

09h00 - dossier 11242

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme MAILLEUX-COSAERT tendant à rehausser l'immeuble afin d'ajouter un appartement une chambre au troisième étage et rénover les 3 appartements existants, rue Général Tombeur 75.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone mixte ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à rehausser l'immeuble afin d'ajouter un appartement une chambre au troisième étage et à rénover les 3 appartements existants ;
4. que le bien comporte légalement 3 logements (1 studio et 2 appartements 1 chambre) et un garage, répartis comme suit :
 - au sous-sol : 4 caves et 1 emplacement pour les compteurs,
 - au rez-de-chaussée : 1 garage et 1 studio,
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre,
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre ;
5. qu'il s'agit d'un bâtiment R + 2 + toiture plate ;
6. que le garage est conservé pour un des logements dans le bâtiment ;
7. que la demande vise à rehausser le bien en y ajoutant une mansarde sur une partie de la toiture plate ;
8. que la demande vise à y aménager un appartement 1 chambre supplémentaire ;
9. que la demande prévoit d'aménager la partie restante de la toiture plate en terrasse ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
12. que ces dérogations concernent la rehausse, la terrasse et les lucarnes ;
13. que la rehausse dépasse le gabarit voisin de gauche (R + 2 + toiture à versants) ;
14. que la parcelle voisine de droite n'est pas construite ; qu'il s'agit d'une parcelle traversante depuis l'avenue de la Chasse ; qu'actuellement c'est un accès étroit ;
15. que les bâtiments situés sur les 3 parcelles suivantes du côté droit ne sont pas implantés à l'alignement mais de biais par rapport à celui-ci ;
16. que 2 lucarnes sont prévues, 1 côté rue et 1 côté arrière ;
17. que les pentes de la toiture mansardée sont prévues en ardoises de ton anthracite avec des châssis en PVC de ton blanc avec des garde-corps en ferronnerie peint en ton anthracite ;
18. que la pente de la rehausse est également prévue en ardoises de ton anthracite ;
19. que les châssis en façade avant ont été modifiés sans permis d'urbanisme ; que la présente demande ne vise pas à les régulariser ;

20. que la façade arrière est prévue en enduit de ton blanc avec le nouveau châssis au rez-de-chaussée en PVC de ton blanc ;
21. que la demande prévoit le réaménagement intérieur du rez-de-chaussée ;
22. que la partie arrière du garage est intégrée dans le studio ; que le studio est orienté vers l'arrière ;
23. que la fenêtre au rez-de-chaussée vers le jardin est agrandie ; que l'allège est supprimée ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
25. que cette dérogation concerne le studio modifié au rez-de-chaussée (5,20 m² au lieu de 6,00 m²) ;
26. que cette dérogation pourrait être acceptée;
27. qu'une partie du garage longeant le hall d'entrée est transformée en emplacements pour vélos ; que celui-ci est trop petit pour accueillir plusieurs vélos ;
28. que l'escalier extérieur existant du 1^{er} étage vers le jardin est supprimé ;
29. que le studio du rez-de-chaussée profite du jardin ; qu'une porte vers le jardin est existante ;
30. que les logements au 1^{er} et 2^{ème} étages sont réaménagés à l'intérieur ;
31. que cette demande porte à 4 le nombre d'entités sur la parcelle; que la densité est importante ;
32. qu'il s'agit de petits logements de type studio et appartement 1 chambre ;
33. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal ; que cette demande n'y répond pas ;
34. que seul un projet n'augmentant pas le nombre de logements et prévoyant des logements conformes au RRU en matière d'habitabilité et de typologie mixte pourrait être accepté;
35. que la terrasse prévue n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues par rapport à la parcelle de droite ;
36. la proximité du bâtiment rue des Boers 102 ; que l'aménagement de la terrasse nuira à l'intimité des logements existants situés rue des Boers ;
37. que la terrasse dépasse le gabarit des constructions voisines ;
38. qu'elle est impactante pour les parcelles voisines ;
39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
40. que toutefois un courriel marquant l'opposition au projet a été envoyé hors de la période d'enquête publique (samedi 18 septembre 2021) ;
41. que l'impact de la rehausse envisagée sur l'ensoleillement de l'îlot est mis en avant ;
42. que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
43. que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;
44. que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;
45. qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

46. que, conformément au Plan Nature "Dans toutes les zones constructibles, une attention sera portée aux abords des constructions et installations ;
47. que le projet se situe en zone de liaison du réseau écologique bruxellois telle que validée par le Plan Nature régional 2016-2020 et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;
48. qu'il y lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio et de tendre vers 2m² par vélo ;
49. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 06/07/2021 ;
50. que cet avis stipule, entre autres, qu'une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m² minimum, doit être prévue au sommet de la cage d'escalier prolongée ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

09h25 - dossier 11254

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par les S.R.L. M.J.V et F.C.H représentées par Madame GUISET tendant à diviser une maison unifamiliale avec un atelier au rez-de-chaussée en 3 logements, étendre au 3^{ème} étage et régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, rue Général Henry 57.

