

dossier 12273
08h30

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à étendre l'appartement du 2^{ème} étage vers les combles, régulariser les construction d'une lucarne et la pose d'une cheminée dans le versant avant de la toiture, la rehausse de façade et la modification de la toiture en façade arrière, ainsi que la création d'une terrasse sur la toiture de l'annexe, avenue des Volontaires 42.

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 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
3. que le bien comporte, en situation de droit :
 - au sous-sol : caves et niveau inférieur du duplex avec le rez-de-chaussée ;
 - du rez au 2^{ème} étage : un appartement 1 chambre par niveau ;
 - sous combles : grenier ;
4. qu'en situation de fait, des modifications ont été apportées au bien, notamment :
 - création d'une lucarne et placement de deux cheminées sur le versant avant de la toiture ;
 - modification de la forme de toiture et rehausse de la façade arrière ;
 - création d'un logement sous combles et aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe du 2^{ème} étage ;
 - modification de certains châssis et de la porte d'entrée ;
5. que la demande concerne uniquement les niveaux supérieurs du bien (2^{ème} étage et combles) ; que les plans du rez et du 1^{er} étage ne sont pas fournis ;
6. que la demande vise à étendre l'appartement du 2^{ème} étage vers les combles, régulariser les construction d'une lucarne et la pose d'une cheminée dans le versant avant de la toiture, la rehausse de façade et la modification de la toiture en façade arrière, ainsi que la création d'une terrasse sur la toiture de l'annexe du 2^{ème} étage ;
7. que la lucarne en façade avant semble avoir été construite vers 1970 selon le demandeur ; qu'elle est conforme aux règlements en vigueur ;
8. que la rehausse de la façade arrière et l'aménagement de la terrasse sur la toiture du 2^{ème} étage ont été réalisées entre 2009 et 2012 ; qu'elle sont plus profondes (5m) et plus hautes (jusqu'à 2,6m) que les bâtis voisins ;
9. que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que les dérogations sont importantes ; que leurs constructions ont nécessité la rehausse des murs mitoyens sur une profondeur et une hauteur importantes ; que ces rehausses ont un impact sur les parcelles voisines ;
10. que cependant ces constructions ne semblent pas avoir fait l'objet de plaintes ; qu'elles améliorent significativement l'habitabilité du logement lié ;
11. que les documents graphiques sont peu clairs sur ces rehausses et leur composition ; que l'aménagement de la terrasse sur la toiture du 2^{ème} étage semble nécessiter une rehausse supplémentaire du mitoyen gauche (n°40) ; qu'il convient de préciser ces éléments en plan et de distinguer les profils du bâti et des murs mitoyens, ainsi que les éléments existants et projetés ;
12. que la terrasse présente des vues vers l'intérieur d'îlot ; que cependant l'îlot est vaste et dégagé en son centre, et la parcelle éloignée d'un angle ; qu'un recul d'environ 1,3m est prévu depuis le bord de toiture en situation projetée, ainsi que le placement de bacs à plantes ; que cela limite les vues et les nuisances vers les parcelles voisines ;
13. qu'en ce sens, les dérogations semblent acceptables ;
14. qu'il convient cependant de détailler l'aménagement de la terrasse, de prévoir un garde-corps dans l'alignement de la façade rehaussée et de végétaliser la partie inaccessible de la toiture ;

dossier 12273

15. qu'il convient également de démolir le muret en bord de toiture, rendu inutile, afin de limiter les dérogations et l'impact sur les constructions voisines ;
16. qu'au 2^{ème} étage, le logement est étendu vers les combles et les aménagements intérieurs revus ; que la cage d'escaliers commune est rendue privative au logement des niveaux supérieurs depuis le palier du 1^{er} étage ;
17. que l'organisation du logement est la suivante :
 - au deuxième étage : chambre avec balcon et accès à une salle de bains en façade avant, salon avec accès à un balcon en façade arrière ;
 - sous combles : hall donnant accès à une chambre et une salle de bains en façade avant, cuisine et salle à manger avec accès à la terrasse en façade arrière ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond), en ce qui concerne la salle-de-bain des combles ; que cette pièce se trouve sous le pan avant de la toiture ; qu'elle ne dispose pas de la hauteur minimale requise de 2,2m sur toute sa surface ;
19. qu'il s'agit de la 2^{ème} salle-de-bain du logement ; qu'elle est de dimensions adaptées et dispose d'une superficie de 4,9m² avec une hauteur minimale de 1,5m (et de 2,8m² avec hauteur minimale de 2,2m) et dispose d'un éclairage direct (fenêtre de toit) ;
20. qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
21. que cet immeuble ne comporte pas de local vélos ; que ceux-ci sont entreposés dans le hall d'entrée, ce qui peut présenter des risques en cas d'évacuation ;
22. qu'en outre, il semblerait que le logement du rez ait été agrandi vers le sous-sol en situation de fait ; que ce n'est pas autorisé ;
23. qu'il convient de revoir les aménagement du sous-sol et d'y prévoir un local vélos aisément accessible et de dimensions adaptées (minimum 2m² par vélo et un vélo par logement, si possible un vélo par chambre) ou indiquer que les vélos sont rangés dans la cave privative ;
24. qu'en façade avant, la porte d'entrée et les divisions des châssis au rez ont été modifiés par rapport à la situation de droit ; que la demande ne concerne pas ces éléments ; qu'il convient de les intégrer à la demande ou de revenir au dessin de la situation de droit en situation projetée, et d'adapter les plans en conséquence ;
25. que le dessin des ferronneries du balcon au 1^{er} étage ne correspondent pas aux plans d'origine ; qu'ils semblent cependant présents depuis de nombreuses années et s'accordent avec la composition de façade ;
26. qu'en toiture, 2 ouvertures de toit supplémentaires sont prévues : 1 dans le versant avant, au-dessus de la lucarne, et une dans le versant arrière ;
27. que l'encadrement de la lucarne du versant avant est réalisé en bois peint en blanc et le châssis à double ouvrant en PVC blanc ; que 2 cheminées en inox sont présentes en situation de fait ; qu'une des cheminées est supprimée en situation projetée ; que la cheminée restante est peu visible depuis l'espace public ;
28. qu'en façade arrière, la couverture du balcon du 2^{ème} étage, peu qualitative, est supprimée ; que la rehausse de façade est couverte d'un enduit de teinte blanche, dans la continuité de la façade en retrait du niveau inférieur ;
29. que le reste des façades existantes au 2^{ème} étage est en briques rouges ; qu'une descente d'eau en PVC et une cheminée sont présentes, sur la façade de l'annexe ;
30. qu'il convient de représenter la cheminée dans les documents graphiques, et de vérifier sa conformité à la réglementation en vigueur ;
31. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit ; que les plans ne précisent pas l'usage qui en est fait ; qu'il convient de le faire et de prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
32. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 11 décembre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

dossier 12273

33. 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 ;
34. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel; qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
35. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
36. qu'il convient de considérer l'isolation de la plateforme couvrant la partie gauche du living, de manière conforme à l'exigence (parois non reprise lors de la proposition);
37. que la demande vise à la régularisation de travaux exécutés après 2008, sans travaux supplémentaires; que la proposition PEB ne prévoit pas de travaux visant au respect des exigences et qu'il conviendra de déposer une Déclaration PEB avec amende calculée;
38. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : rehausse et terrasse en façade arrière ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : rehausse et terrasse en façade arrière ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 4 (hauteur sous plafond) : salle de bains combles ;
40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 au 24/02/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
41. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 30/01/2025 et d'adapter les plans en conséquence ;

dossier 12273

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de détailler l'aménagement de la terrasse, de prévoir un garde-corps dans l'alignement de la façade rehaussée, de démolir le muret en bord de toiture et de végétaliser la partie inaccessible de la toiture ;
2. de revoir les aménagement du sous-sol et d'y prévoir un local vélos aisément accessible et de dimensions adaptées (minimum 2m² par vélo et 1 vélo par logement, si possible un par chambre) ou d'indiquer que les vélos sont rangés dans les caves privatives ;
3. de préciser les profils mitoyens, ainsi que les éléments existants et projetés, dans les documents graphiques, de revenir à la situation de droit pour la porte d'entrée et les châssis du rez en façade avant et de détailler la cheminée en façade arrière ;
4. de représenter la citerne présente en situation de droit et d'y prévoir au minimum le raccordement de wc et de robinets d'entretien ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans en conséquence ;

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

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

dossier 12229
8h55

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications intérieures et extérieures apportées à l'immeuble (façades, annexes, escaliers,...) comportant dix logements et deux commerces ainsi qu'isoler les façades arrière et la toiture, rue des Ménapiens 42.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. qu'elle se trouve à proximité du liseré d'un noyau commercial et de deux zones de protection de biens classés ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande concerne deux maisons construites selon permis de bâtir de 1907-1909 ;
5. que la demande vise à régulariser les modifications intérieures et extérieures apportées à l'immeuble (façades, annexes, escaliers,...) comportant dix logements et deux commerces ainsi qu'isoler les façades arrière et la toiture ;
6. que les deux immeubles comprennent cinq niveaux et un sous-sol ; que les 10 logements existants de droit et les 2 commerces sont répartis comme suit :

N° 42 :

- sous-sol : caves
- rez avant : commerce
- rez arrière : 1 appartement 1 chambre
- 1er étage : 1 appartement + bureau
- entresol arrière entre 1^{er} et 2^{ème} : 1 studio
- 2e étage : 1 appartement 1 chambre
- 3e étage avant + combles : 1 duplex 2 chambres
- 3e étage arrière : 1 studio

N° 44-46

- sous-sol : caves
- rez : commerce
- entresol arrière entre rez et 1er : 1 studio
- 1er étage : 1 appartement 1 chambre
- 2e étage : idem
- 3e et 4e étages : duplex 2 chambres

7. que plusieurs transformations soumises à permis d'urbanisme ont été réalisées ; que les aménagements des appartements sont modifiés ;
8. qu'il s'agit de la construction d'annexes au n°44-46, d'une construction au rez, d'une construction au niveau de l'entresol et d'une extension des annexes aux 1^{er} et 2^e étages ;
9. qu'au n°44-46, il s'agit également d'un agrandissement d'une baie à l'entresol ;
10. que de plus, les châssis des n°42 et 44-46 ne correspondent pas à la situation de droit ;
11. que ces modifications ont été effectuées à des périodes différentes ;
12. que concernant le n° 42, la façade avant est en briques rouges avec des éléments en pierre (bandeaux, console, encadrements, seuils, soubassement...) ;
13. que la façade au rez est peinte en blanc ;
14. que le rez-de-chaussée comprend 2 portes d'entrées ; que celle du commerce est à gauche en façade ; qu'elle comprend une partie pleine et un vitrage selon les plans transmis ; que l'autre porte de droite donne également dans le commerce mais qu'elle n'est pas utilisée ;
15. que l'entrée des logements se fait via le n°44-46 ;

dossier 12229

16. que le matériau et la teinte des châssis et la couleur de la façade du rez-de-chaussée ne sont pas précisés sur les plans ; qu'il convient de le faire ;
17. qu'une marquise est fixée au-dessus du rez et s'étend sur toute la largeur de la façade;
18. que les baies aux étages ainsi que celle à droite au niveau du rez sont cintrées ; que celles au 1er étage comportent des châssis en bois peint en blanc à deux divisions ;
19. qu'au 1^{er} chaque imposte, séparée par un seuil en pierre, est vitrée dans le bas et pleine dans le haut ; que ces impostes ne sont pas qualitatives, et diffèrent de celles du 2^e étage ;
20. qu'il convient de les modifier, de les rendre entièrement vitrées et d'y intégrer des croisillons, afin d'uniformiser l'ensemble de la façade ;
21. qu'au 2^e étage, les châssis sont en pvc blanc à deux divisions ;
22. que les impostes sont également séparées par des seuils en pierre, mais que les croisillons posés sur le vitrage reflètent le dessin figurant sur le plan de 1907 ;
23. qu'au 3^e étage, le matériau de la porte-fenêtre donnant sur le balcon et du châssis à sa gauche qui comprend un fronton cintré n'est pas mentionné ; qu'il convient de le préciser ;
24. qu'il convient de veiller à unifier les matériaux des châssis en façade avant ;
25. que le garde-corps du balcon est en fer forgé peint en noir ;
26. que la corniche qui s'étend sur le second immeuble concerné par la demande est en pvc blanc ; que cela est peu qualitatif et n'est pas en accord avec l'architecture du bien ;
27. que le niveau en toiture présente un petit versant dont le revêtement est en tuiles rouges ; qu'il intègre deux fenêtres de toit ; que le reste de la toiture est une toiture plate ;
28. que la demande prévoit d'isoler (isolant PIR 18 cm et crépi blanc de finition) le pignon de gauche ;
29. que concernant le n°44-46, la façade avant (1^{er}, 2^e et 3^e étages) est en briques peintes en rouge avec des éléments en pierre (consoles, encadrements, seuils...) ;
30. que le soubassement comporte deux ouvertures sans ferronnerie ;
31. qu'une partie des briques de la façade au 3^e étage est peinte gris ;
32. que l'entrée du commerce est situé à gauche ; qu'un coffre à volet ton brun est fixé entre la porte et l'imposte qui sont tous deux vitrés ; que cette situation n'est pas qualitative et pas acceptable ; qu'il convient de supprimer ce coffre à volet ;
33. que l'entrée à droite qui est en retrait mène vers les logements des deux immeubles ;
34. que les châssis au rez, hormis celui relatif à l'entrée du commerce sont en bois ton brun foncé ;
35. qu'une marquise est fixée au-dessus du rez et s'étend sur toute la largeur de la façade;
36. qu'une enseigne verticale est posée au-dessus de la marquise, à droite du bow window ;
37. que le bow window au 1^{er} étage est en pvc blanc et comprend trois vitres ;
38. que sur les plans d'origine, la partie basse du bow window est moulurée, et que les châssis comportent des impostes ;
39. que ces modifications déparent la façade qui est à proximité de plusieurs biens classés ;
40. qu'il convient de modifier ce bow window, de le rendre plus qualitatif, de le réaliser en bois et de proposer un dessin et une division des châssis qui se rapproche plus du dessin d'origine ;
41. que sa toiture est en ardoises teinte gris foncé ;
42. que les châssis hormis ceux au rez sont également en pvc blanc ; qu'ils sont à deux divisions avec imposte pour les 1^{er} et 2^e étages ; que la porte-fenêtre au 2^e étage est pleine dans le bas ; qu'un garde-corps en fer forgé ton noir est placé devant ;
43. que le niveau en toiture présente un petit versant légèrement en retrait par rapport à celui du n° 42, mais que la corniche en PVC est alignée et continue pour les deux bâtiments ;

