient également d'indiquer la façon dont ils sont rangés à la fermeture du commerce ;
56. que la fiche technique remise fait état de parevents avec une base de banquettes, contrairement à ce qui était dessiné dans les plans remis (parevents sans banquettes avec pied) ; que ce dépôt est accompagné de plans mis à jour de la terrasse lorsque l'établissement est ouvert et lorsqu'il est fermé ;
57. que ces parevents ont une emprise au sol importante ; que même ramenés vers la façade du commerce à la fermeture de l'établissement, ils occupent encore une grande partie de la terrasse ; que cette privatisation permanente de l'espace public n'est pas acceptable ;
58. qu'il convient de prévoir des parevents sans banquettes et sans emprise hors de la limite de terrasse ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir des sanitaires en suffisance pour l'établissement ;
2. de prévoir des parevents sans banquettes et sans emprise hors de la limite de terrasse ;
3. de réaliser les travaux dans les 6 mois de la notification du permis d'urbanisme pour mettre fin à la situation irrégulière.