REPORT

09h50 - dossier 11300**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.C.R.L. LOST & CIE IMMO représentée par Monsieur Félix DE LAET tendant à modifier le PU 10861 en ce qui concerne le changement d'affectation et la création de deux logements, le volume en toiture et les terrasses arrières, avenue Victor Jacobs 76.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et le long d'un espace structurant ;
2. que la demande vise à modifier le PU 10861 en ce qui concerne le changement d'affectation et la création de deux logements, le volume en toiture et les terrasses arrières ;
3. qu'en situation initiale, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+combles aménagée comme suit :
 - sous-sol : 1 chambre à l'arrière, une salle-de-bain et buanderie au centre, et une chaufferie, une cave et un local compteurs à l'avant
 - rez-de-chaussée : séjour + cuisine ;
 - 1^e étage : 3 chambres + salle-de-bain ;
 - 2^e étage : 3 chambres + salle-de-bain ;
 - entresol : terrasse de 3m de profondeur ;
 - combles aménagés : 2 chambres avec mezzanine + salle-de-douche ;
4. le PU10861 notifié le 23/07/2021 et tendant à transformer une maison unifamiliale, changer l'affectation d'une partie de la maison en activité productive de biens immatériels (studios de musique), régulariser les modifications en intérieurs d'îlot et les murs mitoyens ;
5. que ce permis d'urbanisme agrandit la maison en vue de la transformer en maison unifamiliale avec studios d'enregistrement (activité productive de biens immatériels) ;
6. que ce permis d'urbanisme n'est pas encore mis en œuvre ;
7. que la maison fait à présent partie d'un ensemble de 4 maisons à front de rue et de 3 bâtiments en intérieur d'îlot regroupés autour d'une cour commune ;
8. qu'au rez-de-chaussée, l'accès à la cour commune se fait via le grand hall d'entrée du n°78 ;
9. que la demande actuelle vise à modifier le PU 10861 en ce qui concerne le changement d'affectation et la création de deux logements, le volume en toiture et les terrasses arrières ;
10. que la demande vise à transformer la maison unifamiliale, en 1 appartement 2 chambres, 1 appartement 1 chambre et un espace commun, de la manière suivante :
 - sous-sol : 3 caves, local compteurs et WC à l'avant, espace commun spa (sauna, douche WC et 2 vestiaires) et espace commun salle de sport à l'arrière,
 - rez-de-chaussée : espaces communs (espaces polyvalents (salle de projection et salle de billard) et cuisine),
 - 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre,
 - 2^{ème} et 3^{ème} étage : 1 appartement duplex 2 chambres ;
11. que le nouvel escalier extérieur, lequel relie la zone spa à la cour commune extérieure, construit contre la façade arrière est maintenu ; qu'il se situe dans la cour anglaise existante ;
12. que la cage d'escalier existante intérieure est maintenue ;

13. que l'entrée existante à rue est supprimée ; que la porte d'entrée est conservée en façade pour l'esthétique ; qu'un mur referme la baie juste derrière la porte ;
14. qu'une zone pour vélos et une zone pour poussettes sont prévues dans le grand hall d'entrée ; que ce grand hall donne également accès au hall d'entrée des appartements ainsi qu'à la cour commune ;
15. que la nouvelle entrée vers le n°76 est créée dans le mur mitoyen séparant le n°78 ; qu'elle se situe dans la partie avant du hall d'entrée ; que dans la partie arrière une entrée vers l'espace commun est prévue ;
16. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à régulariser la création d'une baie dans le mur mitoyen avec le n°74 ;
17. qu'il s'agit d'une porte-fenêtre dans l'espace polyvalent commun donnant accès à la terrasse du n°74 ;
18. qu'en façade arrière au 1er étage, la demande vise à réduire la profondeur et construire une terrasse sur toute la largeur de la façade arrière de la maison, sur la toiture plate du rez-de-chaussée ;
19. que cette terrasse d'une profondeur de 1,41 m ne respecte pas le code civil en ce qui concerne les vues ;
20. qu'il convient de rendre la terrasse au 1er étage conforme au Code civil en ce qui concerne les vues sans rehausse de murs mitoyens sous quelque forme que ce soit ;
21. qu'au 2ème étage, la profondeur du volume s'aligne sur la profondeur du 1er étage ; qu'à l'arrière, une terrasse suspendue est aménagée sur toute la largeur de la façade arrière au-dessus de la terrasse prévue au 1er étage ;
22. que cette terrasse ne respecte pas le code civil en ce qui concerne les vues ;
23. que cette terrasse déroge aux prescriptions du RRU ;
24. qu'il s'agit d'une terrasse liée au duplex prévu au 2ème et 3ème étages ;
25. que le projet propose aussi une terrasse au 3ème étage sur la partie plate de la toiture ;
26. qu'il convient dès lors de supprimer la terrasse au 2ème étage et réduire les murs mitoyens si possible ;
27. que la terrasse au 3ème étage n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
28. qu'il convient de rendre la terrasse au 3ème étage conforme au Code civil en ce qui concerne les vues sans rehausse de murs mitoyens sous quelque forme que ce soit ;
29. qu'un auvent est prévu au 2ème étage au-dessus de la terrasse au 2ème étage ; qu'il convient d'en préciser le matériau ;
30. que cet auvent déroge aux prescriptions du RRU ;
31. que toutefois cette dérogation est acceptable ;
32. qu'un auvent est prévu au rez-de-chaussée au-dessus de l'escalier extérieur ; qu'il convient d'en préciser le matériau ;
33. que la demande ne prévoit plus de toiture à versants au-dessus du 3ème étage ;
34. que la toiture du bâtiment est plate ;
35. que le 3ème étage est, du côté rue, traité comme toiture en pente avec une lucarne en zinc à joint debout avec un châssis en aluminium noir ; que du côté arrière la toiture plate couvre une partie de la terrasse envisagée ;