dossier 12229

44. que d'après les plans de droit, le bâtiment comprenant à l'origine une corniche en bois moulurée ;
45. qu'il convient, pour les deux bâtiments, de revenir à une corniche en bois moulurée, indépendante pour chacun des deux bâtiments, afin de se rapprocher le plus possible du dessin d'origine ;
46. que le revêtement de ce versant est aussi en tuiles rouges, et le reste de la toiture est un toit plat ; qu'il intègre une seule fenêtre de toit ;
47. que selon les photos aériennes disponibles sur l'application BruCiel, les toitures ont été modifiées après 1953 ; que leur revêtement est en bitume ;
48. qu'une partie arrière de la toiture de l'immeuble au n° 44-46 est en pente ; que le recouvrement est en tuiles orange-brun ; que deux fenêtres de toit y sont intégrées ;
49. que la façade arrière en retrait (au 5e niveau) est en ardoises noires ;
50. que la demande vise à isoler l'ensemble des façades à l'arrière de ces immeubles (isolant PIR 18 cm) ; que les crépis de finition appliqués sur l'isolation vont du blanc au jaune clair et au gris ;
51. que pour l'annexe au rez du n° 42, c'est un cimentage gris qui est posé ; que le bardage de l'annexe bâtie sur quatre niveaux est supprimé et cette annexe est isolée sur tout le pourtour ; que l'isolant est de même type que celui appliqué aux façades arrière des bâtiments principaux ; que le crépi de finition est de ton gris clair pour la façade côté intérieur et de même ton que l'existant (blanc) pour les deux autres ;
52. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU) , article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) du Titre 1 en ce que l'isolation en façade arrière au n° 42 dépasse les mitoyens ;
53. que cela n'entraîne pas de nuisances pour les parcelles voisines et permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ; que les dérogations sont dès lors acceptables ;
54. que les toitures plates de cette annexe et du volume la jouxtant au rez sont également isolées et revêtues d'une surface bitumeuse ; que les gouttières sont en pvc blanc ;
55. que pour ces deux immeubles, les châssis posés présentent plusieurs matériaux (bois, pvc et aluminium) et couleurs (blanc et brun) ;
56. que les garde-corps de l'immeuble à gauche sont en métal noir, ou en verre;
57. que ces éléments ne sont pas uniformes ; que néanmoins, vu qu'il s'agit de la façade arrière non visible depuis l'espace public, cette situation peut être acceptée ;
58. que la demande prévoit d'isoler (isolant PIR 18 cm) les murs mitoyens ;
59. que l'isolation débordé sur les parcelles voisines allant du n° 13 au 31 de la rue Bâtonnier Braffort et du n° 40 de la rue des Ménapiens ;
60. qu'il convient dès lors d'établir une convention de servitude d'empiètement pour chacune des propriétés voisines aux immeubles concernés par la demande ;
61. que les deux immeubles sont réunis aux niveaux du sous-sol et du rez-de-chaussée ;
62. que les sous-sols de ces immeubles comprennent les caves, les citernes et les compteurs ;
63. que les étages ne sont pas clairement identifiés en plan ; que cela prête à confusion et qu'il conviendrait de le faire ; qu'il convient de prévoir des plans séparés pour les entresols et d'indiquer clairement les étages par rapport à la façade avant ;
64. qu'au rez du n° 42, le commerce comprend une zone destinée à la clientèle, un espace de travail à l'arrière donnant accès à un wc, à la cour et à un local de stockage permettant d'accéder au sous-sol ;
65. qu'à l'arrière de ce commerce, l'immeuble comprend un appartement une chambre (nommé APP sur les plans projetés) ;
66. que ce logement bénéficie d'un espace extérieur (cour) qui est accessible depuis la chambre ;

dossier 12229

67. que certaines parties des murs de ces deux cours sont isolés par l'extérieur ;
68. que le R+1 comporte un appartement trois chambres (APP.3) à la place de l'appartement une chambre + bureau existant de droit ; qu'une terrasse existant de fait et accessible depuis la cuisine est supprimée ; qu'elle devient une toiture plate inaccessible ;
69. qu'il s'étend sur deux niveaux dans l'annexe arrière ;
70. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU) article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne la cuisine (7.9m² au lieu des 8m² requis) et le séjour (15 au lieu des 20m² requis) de ce logement ;
71. que ces dérogations ne sont pas acceptables et trop importantes pour un logement 3 chambres ;
72. qu'il conviendrait d'agrandir l'espace de vie et de proposer un logement plus qualitatif et se conformant aux prescriptions du RRU ;
73. que l'entresol entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage comprend un appartement une chambre (APP.1) ; que le hall et la salle de bain sont en contrebas de la chambre et du living ; qu'un escalier relie les deux niveaux de ce logement ;
74. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU) article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne le séjour avec cuisine (19.50m² au lieu de 28m²) et la chambre (6.6m² au lieu des 14m² requis) de ce logement ;
75. que ces dérogations ne sont pas acceptables et trop importantes pour un logement 1 chambre ;
76. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU) article 4 du Titre 2 relatif à la hauteur sous plafond de la chambre et de la salle de bain ; que la HSP de la chambre est de 2.47m et la HSP de la salle-de-bain est de 2.04m ;
77. que cette dérogation peut être acceptable dans le cas d'un logement de type studio ;
78. qu'il convient de proposer un aménagement plus qualitatif, quitte à supprimer la chambre et proposer un aménagement de type studio ;
79. que le R+2 inclut un appartement une chambre (APP.5) ; que les pièces qui le composent sont disposées sur différents niveaux ; que des escaliers les relient ;
80. que le R+3 abrite un studio (APP.7) à l'arrière ; que ce logement bénéficie d'un balcon accessible depuis l'espace de vie ;
81. que ce studio mesure 13.5m² et qu'il est mono-orienté en façade arrière ; qu'il est existant de droit bien que peu qualitatif ;
82. que l'avant du R+3 comporte le niveau inférieur d'un duplex deux chambres (APP.9) ;
83. que le second niveau intègre un séjour-cuisine et une salle de bain ; qu'un escalier en colimaçon réunit les deux étages de ce logement ;
84. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU) article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne les chambres et le séjour de ce logement ; que ce logement est cependant existant de droit ;
85. que l'aménagement de ce logement n'est pas qualitatif avec la salle-de-bain au milieu du séjour et à un niveau différent des chambres ;
86. qu'il pourrait convenir de revoir l'aménagement complet, quitte à supprimer une des deux chambres, de placer la salle-de-bain au niveau de la chambre et d'agrandir ainsi le séjour ;
87. qu'à ce niveau (R+4) une terrasse d'environ 12,75 m² est aménagée sur la toiture plate de l'annexe du R+4 ; qu'elle est accessible depuis le séjour-cuisine ;
88. qu'un bac à plantes est installé au fond à gauche et permet un recul d'un mètre par rapport à la façade et d'environ 2,15 m depuis l'axe mitoyen gauche ; qu'un bac potager est également prévu sur toute la profondeur de la terrasse et permet un recul de 60 cm depuis l'axe mitoyen

dossier 12229

- droit ; qu'un brise-vue est placé à droite, au-delà de l'axe mitoyen ; que ce type de brise vue n'est pas conforme au code civil en ce qui concerne la nature de la rehausse mitoyenne ;
89. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) du Titre 1 en ce qui concerne la terrasse au R+4 du n°42 ;
 90. que cette terrasse induit un effet promontoire de par sa hauteur et la proximité de l'angle ; qu'elle entraîne des vues vers les parcelles voisines et qu'elle n'est pas conforme au code civil en matières de vue ;
 91. que par conséquent, il convient de ne pas aménager de terrasse à ce niveau ou de la réduire de façon significative ;
 92. qu'au rez du n° 44-46, le commerce comprend deux pièces en enfilade ; qu'un local de stock et un wc alloués au commerce, séparés des pièces avant, sont accessibles depuis la zone commune ; qu'un local de rangement est également disponible depuis cette même zone ; que son attribution n'est pas mentionnée ; qu'il convient de le faire ;
 93. que l'entresol entre le rez et le 1^{er} étage comporte un studio (APP.2) ;
 94. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU) article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne ce logement qui mesure 14.2m² ; que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU) article 4 du Titre 2 relatif à la hauteur sous plafond de ce studio qui est de 2.25m ;
 95. que cet appartement est peu qualitatif bien qu'existant de droit ;
 96. que la fonction de logement ne paraît pas adaptée à cet espace et qu'il pourrait convenir de proposer une autre affectation ou autre aménagement (rangement, locaux annexes à un logement..) ;
 97. que le R+1 inclut un appartement une chambre (APP.4) ;
 98. qu'il est qualitatif vu l'espace disponible et existant de droit ;
 99. que la toiture plate à l'arrière de ce logement reste inaccessible ;
 100. que le R+2 comprend un appartement une chambre (APP.6) ;
 101. qu'au vu de la disposition existante des pièces, cet aménagement est fonctionnel ;
 102. que le R+3 accueille le niveau inférieur d'un duplex deux chambres (APP.8) ; que le second niveau comporte deux chambres ; qu'un escalier relie les deux étages de ce logement ;
 103. que les logements sont uniquement accessibles par la porte d'entrée située à droite en façade avant de l'immeuble situé au n° 44-46 ;
 104. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 15 octobre 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
 105. 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 ;
 106. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ; qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
 107. 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.) ;
 108. que la proposition PEB relative à la demande concernant 12 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 ;

dossier 12229

109. que l'objet PEB demande concerne exclusivement l'isolation des murs et plateforme, et bien que celle-ci soit dispensée de l'exigence ventilation, il convient de veiller à tendre vers une ventilation hygiénique performante de chacune des habitations individuelles;
110. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- titre I, article 4 : la profondeur des terrasses et de l'isolation en façade arrière au n° 42 ;
 - titre I, article 6 : la hauteur des terrasses et de l'isolation en façade arrière au n° 42 ;
 - titre II, article 3 § 1 et 2 quant à : la superficie minimale de l'APP. 1 (living et chambre), APP. 2 (espace de vie), APP. 3 (séjour), APP. 4 (salon), APP. 6 (séjour-cuisine), APP. 7 (espace de vie), APP. 9 (séjour-cuisine et chambres) ;
 - titre II, article 4 : la hauteur sous plafond de la chambre et de la salle de bain de l'APP. 1, et de l'espace de vie de l'APP. 2 ;
111. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 au 24/02/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
112. que les aménagements proposés ne sont pas qualitatifs, de même que les matériaux et les teintes non homogènes en façade avant ;
113. que seul un projet réduisant les dérogations, offrant des logements de qualité et rétablissant le caractère des façades avant peut-être accepté ;
114. qu'il convient de ne pas augmenter la densité par rapport à la situation de droit, cette densité étant déjà très importante ;
115. qu'à ces conditions, la demande paraît être acceptée ; que cependant les modifications sont importantes et ne permettent pas de statuer favorablement sur le dossier ;
116. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 23/01/2025 et non reçu à ce jour ;
117. qu'il conviendra de s'y conformer et d'adapter les plans en conséquence ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12272
09h25**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'annexes, l'aménagement d'un 3e logement et la modification des châssis ainsi que réaménager l'immeuble, chaussée de Wavre 682.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, par ailleurs en voirie régionale ;
2. que le bien est inscrit à l'Inventaire du Patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale et forme avec le 678-680 un ensemble de deux maisons construites selon une demande de permis de bâtir de 1908-1909 ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à régulariser la construction d'annexes, l'aménagement d'un 3^{ème} logement et la modification des châssis ainsi que réaménager l'immeuble ;
5. qu'en situation de droit, le bien comporte 2 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : caves
 - rez-de-chaussée : 1 studio ;
 - 1^{er} et 2^{ème} étage : 1 duplex 2 chambres ;
6. qu'en situation projetée, le bien comporte 3 logements répartis comme suit :
 - Rez-de-chaussée : 1 studio demandé (1 appartement 1 chambre sur les plans) ;
 - 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre ;
 - 2^{ème} étage : 1 chambre avec mezzanine sur le séjour ;
7. que la demande comporte des éléments à **régulariser** ; qu'en façade arrière, les annexes à droite sont construites sur trois niveaux ; qu'elles n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;
8. que l'extension au rez et au 1^{er} étage vient s'aligner à l'annexe de gauche et ainsi fermer l'espace à droite de celle-ci ; que l'extension sur 2 niveaux présente une profondeur de 3,30m sur 1,81m de large et 7,59m de hauteur ;
9. que l'extension au 2^{ème} étage a été construite contre le mitoyen de droite, sur 1,52m de profondeur, 2,04m de large et 2,20m de hauteur ;
10. qu'une isolation est représentée en plan pour cette annexe seulement (pas de mention de cette isolation ailleurs) ; qu'il convient de clarifier les plans ou la situation ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que ces constructions dépassent le profil mitoyen du bâtiment le plus profond ;
12. que d'après les photos aériennes, ces constructions datent d'avant l'année 2000 ; qu'elles présentent peu d'impact sur les parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;
13. qu'en ce qui concerne les **aménagement**s intérieurs, le sous-sol comporte un hall, les compteurs eau, gaz, un espace de rangement, deux caves avec espace pour vélos et un local de 1,52m² pour entreposer un seul vélo ;
14. qu'il n'est pas clair si les caves sont privatives ou non ; qu'il convient de le clarifier ;
15. qu'une citerne est présente dans les plans de droit ; qu'il convient d'en garder la trace (si elle existe) et de l'indiquer en plan ; qu'une réhabilitation est un plus ;
16. que les quatre niveaux (sous-sol, rez, 1^{er} et 2^e étages) sont accessibles par l'escalier commun et les entrées des logements existants maintenues ;