36. que cette toiture côté arrière déroge aux prescriptions du RRU ;
37. que la corniche existante côté rue est conservée ; qu'elle est en bois peint en rouge ;
38. que des panneaux solaires sont posés sur la toiture plate ; qu'ils ne sont pratiquement pas visibles depuis l'espace public ;
39. que la façade arrière ne comprend plus qu'une seule grande baie vitrée centrale divisée en 4 parties égales à chaque niveau qu'elle n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les
40. que la façade arrière est en enduit sur isolant de ton gris foncé ;
41. que les châssis sont en aluminium de ton noir ;
42. que les descentes d'eaux pluviales sont en zinc prépatiné ;
43. que le garde-corps du balcon au 2er étage et le garde-corps autour de l'escalier extérieur sont en bois de ton brun ;
44. que la façade avant est inchangée ; qu'elle est en brique de ton rouge ; que les châssis sont en bois de ton brun ; que la porte d'entrée est en bois de ton brun ;
45. que le mur mitoyen extérieur entre ces deux bâtiments est également démoli afin de lier les espaces extérieurs ;
46. que ces interventions dans le mur mitoyen avec le n°74 feront selon le demandeur objet d'un acte notarié ;
47. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à régulariser les aménagements extérieurs en intérieur d'ilot (maisons n°74 à n°78) ;
48. que la terrasse existante en carrelage est démontée ;
49. qu'une nouvelle terrasse est aménagée sur une partie du jardin en planches en bois ajourées ; que cette surface est perméable ;
50. que le jardin comporte des plantes et 2 arbres ;
51. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (toiture) ;
52. que ces deux dérogations concernent la terrasse au 2ème étage, l'auvent au 2ème étage et une partie de la toiture plate ;
53. que ces dérogations sont minimales et ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
54. que ces dérogations peuvent être acceptées ;
55. qu'en ce qui concerne la terrasse du 2ème étage elle porte préjudice aux parcelles voisines et ne peut être acceptée ;
56. que la demande porte le nombre de logements à 2 ;
57. qu'il s'agit de 1 duplex 2 chambres et 1 appartement 1 chambre ; qu'il s'agit de logements spacieux et confortables ; que ces logements sont conformes au Titre 2 du RRU ;
58. que le rez-de-chaussée et le sous-sol comportent des espaces communs liés aux logements ; qu'il ne s'agit pas de bureaux ;
59. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal ; que cette demande y répond ;
60. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

61. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/07/2021 ;
62. que cet avis stipule, entre autres :
- que l'escalier desservant tous les niveaux de l'immeuble doit être encloisonné, ..., qu'il y a lieu de faire particulièrement attention à la séparation entre la cage d'escalier et la salle polyvalente 'billard',
 - que l'escalier desservant le R-1 doit être séparé au niveau du rez-de-chaussée de celui desservant les étages,
 - que le chemin d'évacuation (hall d'entrée communs) doit être laissé libre en permanence, qu'actuellement des vélos et poussettes sont renseignés sur les plans ;
63. qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;
64. qu'il y a dès lors lieu de trouver une autre pièce vélos et poussettes ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de se conformer au Code civil en ce qui concerne les vues sans rehausse de murs mitoyens sous quelque forme que ce soit,
2. de trouver une autre pièce vélos et poussettes,
3. de supprimer la terrasse du 2^{ème} étage et réduire les mur mitoyens si possible ;
4. de préciser le matériau de l'auvent au 2^{ème} étage ;
5. de préciser le matériau de l'auvent prévu au rez-de-chaussée au-dessus de l'escalier extérieur ,
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

10h15 - dossier 11295

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. SAMA DEVELOPPEMENT représentée par Monsieur ABO LOGHOD tendant à régulariser le placement d'une cheminée en façade arrière et la couverture de la cour au profit du commerce du rez et modifier la vitrine ainsi que le parement du rez, rue Général Leman 19/21.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande 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) ;
5. que la demande vise à régulariser le placement d'une cheminée en façade arrière et la couverture de la cour au profit du commerce du rez et modifier la vitrine ainsi que le parement du rez ;
6. qu'il s'agit légalement d'un bien comportant un commerce au rez-de-chaussée, 1 appartement 1 chambre au 1^{er} étage et 1 appartement 1 chambre au 2^{ème} étage ;
7. que les étages et le sous-sol ne sont pas concernés par la demande ;
8. que toutefois le sous-sol dispose des compteurs pour les différentes entités de l'immeuble ; que par ailleurs la demande n'est pas claire sur l'affectation du sous-sol ;
9. qu'un conduit et moteur de hotte ont été placés en façade arrière de l'annexe sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;
10. que la demande vise à déplacer le moteur extérieur vers l'intérieur du commerce ; qu'il sera installé dans un faux-plafond accessible via une trappe intérieure ;
11. que la demande vise à construire un habit acoustique et un revêtement en crépis, de ton beige identique aux façades existantes, autour du conduit de hotte ; que cette nouvelle cheminée dépasse en profondeur l'annexe existante de 0,38 m ; qu'elle a une largeur de 0,57 m ;
12. que l'article 83 du Règlement général sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek prévoit que "les cheminées d'annexe doivent rejoindre la façade du bâtiment principal et déboucher à 2 mètres au moins au-dessus de la corniche dudit bâtiment" ;
13. que ce conduit de hotte n'y répond pas ; que la sortie d'air de la buse d'extraction ne sort pas au-dessus du niveau de la corniche ; qu'elle est tournée vers l'intérieur d'îlot ; que ce dernier est fort étroit à cet endroit car non loin de l'angle ;
14. la proximité des façades arrières de la chaussée Saint-Pierre ;
15. que dès lors l'implantation d'équipements de ce type à cet endroit n'est pas adéquate ;
16. que la hotte actuelle a fait l'objet de nombreuses plaintes de la part du voisinage, en raison de nuisances sonores et olfactives ;
17. que dans le cas où cet équipement génère des nuisances pour le voisinage ou pour les logements du même bâtiment, il convient d'adapter le dispositif (modèle, position, taille, isolation acoustique ou tout autre élément) afin de les supprimer dans le respect des normes ;

18. que la cour a été couverte afin d'aménager une cuisine/plonge annexe au commerce ;
19. que cette fermeture de la cour couvre la totalité de la surface de la parcelle ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
21. que la toiture plate à structure bois avec verrière en PVC translucide sera remplacée par une toiture plate végétale ;
22. qu'il s'agit d'une petite parcelle ; que la cour était dallée donc la parcelle était déjà imperméable ;
23. que la couverture de la parcelle ne nécessite pas de rehausses de murs mitoyens ; que par ailleurs la cour est petite ;
24. que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU est acceptable ;
25. que la demande vise à y aménager un commerce de type 'take away' ; que le rez-de-chaussée comportera : une zone de vente à emporter, une chambre froide, une cuisine/plonge et un WC personnel ;
26. que les horaires d'ouverture ne sont pas précisés ;
27. que la demande vise des réaménagements intérieurs de la zone de vente du commerce ;
28. que la demande vise à remplacer l'habillage de la façade à rue au niveau du rez-de-chaussée ;
29. que les plaques de marbre seront remplacées par des panneaux aluminium de ton anthracite avec un soubassement en pierre bleue ; que l'aluminium au rez n'est pas pérenne ; Que cela augmente le nombre de matériaux pour cette façade ; que ce n'est pas qualitatif ;
30. que les châssis en aluminium seront remplacés par des châssis en aluminium de ton anthracite avec des subdivisions ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 21 (menuiseries) ;
32. que l'article 21 (menuiseries) de ce règlement stipule, entre autre, que les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois ;
33. que le dessin du nouveau châssis ne s'intègre pas dans l'esthétique de la façade ;
34. que la modification du revêtement de la façade nuit à l'esthétique de la façade ;
35. que par ailleurs la zone accessible au public est plus importante que dans la situation de droit ; que toutefois l'accès à ce commerce et le même que pour les logements ;
36. que la demande vise à placer 2 enseignes ; que les enseignes prévues doivent se conformer au Règlement Régional d'Urbanisme ;
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021 a donné lieu à 11 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
38. que ces remarques concernent notamment :
 - la énième demande de régularisation d'horeca dans le quartier ;
 - l'atteinte à la quiétude de l'intérieur d'îlot, nuisances sonores des appareils liés à l'exploitation du commerce ;
 - absence d'information quant à l'isolation acoustique prévue ;
 - les nuisances olfactives et visuelles ;

- la densification du bâti au détriment de la verdurisation en intérieur d'îlot ;
- faire respecter la décision prise par la commune en 2020 de demander l'arrêt de l'exploitation et le démontage de la hotte ;

39. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/05/2021 (suite à une visite de contrôle) ;
40. que la demande est soumise à la procédure PEB en ce qui concerne le remplacement de la vitrine et la construction d'un volume en fond de parcelle;
41. que la nouvelle vitrine répondra aux exigences PEB;
42. que celle-ci sera équipée d'un aérateur de type "invisivent", qui sera conforme à la réglementation PEB;
43. que des extracteurs conformes à la PEB seront placés dans la cuisine et le wc (locaux humides) situés en fond de parcelle;
44. que seul un projet ne portant pas atteinte à l'intérieur d'îlot et respectueux de la typologie de bâtiment pourrait être accepté ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

10h50 - dossier 11305

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. OBELDIAN représentée par Monsieur DIAN tendant à changer l'affectation d'un appartement 2 chambres avec commerce lié, au rez-de-chaussée, en équipement (cabinet d'orthodontie), avenue de l'Armée 98.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement) ;
3. que la demande vise à changer l'affectation d'un appartement 2 chambres avec commerce lié, au rez-de-chaussée, en équipement (cabinet d'orthodontie) ;
4. le permis d'urbanisme délivré le 05/02/2010 tendant à transformer un rez-de-chaussée commercial en appartement 2 chambre + zone commerciale ;
5. qu'il s'agit d'un bâtiment de 5 étages ; que les étages comportent des appartements ;
6. que la demande concerne le rez-de-chaussée comportant un logement de 109 m² et un commerce de 107 m² ; que le reste de l'immeuble est inchangé ;
7. que le cabinet d'orthodontie prévu a une superficie de 216 m² ;
8. qu'un garage existant au rez-de-chaussée est lié à l'utilisation du rez-de-chaussée ;
9. que le cabinet d'orthodontie comporte 4 cabinets, 1 salle d'attente, 2 bureaux, 1 kitchenette, 1 salle de réunion/repos, 1 labo et des locaux techniques ;
10. que la salle d'attente est directement accessible depuis l'espace public via la porte d'entrée existante du commerce située à l'angle ;
11. que les logements aux étages disposent d'une entrée privative ;
12. que le garage est agrandi en incluant la buanderie ;
13. que la cour extérieur est sauvegardée ;
14. qu'aucune modification de volume, de façade et de structure n'est concernée par la demande ;
15. que la demande ne prévoit pas de travaux de stabilité ; que des modifications intérieures sont prévues comme le placement et l'enlèvement de cloisons ;
16. que la demande ne modifie pas l'état existant des façades visibles depuis l'espace public ;
17. que toutefois, l'une des cloisons intérieures arrive sur le vitrage, qu'il convient d'adapter la position de celle-ci en fonction des parties pleines et de réduire le nombre de cabinets si nécessaire ;
18. que la modification d'une baie de fenêtre dans la façade avenue de l'Armée, mentionnée sur le plan, a déjà fait l'objet d'un permis d'urbanisme précédent et est déjà exécutée ;
19. qu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public de 216 m² ;
20. que la modification d'un logement est autorisable pour permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
21. que la dossier n'indique pas le placement de techniques extérieures de type groupe de ventilation, grilles, etc ; qu'en séance le demandeur précise qu'un local technique avec sortie extérieure est prévu ;
22. que toutefois, ce type d'éléments est soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