dossier 12272

17. que les indications des surfaces des pièces d'habitation en plan sont erronées ; que les chambres du rez et du 1^{er} étage présentent une surface de 15,5m² au lieu des 13,5m² indiqués ; que le séjour du rez est de 24,8 m² au lieu des 22,6m² indiqués ; qu'il convient de corriger ces surfaces en plan ;
18. que le rez est réaménagé ; que l'entrée donne sur un espace cuisine aménagé dans le séjour ouvert de 24,8m² et la chambre déplacée à l'arrière (surface de 15.5m²) ; que la salle de bain est aménagée dans l'annexe arrière à droite ;
19. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre 2, article 3 (surfaces minimales) en ce que le séjour présente une surface de 24,8m² au lieu des 28m² requis ;
20. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre 2, article 10 (éclairage) en ce que le séjour présente une surface d'éclairage de 3m² au lieu des 4,96m² requis ;
21. que la chambre donne accès à un jardin de 30m² à disposition du logement ; qu'il est bordé par une terrasse en dalle béton de 8m² ; que le reste est planté en pleine terre sur 22m² ;
22. que l'appartement ne dispose ni de hall d'entrée, ni d'espace de rangement intégré ; que le séjour n'est pas en contact avec le jardin ; que les aménagements se rapprochent de ceux d'un studio ; qu'il conviendrait d'aménager au rez un studio tendant au respect des prescriptions du RRU ; qu'il est d'ailleurs mentionné comme tel dans les formulaires ;
23. qu'à cette condition, la dérogation en matière d'éclairage naturel peut être acceptée ;
24. qu'au 1^{er} étage, le nouveau logement présente un espace de séjour avec cuisine de 30,4m² à l'avant, une chambre de 15,5m² et une salle de bain dans l'annexe arrière ; qu'un balcon en façade avant offre un espace extérieur au logement ;
25. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre 2, article 10 (éclairage) en ce que le séjour présente une surface d'éclairage de 4,5m² au lieu des 6,08m² requis ; que les baies sont en façade avant et existantes ; que la cuisine est la zone la moins éclairée ; que la dérogation est acceptable ;
26. que la cage d'escalier est privatisée à partir du palier à l'entresol, entre le 1^{er} et le 2^e étage ; que l'annexe à ce niveau est utilisée comme salle de douche pour le logement supérieur ;
27. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) en ce que ce local présente une hauteur sous plafond de 2,03m au lieu des 2,20m requis ; que la dérogation est limitée et dès lors acceptable ;
28. qu'au 2^{ème} étage, le logement présente un séjour avec cuisine de 19,9m² ; que l'espace sous combles est aménagé en mezzanine/rangement de 17,5m² surplombant le séjour et relié à celui-ci par un escalier/échelle en colimaçon ; que la hauteur sous la mezzanine est de 2,95m ;
29. que la représentation de la mezzanine prête à confusion ; que le séjour en dessous n'apparaît pas et les pochages gris rendent difficile la lecture de la limite de cette mezzanine ; que les escaliers ne sont pas dessinés sur le plan du 2^{ème} étage ; qu'il convient de clarifier cela afin de considérer la mezzanine comme une extension du séjour ;
30. qu'une chambre de 14,2m² est aménagée au 2^{ème} étage arrière ;
31. qu'une terrasse de 3,27m de large sur 1,21m de profondeur est aménagée sur la toiture plate à gauche de l'annexe ; qu'elle est accessible depuis la chambre ;
32. que sa construction n'a nécessité aucune rehausse mitoyenne ; que vu ses dimensions elle ne portent pas atteinte aux parcelles voisines ;
33. qu'une seconde douche est aménagée sur le palier à l'entresol entre le 2^{ème} et l'espace sous toiture ;
34. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre 2, article 10 (éclairage) en ce que la chambre présente une surface d'éclairage de 2,4m² au lieu des 2,84m² requis ; que la différence est minime et la baie existante ; que la dérogation est acceptable ;

dossier 12272

35. que la façade à rue est en briques rouges rythmées horizontalement par des bandeaux de briques blanches et bleues, de trois niveaux et comprenant deux travées inégales ; que le soubassement et les seuils sont en pierre bleue ;
36. que la corniche est en bois mouluré peint en blanc ;
 37. que les menuiseries en façade sont en pvc blanc avec imposte ; que les divisions de l'imposte présentent en situation de droit ont été supprimées ; que la porte d'entrée est en bois moulurée avec trois boîtes aux lettres intégrées ;
38. que l'élévation avant ne représente pas totalement la réalité ; que la largeur de l'ouvrant du châssis au 2e étage est moins large que ceux des étages inférieurs ; que cependant il convient de placer un châssis conforme à la situation projetée lors du prochain remplacement des châssis ;
39. que la traverse du châssis au rez est à une hauteur inférieure de celle de la porte d'entrée ; que cela est peu qualitatif visuellement ; qu'il convient de dessiner le châssis avec une traverse alignée à la porte et de s'y référer lors du prochain remplacement du châssis ;
40. que l'intégralité des façades côté jardin sont revêtues d'un crépi blanc ; que certains des châssis sont en bois et d'autres en pvc ;
41. que l'espace sous toiture est isolé par l'intérieur ; que la toiture est en tuiles rouges ; que le versant avant comporte deux fenêtres de toit et le versant arrière, une seule ;
42. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 09/12/2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
43. 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 ;
44. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ; qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
45. 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.) ;
46. 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 ;
47. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - article 4 du Titre 1 (profondeur des annexes et terrasse) ;
 - article 6 du Titre 1 (hauteur des annexes et terrasse) ;
 - article 3 du Titre 2 (surface : séjour du logement au rez (1 chambre)) ;
 - article 4 du Titre 2 (hauteur sous plafond : salle de douche à l'entresol du 1^{er} et 2^{ème} étage) ;
 - article 10 du Titre 2 (éclairage : studio au rez, séjour-cuisine au 1^{er} et chambre au 2^e étage) ;
 - 17 du Titre 2 (local permettant d'entreposer un seul vélo) ;
48. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 et 24/02/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
49. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 30/01/2025 et pas reçu à ce jour ;

dossier 12272

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de préciser l'attribution des caves et de prévoir un espace de rangement privatif par logement ; tout en maintenant un local vélos suffisant ;
2. d'aménager au rez un studio tendant au respect des prescriptions du RRU et d'adapter plans et formulaires en conséquence ;
3. de modifier la représentation de la mezzanine en plan (vue sur le séjour, délimitation du sol de la mezzanine, escaliers, fenêtres de toiture surplombantes en traitillés...) ;
4. de clarifier l'isolation ou non de l'annexe au 2^{ème} étage ;
5. de modifier la hauteur d'imposte au rez afin de l'aligner à la porte et de s'y conformer au prochain remplacement du châssis ;
6. de prévoir au 2^{ème} un châssis respectant le rythme des étages inférieurs (tel que représenté en plan) lors du prochain remplacement des châssis ;
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

dossier 12188
9h50

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à étendre le bureau du rez vers les sous-sol d'un immeuble mixte, 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 Woluwe-St-Pierre ; qu'une demande de permis similaire y est introduite ;
3. que le bien est par ailleurs inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : Ensemble de quatre maisons semblables (nos 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 0.12 (modification totale ou partielle d'un logement en ZH) 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, la répartition est la suivante :
 - Sous-sol : garage et locaux communs ;
 - Bel-étage : bureau ;
 - 1er et 2e étages : appartements 1 chambre chacun ;
 - 3e étage + combles : duplex 3 chambres ;
6. qu'une demande de permis portant la référence communale 12205 est en cours d'instruction pour la même parcelle, ayant pour objet : démolir la toiture et construire un étage en retrait afin d'aménager un duplex avec le 3e étage ;
7. que la présente demande ne concerne que le rez et le sous-sol ;
8. que dans les faits, en façade avant, le bow window du bel-étage est prolongé vers le sous-sol ; que le garage est supprimé ; qu'une porte d'entrée vers le sous-sol a été aménagée en façade avant, ainsi qu'un escalier de 6 marches y menant depuis le niveau de la zone de recul ;
9. qu'à l'arrière les accès vers le jardin ont été modifiés également ;
10. que la demande vise à étendre le bureau du rez vers les sous-sol d'un immeuble mixte ;
11. qu'un nouvel escalier est créé entre le bel-étage et le sous-sol, en-dessous du palier existant vers les étages ; que l'ancien escalier vers le sous-sol est démoli ;
12. qu'au niveau du sous-sol, en face du nouvel escalier un hall est aménagé, donnant accès à une salle de réunion ainsi que les sanitaires et un espace de rangement à l'arrière et une salle de bureaux à l'avant ; qu'une salle de projection est accessible depuis la salle de bureaux ;
13. qu'un local vélos est aménagé dans la cave compteurs, rendue accessible directement depuis l'extérieur via la zone de recul ;
14. que l'ancien ascenseur est supprimé vu sa vétusté ; que l'ancienne cage est démolie aux étages concernés par la demande (sous-sol et bel étage) ;
15. qu'à l'exception du nouveau local vélos, le restant du sous-sol est privatisé ; que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 3 (espace pour rangement) ;
16. que selon la note explicative les locaux correspondants à l'ancienne cage d'escalier aux étages seront conservés afin de créer des locaux de rangement pour chaque unité ; que la dérogation est de ce fait acceptable mais qu'il convient de l'indiquer en plan ;
17. que la zone de recul est réaménagée en jardinet planté en pleine terre avec cheminement en klinkers perméables ; que les marches existantes vers le bas sont démolies et reconstruites afin

dossier 12188

d'améliorer l'accès ; que la cour basse au niveau du sous-sol est entourée de jardinières plantées ;

18. que la zone de recul est située sur le territoire de Woluwe-Saint-Pierre ; qu'il convient de se référer à l'avis de cette demande de permis en la matière ;
19. qu'au bel étage une des baies existantes depuis le hall est supprimée ; que la deuxième baie, donnant dans la pièce du milieu, est agrandie ; que des portes sont ajoutées entre les 3 pièces en enfilade, séparant les locaux ;
20. que la pièce du milieu est aménagée en réception ; que les deux pièces attenantes sont des salles de bureaux ; que l'ancienne salle de douche et wc sont supprimés ; que la cuisine est agrandie ;
21. qu'en façade arrière, du côté gauche, l'allège de la baie est supprimée ; que son linteau est conservé ;
22. que le plancher du local existant au-dessus de la cuisine, accessible via le palier intermédiaire vers les étages, est supprimé et la hauteur sous plafond de la cuisine augmentée ; qu'une baie plus haute remplace les deux baies existantes de ce côté ; que son linteau est aligné à celui du châssis de gauche ;
23. qu'à l'arrière la petite terrasse ainsi que les escaliers vers le jardin sont supprimés ; que la cour anglaise au niveau du sous-sol est augmentée en profondeur ; que des gradins végétalisés sont ajoutés à deux niveaux entre la cour et le jardin ; qu'un nouvel escalier est bâti le long du mitoyen de gauche ;
24. que devant le châssis de la cuisine la terrasse existante est conservée et un escalier de 4 marches est posé donnant accès au jardin depuis le niveau du bel-étage ;
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 zinc ;
26. que les châssis existants sont en bois ton vert sombre, ainsi que les corniches ; que les nouveaux châssis sont en aluminium teinte noire, ainsi que les seuils ;
27. 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 ;
28. qu'au niveau des 2e et 3e 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 ; que ce dessin est en accord avec l'architecture du bien ;
29. que deux citernes de 3000L sont placées dans le jardin afin de récolter les eaux pluviales ; que selon la note explicative l'eau sera réutilisée pour les sanitaires du bureau ainsi que pour l'arrosage du jardin ;
30. que le solde de bureaux admissibles (CaSBA) est positif du côté d'Etterbeek mais négatif du côté de Woluwe-St-Pierre ;
31. que la surface totale de bureau sur le territoire de Woluwe-St-Pierre passe de 12,3m² à 29m² ; que pour Etterbeek la surface totale de bureau augmente de 77,32m², passant donc de 66,34m² à 143,66m² ;
32. que la demande est dès lors en accord avec la prescription 0.14 du PRAS relative au solde de bureau admissible ;
33. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 02/09/2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
34. 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 ;

dossier 12188

35. qu' il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel;
36. 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.);
37. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 3 (espace pour rangement) ;
39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 au 24/02/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
40. que la demande est en accord avec le cadre bâti environnant ; que cet espace de bureau est qualitatif ;
41. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 21/01/2025 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'indiquer les locaux de rangement privatifs prévus pour le reste de l'immeuble en plan ;
2. 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 3 (espace pour rangement) est acceptée.

dossier 12251
10h15

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une annexe au rez, une extension au sous-sol et le réaménagement intérieur de l'appartement du rez-de-chaussée, Rue Général Fivé 32.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que le bien se situe dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) des blocs 539 et 591, délimité par la Chaussée De Wavre, la Rue des Champs, l'Avenue des Champs, la Rue Général Molitor et la Rue General Fivé, approuvé par arrêté en date du 26/09/1969 ;
4. qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble à appartements composé comme suit :
 - Sous-sol : caves ;
 - Rez-de-chaussée , 1^{er}, 2^e et 3^e étages chacun : 1 appartement 1 chambre ;
5. qu'en situation de fait une annexe est construite à l'arrière au rez-de-chaussée le long du mitoyen de droite ; que ce local a été bâti en même temps que le bâtiment principal, en 1936 ;
6. qu'en 1937 l'annexe a fait l'objet d'une demande de régularisation ; que cependant la demande a été refusée et suivie d'un PV d'infraction avec ordre de démolition ;
7. que le sous-sol est actuellement prolongé jusqu'à la limite parcellaire le long du mitoyen de gauche et la répartition est modifiée ;
8. qu'un auvent était présent en façade arrière au rez, mais a été supprimé entretemps ;
9. que les châssis des 1^{er} et 2^e étages ne correspondent pas à la situation de droit ; que cela ne fait cependant pas partie de la présente demande ;
10. que la demande vise à régulariser la construction de l'annexe au rez, l'extension au sous-sol et le réaménagement intérieur de l'appartement du rez-de-chaussée ;
11. qu'au sous-sol une cave est aménagée en fond de parcelle à la place de l'ancienne citerne, derrière la buanderie commune ; que le sous-sol compte donc 4 caves de rangement (une pour chaque unité) et une buanderie ainsi qu'une cave commune ; que la note explicative précise que la cave commune est utilisée en local vélo/poussettes ;
12. qu'au rez-de-chaussée le salon est aménagé en façade avant à la place de la chambre ; que les cloisons sont modifiées afin d'augmenter la surface de la pièce de vie ; que la surface totale est de 17,1m² au lieu des 20m² réglementaires ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 3 (superficie minimale) ; que la pièce de vie présente cependant une plus grande surface que celle de la situation de droit (14m²) ; que la dérogation est limitée et donc acceptable ;
14. que la cuisine est modifiée par rapport à la situation de droit ; que sa profondeur est de 3,05m au lieu des 3,65m ; que la surface est de 6,90m² au lieu des 8m² réglementaires ; que la situation déroge également aux prescriptions du RRU, titre 2, article 3 (superficie minimale) ; que cela semble néanmoins dater de l'époque de la construction ; que la dérogation est limitée et donc acceptable ;
15. que la chambre est aménagée à l'arrière, avec salle de douche intégrée dans l'annexe arrière ; que l'annexe est bâtie sur toute la profondeur de la parcelle du côté droit, sur une largeur de 3,50m depuis l'axe mitoyen ; que sa forme est trapézoïdale et la profondeur varie de 1,75m à 2,87m ; qu'elle dépasse les deux voisins en profondeur ; que l'annexe déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 1 , articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
16. que la construction dépasse également l'alignement arrière prescrit par le PPAS des blocs 539-591 et déroge donc à l'article C (alignements arrières) dudit règlement ;

dossier 12251

17. que la hauteur sous plafond de l'annexe est de 2,15m, soit 35cm de moins que la hauteur réglementaire pour les locaux habitables ; que l'annexe déroge également aux prescriptions du RRU, titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) ; que cependant il s'agit de la partie correspondant à la salle de douche, dont la hauteur sous plafond réglementaire est de 2,20m ; que la différence est de 5cm selon les prescriptions urbanistiques en vigueur ;
18. que l'annexe existe depuis 1936 ; que cela permet l'aménagement d'une salle d'eau qui n'existait pas à l'origine ; que sans l'annexe le logement est moins confortable ;
19. que de ce fait les dérogations sont acceptables ;
20. que les façades ne sont pas modifiées ; que la façade arrière est recouverte d'un cimentage ton gris aux étages et peinte en blanc au niveau du rez-de-chaussée ; que les seuils sont en pierre bleue ; que le châssis de la cuisine ainsi que le lanterneau en toiture plate sont en bois peint en blanc ; que les couvre-murs sont en terre cuite ton rouge ; que la descente d'eaux pluviales au rez est en zinc ton gris ; que celle des étages est en PVC blanc ;
21. que la façade avant est en brique ton jaune aux étages ; que le soubassement est en pierre bleue ; que les seuils sont en béton peint en blanc ; que les décors sont en béton ton gris naturel ; que la corniche est en bois peint en blanc ; que la toiture est plate ;
22. que les châssis aux étages sont en bois peint en blanc ; que le châssis au rez-de-chaussée est en PVC imitation bois ton brun ; que le châssis à gauche de la porte est en bois ton naturel, ainsi que la porte d'entrée ;
23. que la façade n'est pas uniforme en ce qui concerne les châssis ; qu'il convient de proposer un matériau pour l'entièreté de la façade à respecter lors du prochain remplacement ;
24. qu'il convient également de représenter la façade avant en accord avec la situation de droit (3 divisions pour le 1^{er} et 2^e étages) et d'adapter le dessin en fonction ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Titre 1, article 4 (profondeur): annexe ;
 - Titre 1, article 6 (hauteur) : annexe ;
 - Titre 2, article 3 (superficie minimale) : salon et cuisine ;
 - Titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) : partie de la chambre ;
26. que la demande déroge également à l'article C (alignements arrières) des prescriptions du PPAS des blocs 539 et 591, en ce qui concerne l'annexe ;
27. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/02/2025 au 24/02/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
28. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 30/01/2025 ;

dossier 12251

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de proposer un matériau pour la totalité des châssis de la façade avant et d'adapter le dessin des châssis conformément à la situation de droit ; de s'y conformer au prochain remplacement ;
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

La dérogation au PPAS 539/591, article C (alignements arrières) est acceptée.

dossier 12283
10h40

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une pergola dans le jardin à l'arrière d'une maison unifamiliale, rue des Coquelicots 13.

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) PRAS ;
3. que le bien est situé à moins de 20 m d'un bien classé (maison art nouveau au 141 avenue de la Chasse) mais hors de sa zone de protection ;
4. que la demande vise à construire une pergola dans le jardin à l'arrière d'une maison unifamiliale ;
5. que la pergola ajourée est construite sur toute la largeur de la parcelle, sur 5,03m de profondeur et 5,82m de profondeur; que la hauteur sous pergola est de 2.13 ;
6. que la pergola dépasse en hauteur le mur mitoyen de droite de 0,26m, celui de gauche de 0,17m et surplomb les couvres-mur existants ;
7. qu'un banc fixe avec bac à plantes intégré est également prévu sur 6,46m de profondeur contre le mitoyen de droite ;
8. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que ces constructions dépassent les profils mitoyens ; que le dépassement est minime et n'est pas impactant pour les immeubles mitoyens ; que les dérogations sont acceptables ;
9. que la pergola se prolonge sur la moitié du mitoyen ; que cette situation peut-être problématique à l'avenir ; qu'il convient de limiter la largeur de la pergola à l'intérieure des murs mitoyens ;
10. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 au 24/02/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
11. que ce type de construction agrémente agréablement le jardin de cette maison ;
12. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

**AVIS FAVORABLE sous réserve de limiter la largeur de la pergola à l'intérieure des murs mitoyens ;
Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.**

dossier 12308
11h00 - PFD

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à placer des accès pour Personnes à Mobilité Réduite (PMR) dans la station Thieffry (ascenseurs), créer une nouvelle sortie de secours et remplacer les garde-corps de la passerelle, Pont Fernand Demany.

Contexte légal

1. Considérant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par l'arrêté du gouvernement du 03/05/2001, que le projet est repris au en « Zone de forte mixité », en « Liseré de noyau commercial », en « Réseau viaire » et en « Zone de chemin de fer » ;
2. Considérant le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté du gouvernement du 12/07/2018, que le projet est repris en « Ligne de transport en commun de haute capacité existante », en « Halte existante de métro » et qu'une « Continuité verte » passe à proximité dans la rue de la Grande Haie et la rue de Pervyse ;
3. Considérant que le projet est repris au Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « BLOC 535 », approuvé par l'arrêté royal du 04/02/1975 en « Jardins et terrasses accessibles au public sur sol artificiel (min. 50% de plantations d'agrément) » ;
4. Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du gouvernement du 21/11/2006 ;
5. Considérant que le projet est repris dans la parcelle privée cadastrée 2ème division section B 235 C 2 et en voirie communale ;
6. Considérant le Plan Régional de Mobilité « Good Move » (PRM), approuvé par l'arrêté du gouvernement du 25/03/2021, que le Pont Fernand Demany est repris au PRM comme Piéton « Plus », Vélo « Quartier », Transport public « Plus » hors voirie et « Quartier » en voirie, Auto « Quartier » et Poids lourds « Quartier » ;
7. Considérant que projet a été présenté en réunion de projet le 10/04/2024 (cf. : dossier NOVA 05/PROJ/1938952) ;

Objet de la demande

8. Considérant que le projet consiste à placer des accès pour Personnes à Mobilité Réduite (PMR) dans la station Thieffry (ascenseurs), créer une nouvelle sortie de secours et remplacer les garde-corps de la passerelle ;

Procédure et actes d'instruction

9. Considérant que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : En application de la prescription particulière 4.5. du P.R.A.S, relative aux zones de forte mixité : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations ;
10. Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 10/02/2025 au 24/02/2025 et qu'elle a fait l'objet d' 1 réclamation ;
11. Considérant que la réclamation formulée lors de l'enquête publique relative à l'objet de cette demande porte sur les aspects suivants :
 - Général : se réjouit du projet ;
 - Proposition afin d'améliorer les déplacements des voyageurs : suggère que l'horaire des métros arrivant en moins de 2 minutes reste affiché à l'extérieur (ce qui n'est pas le cas actuellement). Signale qu'il y a possibilité de rejoindre les quais en moins de 2 minutes ; que cet affichage aiderait à améliorer les déplacements des voyageurs ;
 - Proposition d'améliorations du projet :
 - Suggère de couvrir l'accès à la station de métro nord (cf. : confort des usagers, visibilité de l'accès et protection des infrastructures contre les intempéries) ;

dossier 12308

- Conseille de trouver un autre endroit pour implanter la sortie de secours dans le parking du supermarché (cf. : création d'un espace résiduel et inutilisable ; impact au niveau de la circulation automobile).

- Propose d'en profiter aussi pour revoir les accès cyclo-piétons au parking ;

12. Considérant que le projet a été soumis à l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Etterbeek, de Bruxelles Mobilité, de la Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (STIB), du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) et d'AccessAndGo-ABP asbl ;

13. Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du 21/01/2025 ; qu'il n'a pas de remarques sur le projet ;

14. Considérant l'avis du SIAMU du 29/01/2025 ; qu'il a émis un avis favorable assorti de conditions ;

15. Considérant l'avis de la STIB du 14/02/2025 ; qu'elle a émis un avis favorable sur le projet ;

16. Considérant l'avis d'AccessAndGo-ABP asbl rendu le 06/03/2025 ; que suite à l'analyse des plans, d'AccessAndGo-ABP asbl estime que le projet est conforme aux exigences du RRU, à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Situation existante

17. Considérant la station de métro « Thieffry », donnant sur le Pont Fernand Demany à Etterbeek et faisant partie de la ligne de métro n°5 « Erasme - Hermann-Debroux » ; qu'il s'agit d'une station de métro enterrée située à côté de la ligne de chemin de fer n°26 ;

18. Considérant que la station « Thieffry » est construite sur plusieurs niveaux et comprend les éléments suivants :

- Au niveau 0 ou « surface », les accès de la station sont implantés ;

- Au niveau -1 ou « mezzanine », la mezzanine couvre partiellement le niveau des quais et intègre les différents escalators et escaliers qui donnent accès aux quais et à la surface.

- La mezzanine est interrompue par des vides : la liaison entre la partie nord et la partie sud se fait par une passerelle.

- La passerelle est une structure réalisée en acier, suspendue au plafond de la station en béton armé par des tirants. Elle fait 3 mètres de large. Le sol de la passerelle est une chape couverte d'un vinyle de type « Pirelli » et les garde-corps sont en acier inoxydable avec panneau de vitrage fumé d'une hauteur de 1 mètre.

- Enfin, une œuvre d'art de Félix Roulin est implantée après les portiques d'accès « Sésame ». Elle est constituée de bronze patiné et d'acier corten ;

- Au niveau -2 ou « niveau des quais », l'espace est constitué de 2 voies encadrées par 2 quais latéraux.

- Une œuvre d'art de Vic Gentils est implantée à la hauteur des quais en bout de perspective sur un mur. Il s'agit d'une mosaïque formée d'un jeu de petits miroirs ;

19. Considérant que la station est mono-orientée et n'est accessible que par le Pont Fernand Demany au sud de la station, par des accès menant au niveau -1 ;

20. Considérant qu'il y a 2 accès pour les voyageurs :

- L'un situé au nord de la chaussée près d'un grand commerce spécialisé et composé d'un totem, d'un escalator montant et d'un escalator descendant ;

- L'autre au sud de la chaussée et composé d'un escalier, d'un escalator montant et un escalator descendant ;

21. Considérant que sur le pont, au niveau mobilier urbain, on relève notamment un vélobox implanté le long de la rambarde d'accès de la sortie sud du métro et quelques bacs à plantes à côté de l'accès nord ;

22. Considérant qu'il y a 1 passage pour piétons à l'est et un passage pour piéton à l'ouest ;

dossier 12308

23. Considérant le parking de la zone commerciale, ; qu'il comprend au niveau des circulations automobiles une entrée par le Pont Demany et une sortie par la rue Père de Deken ; que pour les piétons, les accès se font par les 2 rues ;

24. Considérant que le parking comprend en surface 85 emplacements de stationnement ; qu'il y a une zone pour le stationnement PMR et des abris pour les chariots de courses près de l'entrée du complexe commercial ;

25. Considérant que le projet permet d'assurer l'accessibilité universelle de manière inclusive pour toutes et tous et d'améliorer la sécurité de la station (cf. : prévention incendie) ;

Situation projetée :

26. Considérant en ce qui concerne la station, qu'en surface, il y aura des interventions pour :

- L'implantation de l'ascenseur reliant la surface au niveau mezzanine ;
- L'implantation de la trappe de l'escalier de secours dans le parking ;

27. Considérant qu'au niveau mezzanine ou -1, il y aura des interventions pour :

- L'implantation de l'ascenseur reliant la surface au niveau mezzanine ;
- L'implantation des escaliers d'évacuation vers le parking ;
- L'implantation d'escaliers reliant la mezzanine aux quais ;
- L'implantation d'1 ascenseur par quai reliant la mezzanine ;
- L'adaptation des garde-corps de la passerelle et de son revêtement de sol ;

28. Considérant qu'au niveau des quais ou -2, il y aura des interventions pour :

- L'implantation des escaliers d'évacuation vers le parking ;
- L'implantation d'escaliers reliant la mezzanine aux quais ;
- L'implantation d'1 ascenseur par quai reliant la mezzanine