23. qu'il convient de compléter le dossier en ce qui concerne les éléments techniques et les sorties extérieures ;
24. que les activités envisagées sont compatibles avec un immeuble d'habitation, sous réserve d'obtenir les indications concernant les technique ;
25. qu'il conviendra de s'assurer de la bonne isolation acoustique des installations techniques ;
26. qu'il convient en tout temps de se conformer aux normes en matière de bruit ;
27. que la clientèle concernée par la demande est une clientèle de quartier, venant principalement en transport en commun, à vélo ou à pied ;
28. que la demande ne prévoit pas de local vélo pour l'équipement ;
29. qu'il convient d'en prévoir un ;
30. que les horaires jours d'ouverture des cabinets ne sont pas précisés ; qu'il convient de préciser les jours et heures d'ouvertures ;
31. que cet équipement participe à la vie de quartier ;
32. que le revêtement de la cour n'est pas précisé ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;
33. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/08/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
34. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/07/2021 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'adapter la position de l'une des cloisons intérieures sur le vitrage en fonction des parties pleines et de réduire le nombre de cabinets si nécessaire ;
2. de compléter le dossier en ce qui concerne les éléments techniques et les sorties extérieures et de s'assurer de la bonne isolation acoustique des installations techniques ;
3. de préciser les jours et heures d'ouverture ;
4. de prévoir un local vélo pour l'équipement ;
5. de compléter les plans avec le revêtement de la cour ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

11h15 - dossier 11352

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par le Centre Public d'Action Sociale d'Etterbeek tendant à transformer un immeuble mitoyen et son arrière bâtiment en un espace commercial et atelier au rez-de-chaussée, transformer le logement existant aux étages et placer une enseigne, rue de Theux 49.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que la demande vise à transformer un immeuble mitoyen et son arrière bâtiment en un espace commercial et atelier au rez-de-chaussée, transformer le logement existant aux étages et placer une enseigne ;
3. que le dossier a été déclaré complet en date du **29/06/2021** ;
4. que l'enquête publique s'est déroulée du **30/08/2021** au **13/08/2021** sur les communes d'Etterbeek et d'Ixelles, toutes deux concernées par les incidences du projet ;
5. que mesures particulières de publicité s'appliquent pour les motifs suivants :
 - Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - Prescription particulière 4.2.3° : + de 200m² de commerce hors liseré NC ;
 - Prescription particulière 21 : Modification visible depuis l'espace public en ZICHEE ;
 - Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - article 207 §1.al4 : monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire ;
6. qu'il n'y a pas eu de réclamations et/ou observations introduites durant l'enquête publique ;
7. l'avis défavorable du SIAMU, daté du 12.07.2021 et ayant pour référence **T.2016.0007/5/APM/vh** ;
8. l'avis de la société AccessAndGo conformément aux Titre IV et VII du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), daté du 16.07.2021, favorable moyennant des adaptations ; qu'il y a lieu de suivre ces prescriptions ;
9. que la superficie totale des deux parcelles est de 280,37m² ; que l'emprise bâtie occupe la totalité de cette superficie ;
10. que la situation de droit n'a pas été fournie ; qu'il y a lieu d'ajouter qu'en situation de fait, le bâtiment principal à rue se développe sur un rez-de-chaussée, deux étages et un niveau sous les combles ; que les étages sont affectés à un logement (maison unifamiliale) ; que le rez-de-chaussée donne accès au logement, mais est également affecté à du bureau (14m²) en façade avant, et à un atelier dont l'affectation est mentionné comme activité productive artisanale ; que cette activité se développe en rez-de-chaussée sur tout le reste de la profondeur de la double parcelle en intérieur d'ilôt, soit sur environ 28,50m, dont une partie en R+1 sur environ 20,70m ;
11. qu'au niveau du patrimoine, le bien a été construit par l'architecte Armand Van Waesberghe et est repris à titre transitoire à l'inventaire irisonument car il a été construit avant 1932 ; que le bien se trouve en ZICHEE référencé dans le PRAS ; que la façade avant est inchangée ; que les châssis doivent être remplacés en bois, dans le respect de l'origine ;
12. que les façades en intérieur d'ilot sont isolées par l'extérieures afin d'augmenter les performances énergétiques du bâtiment ;