29. Considérant que les nouveaux ascenseurs seront en inox et vitre ; que les nouveaux escaliers seront en petit granit ;

30. Considérant que des locaux dans la station seront réagencés afin d'optimiser le projet ; qu'il y aura des travaux de finition et de rafraîchissement de la station ;

Accessibilité, sécurité et prévention incendie

31. Considérant que l'implantation des 3 ascenseurs rendra la station « Thieffry » accessible aux PMR ;

32. Considérant que les 2 œuvres d'art présentes dans la station sont maintenues, protégées durant les travaux et remis en valeur par une mise en lumière et un nettoyage ;

33. Considérant que le projet prévoit l'intégration du guidage podotactile aux différents niveaux de la station et à l'extérieur vers les accès à la station, afin de répondre aux recommandations pour personnes malvoyantes ;

34. Considérant que les escaliers intérieurs seront adaptés afin de répondre aux flux de voyageurs, en y intégrant des goulottes pour vélos, de l'éclairage et des doubles mains courantes ;

35. Considérant que les garde-corps de la passerelle seront remontés jusqu'à 1,80 m de haut afin d'éviter le jet d'objets sur les quais ; que la rehausse prévue se fera avec un filet en mailles et câbles en acier inoxydables ;

36. Considérant qu'afin de répondre aux exigences de sécurité et de sûreté, le projet prévoit la création d'une sortie de secours donnant sur le parking des surfaces commerciales ;

37. Considérant qu'il s'agira d'un escalier d'évacuation reliant les quais à la surface et d'une trappe hydraulique connectée au système de détection incendie ;

38. Considérant que les services de secours pourront accéder par le Pont Demany et aussi maintenant par le parking des surfaces commerciales ;

dossier 12308**En surface**

39. Considérant qu'au nord, le vélobox sera réimplanté le long du mur de la station dans un coin ;
40. Considérant qu'au sud, un ascenseur sera implanté à côté de l'accès sud, près de la façade du grand commerce spécialisé ; qu'un jardin sur dalle sera aménagé avec des bancs et des arceaux seront implantés ;
41. Considérant que l'ascenseur est composé d'un édicule ayant une structure en acier et des parois vitrées offrant une transparence maximale, complété d'éléments en acier inoxydables brossés ;
42. Considérant qu'il y aura plantation sur dalle avec un muret-assise de 0,50 m de haut en béton préfabriqué ; que des plantations seront prévues pour un jardin plein sud ;
43. Considérant qu'à certains endroit, la hauteur de la terre pourra être entre 0,60 et 0,80 m ; que le substrat prévu sera léger afin de minimaliser le poids sur les dalles (cf. : terre, sable, billes d'argile, lave, écorce...) ;
44. Considérant qu'en limite de l'ascenseur, les revêtements de sol (cf. : pavés gris de format 20 cm x 10 cm) seront remis en état ;
45. Considérant que dans le parking du commerce, un emplacement de parking sera supprimé et que le tracé du parking sera revu de sorte à implanter la trappe d'évacuation de la station ;
46. Considérant que l'abri à chariots de courses sera déplacé sur le parking, ainsi que 4 emplacements PMR ; que des potelets anti stationnement seront prévus ;
47. Considérant que des dalles podotactiles seront implantées à la sortie des accès du métro et devant les 2 passages pour piétons ;

Motivation :

48. Considérant que le projet a été modifié suite à sa présentation à la réunion de projet ; qu'il respecte maintenant la prescription du PPAS, avec la création du « jardin sur dalle » du côté du Pont Demany ;
49. Considérant que le projet améliore l'accessibilité de la station « Thieffry » et crée un bel espace d'accueil et de repos avec son jardin du dalle et ses bancs ;
50. Considérant le PRDD, qu'une « Continuité verte » passe à proximité du projet ;
51. Considérant le choix des plantes ; qu'il diffère entre les plans et la notice explicative ; que les espèces prévues sont horticoles ;
52. Considérant qu'il y a lieu de prévoir un mélange d'espèces de plantes indigènes et horticoles, afin d'assurer la biodiversité sur le site ; en accord avec le service des plantations communal ;
53. Considérant que les propositions de la personne réclamante concernant l'affichage des horaires des métros et la révision des accès cyclo-piétons au parking, que ces demandes sortent de la présente demande et ne peuvent être traitées ici ;
54. Considérant la proposition de la personne réclamante de couvrir l'accès à la station de métro nord, que le demandeur répond en séance que ce n'est pas prévu dans ce projet-ci ; mais qu'un espace est prévu pour étudier cette possibilité ultérieurement ; que la mise en accessibilité PMR est une priorité et a été budgétisée ;
55. Considérant que l'implantation des ascenseurs et des escaliers permet une meilleure circulation dans la station ; que leur implantation n'encombre pas la station et leur finition est discrète (cf. : verre pour les ascenseurs) ;
56. Considérant les aménagements proposés pour la passerelle sont liés à des contraintes de sécurité et techniques ;
57. Considérant toutefois que la rehausse du garde-corps sur la passerelle en maille de câbles tressés semble peu qualitatif ;

dossier 12308

58. Considérant que le projet permet d'optimiser l'agencement des locaux de la station ; que des travaux de rafraichissement sont prévus et que les matériaux prévus sont identiques à ceux existants ;
59. Considérant les aménagements prévus sur l' Espace « Pont Demany », que l'ascenseur en surface est implanté devant un mur aveugle et ne gêne pas les fenêtres du grand commerce spécialisé ;
60. Considérant l'ajout d'arceaux vélos près de l'accès nord, ce qui augmente la multimodalité de l'espace ;
61. Considérant que le projet prévoit d'implantation de dalles podotactiles, que c'est positif ; qu'il aurait pu y avoir une étude et un réaménagement des traversées piétonnes ; Considérant que le demandeur répond en séance que l'étude des traversées piétonnes et hors sa mission ;
62. Considérant que le projet prévoit le déplacement du vélobox ; que sa nouvelle implantation à la sortie du métro va encombrer le déplacement des voyageurs et les évacuations en risque d'intervention SIAMU ; qu'il y a lieu de trouver un autre endroit où planter ce vélobox ;
63. Considérant les aménagements prévus pour les escaliers internes, que l'implantation de goulottes vélos, main courantes doubles, éclairage, dalles podotactiles vont améliorer les déplacements des voyageurs ;
64. Considérant l'avis d'AccessAndGo-ABP asbl ; qu'il y a lieu de rencontrer les recommandations ;
65. Considérant que le projet permet de diminuer le temps d'évacuation de la station ;
66. Considérant l'avis du SIAMU ; qu'il y a lieu de rencontrer ses recommandations ;
67. Considérant les aménagements prévus pour le parking « surfaces commerciales » ; qu'il s'agit d'un parking privé situé sur la parcelle cadastrée 2ème division section B 235 C 2 ;
68. Considérant qu'il y a diminution d'un emplacement de parking et inversion de l'implantation des emplacements « familles » et PMR ;
69. Considérant qu'il y a lieu d'obtenir l'accord du propriétaire pour l'implantation de l'évacuation de secours sur la parcelle ; Considérant en séance que le demandeur précise qu'il a pris des accords avec Redevco ;
70. Considérant le projet ; qu'il peut y avoir un encombrement de la sortie de secours par du stationnement sauvage ou par des caddies ;
71. Considérant dès lors qu'il y a lieu de dégager l'espace autour de la trappe de secours en enlevant l'abri à caddies et en délimitant l'espace dégagé autour de la trappe avec des potelets ;
72. Considérant la remarque de la personne réclamante proposant de déplacer la sortie de secours ; que son emplacement est dicté par des contraintes techniques ;
73. Considérant qu'une modification du permis d'environnement du centre commercial doit être demandée ;

Conclusion

74. Considérant que le projet rencontre les prescriptions du PRAS, PPAS et du RRU ;
75. Considérant que le projet peut être amélioré afin de répondre à la philosophie du PRDD au niveau du choix des plantes ;
76. Considérant que le projet doit respecter les conditions SIAMU et d'AccessAndGo-ABP asbl ;
77. Considérant, de ce qui précède et moyennant les conditions précitées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

dossier 12308

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'obtenir l'accord du propriétaire pour l'implantation de l'évacuation de secours en parcelle privée ;
2. de Respecter les avis du SIAMU et d'AccessAndGo-ABP asbl ;
3. de Dégager l'espace autour de la trappe de secours sur le parking en enlevant l'abri à chariots de courses et en délimitant l'espace dégagé autour de la trappe avec des potelets ;
4. de Prévoir un mélange de plantes indigènes et horticoles pour les plantations dans le « jardin sur dalle » en accord avec le service des plantations communal ;
5. de Revoir l'emplacement du vélobox de sorte à ne pas encombrer les accès du métro.

dossier PU 12250 // PE1775

11h30

8. Avis sur la demande de permis MIXTE tendant à

URBANISME: Changer l'affectation des lieux, régulariser la modification d'une porte réalisée du côté de la ruelle sud, créer 3 emplacements de stationnement le long du bâtiment sur la parcelle de la Maison du Bois.

ENVIRONNEMENT: Exploitation de salles polyvalentes et ateliers traiteurs,
site de l'Arsenal : Avenue des Volontaires 2 - Chaussée de Wavre 950.

REPORT

dossier 12246
14h00

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en deux unités de logement, la construction d'une lucarne et d'une annexe arrière, d'une rehausse de façade et une modification des baies en façade avant, et des travaux intérieurs tels que la construction d'un escalier et démolition de cheminées, Rue des Perdrix 26.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en deux unités de logement, la construction d'une lucarne et d'une annexe arrière, d'une rehausse de façade et une modification des baies en façade avant, et des travaux intérieurs tels que la construction d'un escalier et démolition de cheminées ;
3. qu'en situation de droit, le bien est une maison unifamiliale de gabarit R+1+combles, assez étroite (4.76m entre axes mitoyens) ;
4. qu'en situation projetée, le bien est divisé en 2 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : caves et local compteur ;
 - sous-sol avant et rez : duplex 2 chambres ;
 - 1^{er} étage et 2^{ème} étage : duplex 2 chambres ;
5. qu'au rez de chaussée, une annexe a été construite contre le mitoyen de gauche, sur 4m de profondeur et 1,55m de large ; qu'un auvent a été installé en façade arrière, dans la continuité de l'annexe, sur 0,56m de profondeur ;
6. que l'auvent déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'il dépasse le profil mitoyen le plus profond ; que le dépassement est minime et sans impact ; que les dérogations sont acceptables ;
7. qu'une surface de 9,1m² du jardin a été aménagée en terrasse sur pilotis ; qu'il reste 8,3m² de surface de pleine terre ;
8. que cet aménagement déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I , article 13 (surface perméable) en ce que la surface de pleine terre est inférieure à 50% de la surface totale de la cour (17.4m²) ; que la surface de pleine terre a déjà été réduite par la construction de l'annexe ; que la terrasse est néanmoins perméable ;
9. que la nature des toitures des annexes n'est pas précisée ; qu'afin de lutter contre les îlots de chaleur, de compenser la terrasse et d'améliorer la gestion des eaux, il conviendrait d'aménager toutes les toitures plates en toiture végétalisées ;
10. qu'à ces conditions la dérogation pourrait être acceptée ;
11. qu'au 2^{ème} étage (combles), une lucarne de 3m de large et de 1,80m de hauteur a été construite dans le versant de toiture arrière ;
12. que le permis d'urbanisme de 1925 tendant à construire une toiture à mansarde n'a pas été exécuté conformément au plan ; que les 2 baies identiques ont été remplacées par un petit châssis à gauche et un grand châssis comportant 3 travées à droite ;
13. que la demande vise à régulariser ces modifications ;
14. que les locaux arrière du sous-sol sont aménagés en 2 caves et un local poubelle commun ; que le local compteur est à l'avant et également accessible par tous ;
15. que cet aménagement déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II , article 17 (local vélo) en ce qu'aucun local vélo n'est aménagé ; que cela n'est pas acceptable vu la division ;
16. qu'au rez, le duplex s'ouvre directement sur un espace salon/salle à manger/cuisine de 39,1m² ; que la cuisine est située dans l'annexe à régulariser et donne accès au jardin ; qu'une chambre de 9,1m² est aménagée à l'arrière ;

dossier 12246

17. que la surface vitrée de cet espace, bien que suffisante, rend l'éclairage très localisé dans la cuisine et à l'avant du séjour, celui-ci étant très profond ;
18. qu'un escalier donnant accès au sous-sol a été construit au centre du logement;
19. qu'au sous-sol avant, une chambre de 13m² est aménagée ainsi qu'un wc et une salle de bain ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II , article 3 (surface minimale) en ce que la plus grande chambre n'atteint pas les 14m² (13m²);
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II , article 4 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur de la chambre au sous-sol est de 2,45m au lieu des 2,5m minimum requis ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II , article 10 (éclairage) en ce que l'éclairage de la chambre au sous-sol est de 1,96m² au lieu des 2,7m² minimum requis ; que la fenêtre est en sous-sol et donne sur le trottoir ; que cet espace est peu qualitatif ;
23. qu'au rez, la cage d'escalier commune est cloisonnée au niveau du hall d'entrée et privatisée pour le duplex supérieur ;
24. qu'à l'entresol entre le rez et le 1^{er} étage, un WC est aménagé ;
25. qu'au 1^{er} étage, un espace salon/salle à manger/cuisine de 32,5m² est aménagé ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II , article 10 (éclairage) en ce que l'éclairage est de 5,44m² au lieu des 6,5m² minimum requis ;
27. qu'au 2^{ème} étage (combles), deux chambres de 12m² et 12,8m² ainsi qu'une salle de bain sont aménagées ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II , article 3 (surface minimale) en ce qu'aucune des chambres n'atteint les 14m² requis (12,5m²);
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II , article 4 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur des chambres de 2,45m au lieu des 2,5m minimum requis ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II , article 10 (éclairage) en ce que l'éclairage de la chambre avant est de 1,30m² au lieu des 2,56m² minimum requis ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II , article 10 (éclairage) en ce que l'éclairage de la chambre arrière est de 1,23m² au lieu des 2,4m² minimum requis ;
32. que la façade avant est en parement en pierre de teinte beige avec un soubassement en pierre bleue ;
33. que les baies et menuiseries ne correspondent pas à la situation de droit ;
34. que la composition de la façade modifiée n'est pas qualitative ;
35. que la porte d'entrée est en bois ton naturel ; que les menuiseries sont en bois brun ;
36. que le revêtement de la mansarde a été modifié entre 2015 et 2017 ; qu'il était en ardoises foncées ; que les ardoises ont été remplacées de ton gris clair ; que cela n'est pas harmonieux avec les toitures voisines et avec la façade du bien ; qu'il convient à terme de revenir à une teinte d'ardoise foncée ;
37. que la façade arrière est enduite en ton blanc au rez-de-chaussée et brun clair à l'étage ;
38. que certains châssis sont en PVC blanc et d'autres en bois peint ton brun ;
39. que le duplex inférieur manque de qualité de circulation et d'éclairage ;
40. que le duplex supérieur n'a pas d'accès à un espace extérieur privé ;