13. entendu que la demande vise à transformer le rez-de-chaussée d'un immeuble mitoyen et son arrière bâtiment en un espace commercial et atelier ;
14. que le projet prévoit de maintenir l'affectation de bureau du local en façade avant en décroissant l'espace ;
15. que l'ensemble des locaux affectés à l'activité productive sont converties en locaux dédiés au commerce ;
16. que cette nouvelle affectation n'a pas d'accès extérieur en intérieur d'îlot ; qu'il s'agit d'une épicerie sociale ouverte du lundi au vendredi avec occasionnellement des activités workshop le samedi ; que ce changement d'affectation n'engendrera pas de nuisance supplémentaire en intérieur d'îlot ;
17. que le projet ne prévoit pas de démolition du bâti existant afin d'offrir un espace de pleine terre à la parcelle ; que l'imperméabilisation du sol reste totale ; que cependant la situation est autorisée ; que le projet prévoit par ailleurs de verdurer 154m² de surface de toiture plate en compensation ;
18. que l'accès se fait via la double porte en façade à rue ; qu'une seconde porte permet d'isoler le commerce avec la circulation commune ; qu'un premier espace est dédié à l'accueil et à des ateliers avec un coin cuisine ; que cet espace est éclairé naturellement par quatre puits zénithaux de faible diamètre ; que la partie arrière se développe au rez-de-chaussée avec des espaces de stockage et une chambre froide, et l'espace de vente en mezzanine ;
19. que cette mezzanine est créée au sein du volume en double hauteur de l'annexe arrière ; qu'ainsi la superficie de plancher est augmentée d'environ 95m² ; que le projet prévoit ainsi environ 360m² de superficie plancher hors-sol pour le nouveau commerce ; qu'en zone de forte mixité en dehors des liserés de noyaux commerciaux, le PRAS permet d'aller au-delà des 200m² si l'augmentation est dûment motivée et ne porte pas atteinte à la mixité de la zone (prescription 4.2.3°) ;
20. qu'en séance, il a été mentionné que le local L0.05 était un espace de vente ; qu'il y a lieu de modifier l'utilisation en plan ;
21. qu'au niveau de la mezzanine, le vitrage des baies donnant sur l'habitation doit être sablé ; qu'aucun accès à la toiture végétale ne peut se faire via le commerce ; que l'escalier de cinq marches doit être supprimé ;
22. que la toiture plate de l'espace au rez-de-chaussée entre la façade arrière du bâtiment principal et l'annexe en double hauteur est démolie ; que celle-ci présentait différents niveaux et est reconstruite sur un même plan en surélevant les niveaux qui étaient plus bas ; que cette intervention donne une hauteur sous plafond de 3,50m au lieu de 3,25m pour l'espace d'accueil/atelier ; que ceci engendre une réhausse de la toiture ; que cette réhausse **déroge à l'article 6 du Titre I du RRU**, en ce que la nouvelle hauteur de toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ; que ceci augmente la perte de luminosité pour le jardin du mitoyen de droite ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;
23. qu'un espace de sanitaires accessible aux PMR est aménagé ; que son accès se fait via le passage commun au rez-de-chaussée ; que la société AccessAndGo demande que le lavabo soit placé latéralement à la cuvette de manière à être desservi par une aire de rotation et que le sas soit agrandi de façon à avoir une aire de rotation complète en dehors du débattement de porte ; qu'il y a lieu d'adapter le plan en conséquence ;
24. qu'au niveau du plancher des sanitaires, de la cuisine et d'une partie de l'espace accueil/atelier, celui-ci est démoli et reconstruit pour obtenir un niveau unique avec comme référence le niveau du couloir commun d'accès ; qu'en conséquence, la hauteur sous-plafond des espaces au sous-sol passent de 2,60m à 2,25m ; que néanmoins cette hauteur respecte l'article 4 du Titre II du RRU en ce qu'elle est supérieure à 2,20m ;

25. qu'au sous-sol, deux locaux sont à destination du commerce : un espace sanitaire avec douche pour le personnel et un local de stockage ; que l'accès se fait via la cage d'escalier de l'habitation ; que cette situation n'est pas favorable ; qu'il y a lieu de revoir la circulation en séparant clairement les deux affectations ou que la cage d'escalier soit privatisée pour le logement ainsi que l'ensemble des locaux au sous-sol ;
26. qu'aucune réflexion n'a été portée sur la mobilité ; qu'il y a lieu pour une affectation de commerce de prévoir un local vélo à destination des travailleurs et de la clientèle ;
27. entendu que la demande vise à placer une enseigne ;
28. que cette partie de la demande fait partie d'un permis à durée limitée de 9 ans ;
29. le bien se situe en zone restreinte selon le Titre VI du RRU ; que l'emplacement de l'enseigne proposé est parallèle à la façade, sous le niveau supérieur du seuil de la baie la plus basse au 1^{er} étage, s'inscrit dans le prolongement de la double-porte d'accès, a un développement inférieur aux 2/3 de la largeur de façade ; que l'enseigne doit avoir une saillie de maximum 25cm ;
30. entendu que la demande vise à transformer le logement existant aux étages ;
31. qu'en situation de fait il s'agit d'une maison unifamiliale ; que le projet maintient cette utilisation ; que les superficies hors-sol sont inchangées ;
32. que l'accès se fait via la double-porte d'entrée à rue, commune à toutes les affectations ; qu'ensuite, une seconde porte permet de dissocier l'accès au commerce de la cage d'escalier du logement ;
33. qu'au 1^{er} étage se développe les espaces de vie avec la salle à manger et la cuisine en façade à rue (27,5m²), et le salon orienté en intérieur d'ilot (27,5m²) ; qu'une terrasse d'environ 18,50m² est aménagée dans le prolongement du salon ; que celle-ci respecte le code civil en terme de vue ; qu'il y a lieu d'indiquer sur les plans que la toiture végétale est inaccessible ;
34. qu'au 1^{er} étage, le projet **déroge à l'article 8 du Titre II du RRU**, en ce que le WC doit être séparé des locaux habitables par un sas avec deux portes ; qu'il y a lieu d'ajouter une seconde porte ;
35. qu'au 2^{ème}, quatre chambres et deux salles-de-bain sont prévues ;
36. que le 3^{ème} étage sous les combles, est aménagé avec deux chambres, deux salles-de-bain ainsi qu'un espace d'environ 24m² comprenant une kitchenette et un lit ; que ce dernier espace ne peut être considéré comme un studio car ce n'est pas une unité de logement en soit ;
37. qu'au sous-sol, en plus des locaux compteurs et de la chaufferie, une buanderie et une cave est prévue ;
38. qu'au regard de l'unité de logement dans sa globalité, la configuration proposée (salle de bains pour chaque chambre par exemple) semble correspondre à un habitat partagé ;
39. que le SIAMU mentionne que le projet présenté comme une « maison unifamiliale » s'apparente à une co-location dont les chambres peuvent être privatisées ; que de ce fait pour les quatre chambres « mono-orienté » arrière il manque une deuxième évacuation ; que dès lors il y a lieu de maintenir une unité unifamiliale ;
40. qu'il y a lieu de revoir les plans de l'unité de logement en tant qu'une seule unité de logement unifamiliale avec un étage dédié au séjour et les autres en chambres ;
41. que l'affectation de commerce avec une augmentation de la superficie de plancher est possible moyennant les adaptations mentionnées dans l'avis ;
42. considérant en revanche que l'unité d'habitation doit être revue ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. revoir les plans de l'unité de logement en respectant la typologie unifamiliale ;
2. diminuer la hauteur sous plafond de l'espace accueil/atelier du commerce afin qu'il n'y ai pas d'augmentation de la hauteur de toiture ;
3. indiquer en plan que la toiture végétale est inaccessible ;
4. revoir le sous-sol en séparant clairement les deux fonctions ou le rendre privatif à l'unité de logement ;
5. prévoir un double sas pour les WC afin de respecter l'article 8 du Titre II du RRU
6. sabler le vitrage des deux baies de la mezzanine du commerce donnant sur l'habitation ;
7. supprimer l'escalier de cinq marches donnant sur la toiture végétalisée ;
8. prévoir un local vélo pour le commerce ;
9. adapter le plan au vue des remarques de la société AccessAndGo vis-à-vis du sanitaire accessible aux PMR ;
10. de fournir les plans de droit ;
11. de revoir l'utilisation du local L0.05 indiquée dans les plans ;
12. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogation aux RRU : Titre I – art.6 & Titre II – art.8 sont refusées.