dossier 12246

41. que pour les 2 logements, les dérogations en matière d'habitabilité sont nombreuses ; qu'ils sont petits, ne disposent pas de hall d'entrée ou de local de rangement intégré ;
42. que les logements ne sont pas qualitatifs et que les dérogations ne sont dès lors pas acceptables ;
43. qu'aucun local vélo n'est mis à disposition ;
44. que le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grandes dimensions à destination de familles sur le territoire ; que cette division ne correspond pas à ce principe ;
45. que la surface totale hors sol de cette maison est de 162.5m² ; qu'elle ne se prête pas à une division ;
46. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 04/11/2024 du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
47. 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 ;
48. 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 ;
49. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
50. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
51. que la proposition PEB relative à la demande concernant 2 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
52. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) : auvent (non indiqué dans l'ARC)
 - titre I, article 13 (surface perméable) : aménagement du jardin
 - titre II, article 3 (superficie minimale) : chambres au sous-sol et au 2^{ème} étage
 - titre II, article 4 (hauteur sous plafond) : chambres au sous-sol et au 2^{ème} étage
 - titre II, article 10 (éclairage) : chambres au sous-sol et au 2^{ème} étage, séjour au 1^{er} étage
53. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 et 24/02/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
54. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 12/02/2025 ;

dossier 12246

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

dossier 12036 – ART 126

14h30 – 1^{ère} CC le 25/06/2024 + 2^{ème} CC le 05/11/2024

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover un immeuble de deux logements, aménager une terrasse ainsi que régulariser la construction d'une annexe au sous-sol, l'agrandissement de l'annexe au 1^{er} et les modifications apportées en façade avant (sgraffite et petite lucarne), rue Antoine Gautier 62.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : demande de bâtir de 1911 dessinée par l'architecte A. Legrand ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. qu'il s'agit d'une maison de gabarit R+1+combles avec un niveau en demi-sous-sol, comprenant deux logements ;
5. que la façade arrière ne correspond pas au dernier permis d'urbanisme de 1960 ; que des annexes du sous-sol au 1^{er} étage ont été construites sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
6. qu'il s'agit du volume contre le mitoyen gauche, sur une largeur d'environ 2,25m et une profondeur d'environ 1,5m, au sous-sol et au rez ; que celui-ci a été construit dans l'alignement de la terrasse du rez ; qu'une terrasse a été aménagée sans autorisation au 1^{er} étage ;
7. que le volume arrière du 1^{er} étage a par ailleurs été construit environ 1,3m plus profond qu'autorisé, dans l'alignement de la façade du rez ;
8. que la demande **initiale** visait à rénover et ajouter un logement pour passer de 2 à 3, aménager des terrasses ainsi que régulariser la construction d'une annexe au sous-sol, l'agrandissement de l'annexe au 1^{er} et les modifications apportées en façade avant (sgraffite et petite lucarne) ;
9. que les logements sont répartis comme suit :
 - sous-sol et rez-de-chaussée : un duplex 2 chambres + jardin ;
 - 1^{er} étage : un appartement 1 chambre + balcons ;
 - 2^{ème} et 3^{ème} étages (sous combles) : un duplex 1 chambre + terrasse ;
10. que chaque logement bénéficie d'une cave et d'un espace extérieur ; que le jardin est attribué au duplex inférieur (sous-sol et rez) ;
11. que le sous-sol comprend la partie basse du duplex avec les deux chambres, une salle de douche, une salle de bain, une buanderie et un local technique/cave privatif au duplex ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre avant au sous-sol dont la surface vitrée nette est inférieure au 1/5^{ème} de la surface plancher (1,7m² au lieu des 1,8m² requis) ;
13. qu'un nouvel escalier privatif au duplex est construit contre le mur mitoyen de droite ; qu'il est situé dans la travée centrale ; que ce niveau comprend également deux caves privatives aux deux autres logements et un local technique commun, accessible via l'escalier existant ; que le projet prévoit d'agrandir légèrement ce niveau et d'aligner la façade arrière du sous-sol avec celle du rez ; que cela n'impacte pas les parcelles voisines ;
14. que le niveau du sol du jardin est modifié à l'arrière contre la façade, et qu'une pente est créée afin de lier le niveau du jardin à celui du sous-sol et de maximiser ainsi l'apport de lumière vers ce niveau ;
15. que l'espace extérieur créé au niveau du sous-sol arrière est pavé ; qu'il convient de prévoir un revêtement perméable pour cette terrasse ;

dossier 12036 – ART 126

16. que le rez-de-chaussée comprend la partie haute du duplex avec un hall d'entrée dans la partie centrale, un salon côté rue et une cuisine/salle-à-manger côté jardin ; que l'escalier extérieur existant reliant le rez au jardin est supprimé ; qu'une nouvelle passerelle en ferronnerie de ton bleu est construite entre le rez et le jardin ; qu'elle surplombe la terrasse du sous-sol ;
17. que l'accès au jardin depuis les pièces de vie paraît peu aisé ; que le jardin est vaste et qu'il conviendrait d'ouvrir l'appartement vers celui-ci ;
18. que ce niveau comprend également un hall commun avec emplacement pour vélos sur poulie ; que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme, titre II, l'article 17 (local vélos) en ce qui concerne l'espace vélos qui ne répond pas aux critères requis ; que cette dérogation n'est pas acceptable au vu du nombre de logements, et qu'il convient de prévoir un local vélos fermé, de taille suffisante, qui permettrait de pouvoir ranger au moins un vélo par chambre, quitte à revoir l'ensemble des aménagements au sous-sol et rez-de-chaussée ;
19. que le 1^{er} étage comprend un appartement 1 chambre comportant une chambre côté rue avec une salle-de-douche, un WC séparé, un salon et une cuisine arrière ; que la chambre donne sur un balcon existant ; qu'à ce niveau, la façade est en retrait d'environ 1,45 m par rapport à l'étage inférieur ;
20. qu'en façade arrière la terrasse existante de fait de 2,25m², construite sur une partie du toit du rez, est maintenue ; qu'elle est accessible depuis la salle à manger - cuisine au 1^{er} étage et délimitée par un garde-corps ; que la toiture plate en contrebas de la terrasse est revêtue d'une membrane bitumeuse ; qu'elle est inaccessible ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur), 6 (hauteur) du Titre 1 en ce qui concerne la terrasse au 1^{er} étage; que ce volume, existant de fait, dépasse de 6cm le volume mitoyen le plus profond ; que cette dérogation est minimale ; qu'elle ne nuit pas aux parcelles voisines, et est dès lors acceptable ;
22. que l'entrée du duplex supérieur se situe sur le palier du 1^{er} étage ; que le hall commun et la cage d'escalier commune deviennent privatifs au duplex supérieur à partir de ce palier ; que la porte n'est suivie d'aucun palier ce qui n'est pas confortable pour une entrée ; qu'il convient de revoir ces dispositions afin de prévoir des paliers de part et d'autre de la porte ; que le 2^{ème} étage (sous combles) comprend la partie basse du duplex avec un pièce de vie et une salle-de-douche côté rue ;
23. que la façade arrière est en retrait d'environ 4,30 m par rapport à celle du 1^{er} étage; qu'une nouvelle terrasse en bois arrondie de 9,55m², accessible depuis le séjour, est aménagée sur la toiture plate ; que son niveau est légèrement inférieur à celui du plancher sous combles ; que deux marches d'escalier font la liaison entre le séjour et la terrasse ; que le revêtement du reste de la toiture plate inaccessible est une membrane bitumeuse ;
24. que la terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), en ce qu'elle dépasse de toute sa profondeur (+- 2,80m) les deux bâtis mitoyens ; que de plus, elle ne respecte pas le code civil en matières des vues directes ; que dès lors, cette terrasse n'est pas acceptable telle que proposée ;
25. que le 3^{ème} étage (partie haute des combles) comprend une chambre ; que deux lucarnes sont construites dans le versant arrière de la toiture, au 2^{ème} et au 3^{ème} étage ; que la lucarne supérieure est en retrait d'environ 2 m par rapport à celle d'en-dessous et s'aligne au faîte ;
26. que la lucarne supérieure déroge aux prescriptions règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6 § 2 (lucarnes) en ce qu'elle dépasse de 2,20m le profil de toiture au lieu des 2 m requis ; que cette lucarne n'est pas acceptable au vu de son emplacement ; qu'elle est construite au même niveau que le faîte et que de ce fait, elle dénature le gabarit de la toiture à versant ;
27. que dès lors, ce niveau ne peut pas être aménagé en chambre et que l'aménagement de l'ensemble du logement est à revoir ;
28. que la demande prévoit d'isoler la toiture et la façade arrière ; qu'un crépi blanc est appliqué sur l'intégralité de la façade arrière, lucarnes et garde-corps au 1^{er} étage compris ; que les rives des annexes et lucarnes sont en aluminium bleu ; que les seuils des fenêtres sont en pierre claire ; qu'une descente d'eau pluviale en acier galvanisé est placée le long de la façade ;

dossier 12036 – ART 126

29. que dans le jardin, le petit bâtiment existant construit sur un seul niveau et accolée aux murs mitoyens des numéros 64 et 66 est maintenu ; que la note explicative mentionne qu'elle peut servir de lieu de stockage (cave ou débarras) ;
30. que la façade avant est en briques rouges rythmée par des bandeaux et des appuis continus ; que la porte d'entrée de la maison est en bois ton brun foncé ; que les châssis et la corniche à modillons sont en bois ton blanc ; que la note explicative précise que s'ils sont remplacés, ce sera à l'identique ;
31. que le soubassement à bossages est en pierre bleue ; qu'une grille en fer forgé de ton noir est placée devant la baie du demi-sous-sol ; que les garde-corps sont de mêmes matériau et teinte ; que la plus large des deux travées est couronnée par une lucarne-pignon sous pinacle ; que l'ensemble des éléments précités sont d'origine ;
32. que dans les faits, le sgraffite d'origine au-dessus de la grande baie au 1^{er} étage est recouvert d'un enduit blanc ; qu'il n'est pas prévu de le rétablir ; que la petite lucarne visible sur les photos aériennes de 1997 a été supprimée ; que la toiture est en tuiles rouges ; que chaque versant comporte une fenêtre de toit ;
33. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : volume au 1^{er} étage et terrasse au 2^{ème} étage ;
 - Titre I, article 6 (toiture - hauteur) : volume au 1^{er} étage et terrasse au 2^{ème} étage ;
 - Titre I, article 6 (toiture - lucarnes) : plus de 2m ;
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre avant au sous-sol ;
 - Titre II, article 17 (local commun pour vélo et poussettes) : pas de local ;
34. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 6 au 20 juin 2024 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
35. qu'elles émanent de voisins et portent sur :
 - l'isolation acoustique, en particulier en cave ;
 - les vues depuis la terrasse au +2 et les nuisances qu'elle peut engendrer ;
 - l'impact de la lucarne sur le voisin de droite et le fait qu'elle soit sur 2 niveaux ;
 - le souhait d'un état des lieux avant travaux ;
36. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension, à destination de familles sur le territoire communal ; que ce réaménagement ne répond pas à ce principe en ne proposant pas de logement 3 chambres ;
37. que l'immeuble dispose d'un vaste jardin dont il conviendrait de faire profiter à un vaste appartement familial ;
38. qu'en situation existante la maison présente une surface de 205m² ; qu'elle ne se prête pas à une division qualitative en 3 logements ; qu'il conviendrait de revoir l'ensemble du projet afin d'améliorer ses qualités et sa conformité au règlement, en se limitant à deux logements ;
39. qu'afin de lutter contre les îlots de chaleur et améliorer la gestion des eaux sur la parcelle, il conviendrait de végétaliser l'ensemble des toitures plates inaccessibles et si la structure ne le permet pas, de prévoir un revêtement clair ;
40. **qu'en sa séance du 25/06/2024, 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 12/09/2024 et complétés en date du 20/09/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;**
42. que l'objet de la **deuxième** demande est inchangé ; que dans l'ensemble la demande est peu modifiée ;
43. que la volumétrie est inchangée, mise à part la lucarne supérieure en façade arrière, dont le niveau est baissé d'environ 35cm ; que la note explicative documente l'existence de lucarnes superposées en plusieurs endroit de l'îlot ; que cependant cette superposition est très massive ;