11h40 - dossier PE 1341 (Ref BE 606941)

7. Avis sur la demande de permis d'environnement de classe 1B introduite par l'A.C.P. de la Résidence Forte Dei Marmi à Etterbeek, rue de l'Orient et rue Gray tendant à exploiter un parking couvert lié à une résidence de logements (régularisation), rue Gray 56-62 à 1040 Etterbeek

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones de forte mixité, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant;
2. qu'il s'agit d'installations existantes, que la demande vise à l'obtention d'un permis d'environnement pour l'exploitation d'un parking couvert lié à une résidence de logements (régularisation), comportant les installations suivantes classées au sens de l'ordonnance du 05 juin 1997 relative aux permis d'environnement : parking de 40 places couvertes (rubrique 68 B étant donné que la demande a été introduite avant 2019);
3. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021 a donné lieu à 1 lettre demandant de prendre les mesures nécessaires afin que la cheminée d'évacuation des gaz des parkings couverts de la résidence soit élevée jusqu'à la hauteur de l'immeuble, ou de trouver une autre solution technique pour éviter la nuisance des gaz des pots d'échappement des voitures à évacuer ;
4. l'avis CI.1989.2989/10/PK/ac du 7/05/2019 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, comportant des remarques ;
5. le rapport de contrôle des installations électriques du 1/08/2019 qui établit la non-conformité des installations électriques ;
6. que les installations électriques défectueuses s'avèrent être une des principales causes d'incendie. Les incendies provoquent eux-mêmes un risque de pollution important et mettent en danger la population ; qu'il est donc nécessaire de mettre immédiatement aux normes les installations électriques ;
7. que depuis l'introduction de la demande, la polyclinique présente au sein du bien a définitivement arrêté de fonctionner, et que le demandeur a confirmé que les 8 emplacements de parking précédemment alloués à la polyclinique, sont maintenant utilisés par les habitants des logements ;
8. que si dans le futur, des places de parking devaient être réaffectées à d'autres fonctions que les logements, une demande de modification de permis d'environnement devrait au préalable être introduite auprès de l'autorité compétente ;
9. que la ventilation du parking est assurée par un système de ventilation mécanique ;
10. que le rejet de l'air vicié du parking se fait dans le prolongement d'une cour en façade arrière, via une gaine qui longe un mur aveugle ;
11. que le rejet d'air vicié se trouve toutefois à proximité de plusieurs fenêtres du bâtiment, pouvant dès lors constituer une gêne pour les riverains ;

12. qu'il convient dès lors de déplacer le rejet d'air vicié en provenance du parking afin qu'il ne puisse constituer une gêne pour les riverains, en le déplaçant en toiture et/ou à au moins 8 mètres de toute fenêtre ou prise d'air ;
13. que la demande est compatible avec la destination de la zone;

AVIS FAVORABLE, sous réserve:

1. de se conformer strictement aux conditions d'exploitation édictées par Bruxelles Environnement et par le service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
2. de déplacer le rejet d'air vicié en provenance du parking afin qu'il ne puisse constituer une gêne pour les riverains, en le déplaçant en toiture et/ou à au moins 8 mètres de toute fenêtre ou prise d'air ;
3. d'introduire une demande de modification de permis d'environnement auprès de l'autorité compétente, en cas de réaffectation de places de parking à d'autres fonctions que le logement.