dossier 12036 – ART 126

44. qu'en outre, la chambre ne dispose pas de la hauteur minimale requise sous plafond (2,2 au lieu des 2,3m requis sous combles) ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ; que comme signalé précédemment, l'aménagement de l'ensemble du logement est à revoir ;
45. que l'implantation de la terrasse est revue au 2^{ème} étage, afin de se conformer au Code Civil ; qu'elle s'étend sur toute la profondeur de la toiture et sur une largeur d'environ 1,7m, en observant un recul d'environ 0,8m du bord de toiture ; que cette terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'elle présente des vues importantes vers l'intérieur d'îlot, et n'est en ce sens pas acceptable ;
46. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qui concerne le nouveau volume au rez, le volume à régulariser au 1^{er} étage et l'isolation en façade arrière ;
47. que, de manière générale, l'isolation améliore les performances énergétiques du bien ; qu'en ce sens, les dérogations qui y sont liées sont acceptables ;
48. que les volumes existants à régulariser sont présents depuis au moins 1971 selon les photos aériennes disponibles ; que ceux-ci n'ont pas fait l'objet de plaintes des voisins et que leur régularisation semble acceptable ;
49. que la prolongation du rez semble nécessiter une rehausse du mitoyen de droite ; que ce voisin dispose d'un espace extérieur de petites dimensions, et qu'une rehausse pourrait être impactante ;
50. que la demande détaille l'accès au jardin (passerelle et escalier extérieur) ; qu'il déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
51. que les plans détaillent une occupation du petit bâtiment dans le jardin (accolé aux murs mitoyens des numéros 64 et 66) en bureau ; que celui-ci semble revêtu d'un isolant extérieur ;
52. que la répartition des logements est inchangée ; que l'organisation du sous-sol est revue afin de prévoir un local vélos de 4,5m² à ce niveau ; qu'un emplacement vélo est également prévu au rez ; que celui-ci est de dimensions insuffisantes (profondeur 1,35m) et n'est pas séparé ; qu'aucun local compteurs ne semble en outre prévu au sous-sol ; que les locaux communs sont de dimensions insuffisantes pour un immeuble de cette taille ;
53. qu'il convient de prévoir un local compteurs séparé côté rue, un espace de rangement privatif par logement et un local vélos de dimensions suffisantes (min 1vélo par chambre et 2m² par vélo) ; qu'à cette fin, il pourrait convenir d'aménager la pièce en façade à rue en local vélos ; que celle-ci ne dispose pas en outre de l'intimité suffisante pour une chambre ;
54. qu'au 1^{er} étage, la position de la porte palière donnant accès au logement des niveaux supérieurs est revue ; que cela permet la création d'un palier à l'intérieur du logement, mais que le palier commun donnant accès au logement du 1^{er} étage est réduit ;
55. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc) en ce qui concerne les logements du 1^{er} et du 2^{ème} étage ; que ceux-ci ne disposent pas d'un sas (2 portes) entre le wc et le séjour ; que néanmoins le wc donne dans un espace de circulation et que la dérogation pourrait être acceptée ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre avant au sous-sol dont la surface vitrée nette est inférieure au 1/5^{ème} de la surface plancher (1,7m² au lieu des 1,8m² requis) ;
57. que le revêtement de l'espace extérieur au sous-sol est prévu en dalles gazon ;
58. que les châssis en façade arrière sont en PVC, teinte bois naturel ;
59. que la note explicative signale que l'enduit blanc recouvrant le sgraffite en façade avant sera décapé, mais que le sgraffite ne sera pas restauré ; qu'il pourrait convenir de privilégier une peinture dans une teinte similaire à la brique ;

dossier 12036 – ART 126

60. que les toitures plates sont recouvertes d'une membrane bitumineuse de teinte claire ; qu'il convient de végétaliser l'ensemble des toitures plates, si techniquement possible;
61. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit ; que rien n'est indiqué dans la demande à ce sujet ; qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie, en prévoyant au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien à la citerne ;
62. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : passerelle, volume au 1^{er} étage et terrasse au 2^{ème} étage, isolation en façade arrière ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : passerelle, volume au 1^{er} étage et terrasse au 2^{ème} étage, isolation en façade arrière ;
63. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 4 (hauteur sous plafond) : chambre sous combles ;
 - article 8 (wc) : 1^{er} et 2^{ème} étages ;
 - article 10 (éclairage naturel) : chambre avant au sous-sol ;
64. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2024 au 28/10/2024 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
 - le peu de modifications par rapport à la demande précédente ;
 - un nombre de chambres / logements trop important et inadapté à la taille de la parcelle ;
 - la nécessité de prévoir une isolation acoustique envers les maisons mitoyennes ;
 - le manque d'informations sur la rénovation de l'annexe et la perte de luminosité pour les parcelles voisines si elle est rehaussée
 - l'ajout d'une terrasse au R+2 et d'un accès extérieur au R+1, ainsi que d'un chien assis sur 2 étages en toiture, et la crainte des vis-à-vis créés avec les parcelles voisines ;
 - la nécessité de la réalisation d'états des lieux avant les travaux ;
65. que les logements proposés ne présentent pas les qualités d'habitabilité requises et sont en dérogation à de nombreuses prescriptions du RRU ; que la densité proposée est trop importante pour cet immeuble qui en outre ne dispose pas de locaux communs en suffisance ; que ce n'est pas acceptable ;
66. qu'il convient de revoir la volumétrie afin de se conformer aux prescriptions du titre I du RRU et de limiter l'impact sur les constructions voisines et les rehausses mitoyennes ;
67. qu'il convient de se limiter à 2 logements en prévoyant un logement de grande taille (3 chambres) disposant de l'accès au jardin, afin de se conformer au Plan Communal de Développement ;
68. **qu'en sa séance du 05/11/2024, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
69. **que suite à cet avis, en application de l'article 126 du Cobat, des plans modificatifs ont été introduits en date du 10/12/2024 et complétés les 19/12/2024 et 3/01/2025 ;**
70. que la demande **actuelle** (3^{ème} version) vise à rénover un immeuble de deux logements, aménager une terrasse ainsi que régulariser la construction d'une annexe au sous-sol, l'agrandissement de l'annexe au 1^{er} et les modifications apportées en façade avant (sgraffite et petite lucarne) ;
71. que la toiture est modifiée afin de s'aligner en partie arrière au mitoyen gauche, le plus haut ; que le versant avant est prolongé ; que le faîte est rehaussé de 15,07 à 15,75m ; que le versant arrière s'aligne à celui du mitoyen gauche ;
72. que la matérialité du versant arrière n'est pas précisée dans les documents graphiques ; qu'il convient de le faire ; qu'il convient par ailleurs de détailler les cheminées présentes sur les mitoyens, et de prévoir leur rehausse si nécessaire ;
73. que la façade arrière est prolongée ; que son niveau supérieur est rehaussé de 2,2m ; qu'une grande baie y est prévue, dans l'alignement de celles des niveaux inférieurs ;

dossier 12036 – ART 126

74. que la volumétrie des niveaux inférieurs est inchangée par rapport aux versions précédentes ;
75. que les aménagements intérieurs sont revus ; que les logements sont répartis comme suit :
 - sous-sol et rez-de-chaussée : un duplex 2 chambres ;
 - 1^{er} et 2^{ème} étages + combles : un appartement 3 chambres ;
76. que le nombre de logement n'est donc plus augmenté par rapport à la situation de droit ;
77. que le duplex des niveaux inférieurs est peu modifié ; qu'au sous-sol, 2m² initialement prévus pour la salle de douche et un local technique/rangement sont intégrés au local vélos, dont la superficie est portée à 6,5m² ;
78. qu'il s'agit de deux logements existants mais modifiés ; que ce local peut être accepté ;
79. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre avant au sous-sol dont la surface vitrée nette est inférieure au 1/5^{ème} de la surface plancher (1,7m² au lieu des 1,8m² requis) ;
80. que la hauteur sous-plafond du sous-sol est d'environ 2,47m, au lieu des 2,5m requis pour les locaux habitables ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
81. que les dérogations sont minimales et acceptables ;
82. qu'il est démontré que la chambre située en façade à rue, au sous-sol, est de longue date un local habitable ;
83. que les plans ne détaillent pas d'espace de cave privative pour le duplex des niveaux inférieurs ; que de nombreux placards sont prévus et que la note explicative mentionne l'annexe dans le jardin au rez comme cave / débarras ;
84. qu'un emplacement vélo est prévu dans la cage d'escaliers au rez ; que cela peut gêner l'évacuation ; qu'il convient de le supprimer ou de réserver cet espace aux poussettes ;
85. que la passerelle donnant accès du rez au jardin est réalisée en ferronnerie de teinte noire ; que son implantation déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que néanmoins elle n'impacte pas les parcelles voisines ; que la dérogation sont acceptables ;
86. que les déblais prévus au sous-sol ne sont pas détaillés ; qu'ils sont réalisés sur une hauteur d'environ 1m, une largeur 4,75m à 2m et une profondeur de 2,7 à 4,4m ;
87. qu'il convient de clarifier les légendes des revêtements extérieurs et d'en favoriser la perméabilité ;
88. que l'entrée du duplex supérieur se situe sur le palier entre le rez et le 1^{er} étage ; que le hall commun et la cage d'escaliers commune deviennent privatifs au logement des niveaux supérieurs à partir de ce palier ;
89. que ce logement comporte un grand séjour traversant au niveau inférieur (1^{er} étage) ; que celui-ci dispose d'un balcon de 2,5m² et d'un wc séparé ;
90. que le 2^{ème} étage comporte 2 chambres (une en façade avant et une en façade arrière) avec salle de bains, buanderie et wc séparé ; que la chambre en façade arrière dispose d'une terrasse aménagée sur la toiture ; que la forme de celle-ci est revue, afin de maintenir un recul d'environ 1,5m depuis le bord de toiture ;
91. que la terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), en ce qu'elle dépasse de toute sa profondeur (+- 2,8m) les deux bâtis mitoyens ; qu'elle est en important recul par rapport aux parcelles voisines, de petite dimension et accessible par une chambre ; que les dérogations sont dès lors acceptables ;
92. que les combles comportent une chambre avec salle de bains ;
93. qu'en façade avant, la note explicative signale que l'enduit blanc recouvrant le sgraffite sera décapé, mais que l'état du sgraffite ne permettra sans doute pas de le restaurer ; qu'une peinture de teinte similaire à la brique est prévue ;
94. que les toitures plates inaccessibles sont végétalisées ;

dossier 12036 – ART 126

95. qu'aucune précision n'est donnée concernant la citerne d'eaux pluviales présente en situation de droit ; qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie, en prévoyant au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien à la citerne ;
96. que les documents graphiques sont peu clairs en ce qui concerne le bâtiment annexe qui n'est pas représenté en plan et en coupe ;
97. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 22 février 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
98. 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 ;
99. 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 ;
100. 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.) ;
101. qu'un conseiller PEB a été désigné, mais non requis, par le demandeur afin de suivre cette procédure ;
102. qu'il a été acté que les installations techniques ne seront pas remplacées, limitant ainsi la nature des travaux à de la rénovation simple ;
103. que la proposition PEB relative à la demande concernant 2 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
104. que la note explicative déposée le 19 avril 2024 prévoit le remplacement à l'identique des châssis situés en façade à rue, lors d'un futur non précisé dans la demande ; que lors de ce remplacement, il conviendra de respecter les exigences PEB, en ce qui concerne les valeurs Ug, Uw et la ventilation des locaux y attenants ;
105. qu'un système de type « C » a été proposé et accepté ; que par conséquent, seul les aérateurs de type « invisibles » conformes à la norme belge répondront à l'exigence ventilation en ce qui concerne les locaux dits « secs » ;
106. qu'à toutes baies cintrées, il conviendra d'observer un recul de 2 cm par rapport à la batée afin de permettre le passage d'une lame d'air entre la maçonnerie et ce dispositif de ventilation ; qu'il conviendra, avant toute commande, de présenter sous forme de document graphique à l'administration, les coupes et façades détaillant la manière dont ces aérateurs seront disposés ;
107. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : passerelle, volume au 1^{er} étage et terrasse au 2^{ème} étage, isolation en façade arrière ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : passerelle, volume au 1^{er} étage et terrasse au 2^{ème} étage, isolation en façade arrière ;
108. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II :
 - article 4 (hauteur sous plafond) : locaux habitables au sous-sol ;
 - article 10 (éclairage naturel) : chambre avant au sous-sol ;
109. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2025 au 24/02/2025 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cependant une demande d'être entendu nous est parvenue hors délai le 6/03/2025 ;
110. qu'elle émane d'un voisin et porte sur :
 - des soucis liés à l'affichage et des délais trop courts ;
 - des risques de vues depuis la terrasse ;

dossier 12036 – ART 126

- l'isolation phonique entre bâtiments ;
- 111. que cependant le délai d'enquête est le délai légal de 15 jours ; que l'affichage a été réalisé par des agents communaux dans les règles ; qu'aucune preuve de défaut d'affichage n'est apportée ;
- 112. 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 ;
- 113. que l'avis stipule entre autres que l'escalier desservant le sous-sol doit être séparé du rez-de-chaussée via une porte de communication EI30 à fermeture automatique ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de préciser la matérialité du versant arrière en privilégiant une unité avec l'avant ;
2. de clarifier les légendes des revêtements extérieurs, détailler la passerelle, la nature des gradins et d'en favoriser la perméabilité ;
3. de fournir des plan et coupe du bâtiment annexe en indiquant qu'il s'agit d'un rangement ;
4. de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie, en prévoyant au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien à la citerne ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans en conséquence.

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

Les dérogations au RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) et article 10 (éclairage), sont acceptables.

dossier 12127 – ART 126

14u55 – 1^{ste} OC op 3/12/2024**11. Advies over de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor het uitbreiden van het gelijkvloers om een studio te creëren (van 2 naar 3 appartementen), het bouwen van 2 terrassen, het isoleren, het vervangen van de voordeur en het regulariseren van de aanpassingen aan de voorgevel, Alexandre Galopinlaan 22,.**

Overwegende :

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

dossier 12127 – ART 126

17. dat de appartementen op de eerste en tweede verdieping op dezelfde manier heringericht worden; dat vooraan de wand tussen de keuken en de woonkamer verwijderd wordt, wat zorgt voor een woonkamer met hal van 40.6 m²;

18. dat achteraan de bestaande loggia gesloten wordt om een kamer uit te breiden; de scheidingswand tussen de twee kamers wordt gewijzigd; de kamers hebben een oppervlakte van 14m² en 10,80m²;

19. dat achteraan een terras van 5,49m² wordt ingericht over de volledige breedte en 0,88m diep; dat het toegankelijk is vanaf de twee kamers;

20. dat op de eerste verdieping het terras ingericht wordt op het plat dak van de uitbreiding; dat de rest van het dak ontoegankelijk is;

21. dat het dak vergroend moet worden;

22. dat het balkon op de tweede verdieping gebouwd wordt bovenop het balkon van de eerste verdieping;

23. dat de linkse gemene muur verhoogd wordt tot aan het dak van het gebouw en over de ganse diepte van het terras, namelijk 88cm;

24. dat deze verhoging geen overlast veroorzaakt voor het aanpalende perceel en dat zo een buitenruimte ingericht kan worden voor de woningen op de verdiepingen;

25. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel II, artikel 8 (wc) omdat de woning niet beschikt over een sas tussen het wc-lokaal en de woonkamer; dat de deur van de wc zich in de hal bevindt en niet rechtstreeks uitgeeft op de woonkamer; dat de afwijking aanvaardbaar is;

26. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting) met betrekking tot de woonkamers op de eerste en tweede verdieping die 4,2m² natuurlijke verlichting genieten in plaats van de vereiste 8,1m²; dat de ramen voorhanden zijn en zich in de voorgevel bevinden; dat de ruimte groot en aangenaam is; dat de afwijking aanvaardbaar is;

27. dat de voorgevel van de verdiepingen uit bruine en rode bakstenen bestaat en dat het gelijkvloers bestaat uit beige natuursteen; dat de houten constructies op de verdieping niet in overeenstemming met de rechtssituatie zijn en dat de dwarslatten verwijderd werden; dat dat de bouwstijl van de gevel toch niet verandert; dat de tekening van de voordeur niet overeenstemt met de rechtssituatie en de dwarslatten verwijderd werden van het centrale glaswerk;

28. dat de voordeur vervangen zal worden door een deur met een neutrale kleur met 3 kleine openingen onder elkaar en een lange deurtrekker; dat de voorgestelde tekening onvoldoende aangepast wordt aan de voorgevel en de omgeving; dat een houten voordeur met tekening die overeenkomt met de rechtssituatie moet voorgesteld worden;

29. dat de tekening van de garagepoort niet overeenstemt met de rechtssituatie; dat de bestaande aluminium poort oploft; dat deze soort poort toch overeenkomt met de bouwstijl van het gebouw en ervoor zorgt dat de garage vlot gebruikt kan worden;

30. dat voorzien wordt om de achtergevel volledig te isoleren; dat de isolatie bekleed wordt met gevelstenen; dat de leuning van de terrassen achteraan bestaan uit donker metaal; dat een isolatie van 12cm dik wordt voorzien om de volledige bestaande linkse puntgevel te isoleren;

31. dat bovendien de isolatie over de scheidingslijn komt en dat een erfdiensbaarheid van grensoverschrijding opgesteld moet worden voor de aanvang van de werkzaamheden;

32. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening:

- titel 2, artikel 8 (wc): appartement op de eerste en tweede verdieping
- titel 2, artikel 10 (verlichting): woonkamer op de eerste en tweede verdieping

dossier 12127 – ART 126

33. dat het openbaar onderzoek dat heeft plaatsgevonden van 04/11/2024 tot 18/11/2024 aanleiding heeft gegeven tot 2 brieven met bezwaren en/of opmerkingen; dat die afkomstig zijn van burens en gaan over:

- de stabiliteit van de rechtse gemene muur die gebruikt wordt om de bijbouw te bouwen en het feit dat uitgekeken moet worden dat er geen schade toegebracht wordt tijdens de bouw;
- verzet tegen de bouw, omdat de toestemming voor de bijbouw en de terrassen tegen de gemene muur niet gevraagd werd aan de rechterburen;
- schade aan nr. 24 (gebarsten tegels) tijdens de bouw van het gebouw op nr. 22;
- dat de toestemming van de rechterbuur wettelijk niet nodig is;

34. dat de Overlegcommissie, in zitting van 03/12/2024, gunstig advies onder voorbehoud heeft uitgebracht;

35. dat de voorwaarden de volgende zijn:

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

36. dat de afwijkingen tot GSV titel II, artikel 8 (wc) en artikel 10 (verlichting) aanvaard zijn;

37. dat er na dit advies wijzigingsplannen werden ingediend op 25/12/2024 en vervolgens aangevuld op 10/01/2025, in toepassing van artikel 126 van het BWRO;

38. dat de **huidige** aanvraag als doel heeft de gelijkvloers uit te breiden om een studio te creëren (van 2 naar 3 appartementen), 2 terrassen aan te leggen, het gebouw te isoleren, de voordeur te vervangen en de aanpassingen aan de voorgevel te regulariseren;

39. dat de belangrijkste wijzigingen de inrichting van een studio in plaats van een eenkamerappartement op het gelijkvloers omvatten;

40. dat in de kelder een van de privé-kelders is ingericht als meterlokaal; dat dat afwijkt van de voorschriften van de GSV, titel I, artikel 3 (minimumoppervlaktenormen - bergruimte); dat de 2 privé-kelders niet voorzien zijn van deuren;

41. dat de inrichting van de kelder herbekeken moet worden en een privé-kelder (afgesloten ruimte) per woning voorzien moet worden;

42. dat de andere ruimten (sauna en sportzaal) gemeenschappelijke ruimten zijn;

43. dat de organisatie van het fietsenlokaal op het gelijkvloers herbekeken is; dat er 4 fietsen bewaard kunnen worden; dat er 2 privé-parkeerplaatsen voor fietsen voorzien zijn in de garage; dat de verklarende nota verduidelijkt dat deze garage bij de woning op het gelijkvloers hoort;

44. dat de gemene muur van het bijgebouw op het gelijkvloers en langs de balkons op de as gebouwd is, in volledig metselwerk van 28 cm; dat de isolatie zich over de grens van het naastliggende perceel bevindt (linker gemene muur); dat voorzien wordt om de muur opnieuw te bekleden met beige pleisterkalk, in overeenstemming de kleur van de natuursteen basis van de gevel aan de straatkant; dat de laag niet duurzaam is, in het bijzonder voor de basis; dat er een basis in natuursteen of in tegels voorzien moet worden; dat de laag aanvaardbaar is voor de verdiepen;

45. dat de verklarende nota vermeldt dat er contact is met deze buur (school); dat de muur niet geïsoleerd zal worden indien de aanvrager niet over een erfdiensbaarheid van

dossier 12127 – ART 126

grensoverschrijding beschikt; dat er gelijkaardig metselwerk als het bestaande metselwerk (kleur en patroon) moet voorzien worden voor de verlenging van de gemene muur;

46. dat de organisatie van de woning op het gelijkvloers herbekeken werd; dat het om een studio gaat; dat de slaapruiimte centraal gelegen is in de woning en dat de woonkamer open is naar de tuin toe;

47. dat deze woning ruim en kwalitatief is;

48. dat de inrichting als duplex betekent dat er een bijkomende verticale as gecreëerd moet worden en er grote structurele wijzigingen moeten gebeuren;

49. dat het plat dak van het bijgebouw op het gelijkvloers bedekt is met wit grind; dat de aanvraag niet verduidelijkt welke bekleding voorzien wordt voor het dak van het hoofdgebouw, dat geïsoleerd is;

50. dat deze daken vergroend moeten worden;

51. dat het schrijnwerk vervangen wordt door donkere aluminium schrijnwerk; dat de aanvraag ook voorziet om de garagepoort te vervangen door een donkere aluminium poort;

52. dat er een sectionale garagepoort voorzien moet worden; dat zo de horizontale verdeling beperkt wordt en beter overeenkomt met de tekening van de rechtssituatie, met behoud van eenvoudige bediening;

53. dat de voordeur vervangen zal worden door een deur in aluminium met een donkere kleur met een lange en smalle glazen opening en een lange deurtrekker; dat de voorgestelde tekening onvoldoende aangepast wordt aan de voorgevel en de omgeving;

54. dat het aluminium aanvaardbaar is als het schrijnwerk op de hele gevel op dezelfde manier en in dezelfde kleur is samengesteld en dat de tekening en de originele glasoppervlakte behouden blijft; dat het siersmeedwerk van de voordeur niet hersteld moet worden;

55. dat de kleur van het buitenschrijnwerk aan de voorgevel verduidelijkt moet worden (raamwerken, voordeur en garagepoort) en die overeen moet komen met de kleur van de balustrades, die ook gespecificeerd moet worden;

56. dat de op de EPB-procedure van toepassing zijnde regelgeving in overeenstemming is met die van kracht was op het moment van de eerste indiening van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag op 7 juni 2024;

57. dat, aangezien de aanvraag onderworpen is aan de ordonnantie van 02 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, de naleving van de EPB-procedure met betrekking tot de uitvoering van het project de verantwoordelijkheid blijft van de aanvrager of de nieuwe kopers;

58. dat de EPB-procedures moeten worden nageleefd tot de werkzaamheden die zijn opgenomen in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zijn afgerond, en met name wanneer de EPB-documenten worden ingediend: "EPB-kennisgeving van het begin van de werkzaamheden" en "EPB-verklaring", met inbegrip van verslagen en bestanden; dat een EPB-adviseur door de aanvrager is aangesteld om deze procedure op te volgen;

59. 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.);

60. dat het EPB-voorstel in verband met de aanvraag betrekking heeft op 4 EPB-eenheden waarvan de aard van de werkzaamheden onder de "hybride" projecten (3 ZGE en 1 EGE) de steun vragen van een EPB-adviseur, dat de opvolging van de procedure "EPB-werkzaamheden" onder de verantwoordelijkheid van Brussel Leefmilieu zal vallen;

61. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening: titel 2, artikel 10 (verlichting): woonkamer op de eerste en tweede verdieping;

62. dat het openbaar onderzoek dat heeft plaatsgevonden van 10/02/2025 tot 24/02/2025 geen aanleiding heeft gegeven tot bezwaren en/of opmerkingen;

dossier 12127 – ART 126

63. het gunstig advies onder voorbehoud van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van 21/01/2025;

GUNSTIG ADVIES onder voorbehoud:

1. om de inrichting van de kelder te herbekijken en een privé-kelder (afgesloten ruimte) per woning te voorzien;
2. om over een erfdienstbaarheid van grensoverschrijding te beschikken voor de aanvang van de werkzaamheden voor de isolatie van de linkse puntgevel en een basis van natuursteen of tegels te voorzien of de linkse puntgevel niet te isoleren en de gemene muur te verlengen in het verlengde van de bestaande muur (in dezelfde baksteen, patronen en kleur);
3. om de platte daken te vergroenen;
4. om een sectionale garagepoort te voorzien;
5. om de kleur van het buitenschrijnwerk aan de voorgevel te verduidelijken (raamwerken, voordeur en garagepoort) en die overeen te stemmen met de kleur van de balustrades, die ook gespecificeerd moet worden;
6. om zich te richten naar het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp.

De afwijkingen van de GSV, titel II, 10 (natuurlijke verlichting) worden aanvaard.

dossier 12263

15h20 – REPORT – HUIS CLOS

12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'isolation des deux pignons mitoyens, Avenue de l'Yser 8.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que le bien est situé en zone de protection de biens classés : Parc du Cinquantenaire et Musées royaux d'Art et d'Histoire ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. que la demande vise à régulariser l'isolation des deux pignons mitoyens ;
6. qu'il s'agit d'un immeuble de logements de 8 étages (rez+8), et 7 logements au total ; que le bâtiment dépasse les deux voisins en hauteur ;
7. que les deux pignons sont visibles depuis l'espace public ; que du côté du voisin n°9, à gauche, le pignon a une surface à isoler d'environ 127m² ; que du côté du voisin n°7, à droite, la surface à isoler est de 158m² ;
8. que le type d'isolant utilisé n'est pas spécifié; qu'en séance il est précisé que c'est l'EPS ;
9. que l'isolant est revêtu d'un crépi teinte pierre de France ;
10. que selon le détail fourni, l'isolation est interrompue en hauteur à quelques centimètres du profil des constructions voisines ; que la distance n'est pas précisée ;
11. que le placement de ces isolations est en débord sur les parcelles voisines ; qu'il convient d'acter avant démarrage des travaux des servitudes de débord ;
12. que les travaux ont été entrepris sans permis ; qu'une demande d'arrêt des travaux a été émise par le service de l'urbanisme le 8 novembre 2024 ;
13. que selon les photos reçues par le service en date du 15 novembre, les travaux n'ont pas été interrompus suite à l'avertissement de la commune ;
14. qu'en séance l'architecte indique qu'une convention est proche d'être signée ; qu'il propose d'en fournir la preuve ;
15. que par moyen d'une lettre de son avocat, reçue le 30/01/2025, le propriétaire de l'immeuble de droite (n°7) marque son opposition à toute construction sur sa parcelle ;
16. que l'isolation par l'extérieur du mitoyen de droite ne pourra manifestement être mise en œuvre ; qu'elle ne peut dès lors être autorisée ;
17. que l'isolation placée doit être démontée du côté du n° 7 et le mitoyen remis en pristin état dans les plus brefs délais ; qu'il convient d'adapter les dessins en fonction ;
18. que la demande est néanmoins conforme aux règlements urbanistiques en vigueur et améliore la performance énergétique du bâtiment ;
19. que moyennant le respect des réserves émises la demande est acceptable ; que la couleur choisie pour le crépi est en harmonie avec le cadre bâti environnant ;
20. l'avis favorable de la Commission Royale de Monuments et Sites, daté du 16/01/2025 ;
21. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 12263

22. qu'en sa séance du 4/02/2025, la commission de concertation souhaité reporter son avis afin de disposer de la convention concernant l'isolation du mitoyen de droite ;
23. que cette convention n'a pas été fournie à ce jour mais qu'un courriel envoyé e 6 mars indique que des discussions entre avocats sont en cours ;
24. qu'il convient dès lors soit de fournir cette convention soit d'adapter les documents en conséquence ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de fournir le projet de convention et d'acter la servitude OU de ne pas isoler par l'extérieur le mitoyen de droite et d'adapter les documents graphiques en conséquence.