12h05 - dossier 10999

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la Commune d'Etterbeek représentée par Monsieur Rik JELLEMA et Madame Annick PETIT tendant à réaliser un parc à conteneurs comprenant la construction d'une structure pare-vue, l'implantation d'un pavillon modulaire (bureau) et la création d'une noue plantée, avenue de la Force Aérienne 3.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
2. qu'une première enquête publique sur la demande initiale s'est déroulée du **17/02/2020** au **02/03/2020** sur la commune d'Etterbeek ; qu'il y a eu 1 réclamation et/ou observation introduite durant cette enquête publique ;
3. vu l'avis favorable conditionnel unanime de la 1^{ère} commission de concertation, datée du **02/06/2020**,
4. vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU, daté du **14/02/2020**, ayant comme référence : T.1983.1594/45/DX/dd ;
5. vu qu'un avis a été demandé à la société Vivaqua, ; que celle-ci a remis des prescriptions à suivre dans un courrier daté du 20/02/2020 et ayant la référence 819036; qu'il y a lieu de suivre ces prescriptions;
6. vu la décision du Fonctionnaire Délégué de demander des modifications mineures de la demande initiale selon l'article 191 du CoBAT, datée du **24/06/2020** ; que les conditions étaient les suivantes :
 - aménager la toiture du pare-vue en toiture végétalisée et éventuellement modifier son inclinaison ;
 - se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale d'Urgence de la Région de Bruxelles-Capitale ;
7. qu'un projet modifié a été déposé le **01/12/2020** et déclaré complet en date du **29/06/2021** ;
8. que la présente demande consiste à réaliser un parc à conteneurs comprenant la construction d'une structure pare-vue, l'implantation d'un pavillon modulaire (bureau) et la création d'une noue plantée ;
9. que des adaptations ont été apportées en vue de répondre aux conditions du fonctionnaire délégué et de la commission de concertation ;
10. qu'il s'agit d'une installation à l'air libre sur un terrain actuellement inoccupé (parking à ciel ouvert et friche) ;
11. que le parc à conteneurs est un centre de tri réservé aux services communaux et aux services techniques de la Régie Foncière et du Foyer Etterbeekois ; qu'il n'est pas accessible au public ;
12. que ce parc à conteneur est un centre de tri secondaire en ce qu'un premier tri concernant les déchets dangereux est déjà effectué dans un autre centre de tri prévu à cet effet et sécurisé ;
13. que le terrain concerné est entouré à l'arrière par un mur mitoyen et à gauche par un bâtiment appartenant aux Services de Police ;
14. que les accès à ce bâtiment sont gérés par une servitude de passage ;
15. que le terrain concerné ne donne pas directement sur la rue ;
16. qu'un bureau mobile (superficie : 6,50 m x 3,25 m – hauteur : 2,60 m) est mis à disposition du personnel ; qu'il est prévue dans le fond du terrain ;

17. que ce bureau mobile est utilisé par un ou deux agents pour vérifier les allées et venues des camions et surveiller que le tri soit bien fait ;
18. que les mesures particulières de publicité s'appliquent une nouvelle fois pour les motifs suivants :
 - Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
Prescription générale 0.6 : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot ;
 - Application du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) – Titre I :
Art.4 : Profondeur d'une construction mitoyenne ;
Art.6 : Toiture (Hauteur) ;
19. que l'enquête publique s'est déroulée du **30/08/2021** au **13/09/2021** sur la commune d'Etterbeek ; qu'elle a donné lieu à 1 réclamation ; que celle-ci porte principalement sur les points suivants :
 - la mauvaise identification de la zone d'affectation du projet dans l'étude sur le risque de nuisance acoustique pour le voisinage ;
 - l'incohérence entre l'étude sur les risques de nuisance acoustique pour le voisinage et le projet ;
 - le manque d'information sur la diffusion de particules dans l'air ;
 - le risque de nuisances olfactives ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; en ce qu'une infrastructure pare vue est réalisée que toutefois ce dispositif a pour but de limiter les impacts du projet sur les parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;
21. que la structure pare-vue de type auvent prévue en fond de parcelle est composée d'une structure en tôle métallique vert foncé d'une hauteur maximale de 6,94 m et d'une longueur de 26,40 m ; que la partie supérieure du auvent, incliné à 28°, est végétalisée ; que ce dispositif permet d'offrir une vue plus agréable aux riverains des parcelles arrières ;
22. que le pare-vue limite la vue sur les conteneurs pour les riverains habitant à l'arrière, mais vise également à réduire l'impact sonore éventuel de l'activité ;
23. que le parc abrite 6 conteneurs : 2 encombrants, 1 ferraille, 1 briquillons, 1 déchets verts et 1 bois ; que 2 emplacements supplémentaires sont disponibles sur le site en cas de besoin ;
24. que le parc à conteneurs stocke des déchets communaux non dangereux et des déchets provenant de la déchetterie mobile (métal uniquement) organisée par la commune ;
25. que le terrain concerné est entouré à l'arrière par un mur mitoyen, à gauche par un bâtiment appartenant aux Services de Police, et à droite par un parking à l'air libre des services de Police ;
26. que les accès à ce bâtiment sont gérés par une servitude de passage ;
27. que le terrain concerné ne donne pas directement sur la rue ;
28. que la demande vise à créer un réseau d'égouttage ;
29. que le sol du terrain sera asphalté ; que le sol actuel est couvert de terre ; qu'il existe probablement des massifs de maçonneries enterrés sous cette surface ;
30. qu'une zone de plantations est également prévue en fond de parcelle ;
31. que le projet propose dans le fond du terrain une noue plantée par des arbustes buissonnants indigènes d'une hauteur maximale de 3 m ;
32. qu'une clôture végétalisée d'une hauteur de 2,20 m est prévue à droite et devant ; qu'elle sera doublée de plantations ;

33. que dans la demande de projet modifié, un rapport sur les incidences sonores en environnement a été réalisé en mars 2021 par des ingénieurs spécialisés ; que le but de l'analyse a été de transposer les incidences sonores du parc à conteneurs actuel (rue Beckers) sur le nouveau site projeté de la présente demande ;
34. que le rapport d'analyse acoustique a démontré que selon les conditions d'exploitation retenues, des nuisances sonores liées à l'activité peuvent dépasser les valeurs limites règlementaires (l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées du 21/11/2002) liées tant à la zone 3 qu'à la zone 1 ; qu'afin de limiter au maximum ces nuisances sonores, une série de recommandations d'utilisation et d'adaptations du projet vont être pris en compte et revues ;
35. qu'afin de réduire les nuisances mesurées, des recommandations générales sur l'exploitation sont proposées ; qu'il y a lieu de les mettre en application ;
36. que des recommandations particulières sont également suggérées :
 - qu'au niveau du auvent, une jonction entre les tôles supérieures et latérales doit être faite ; que cet ajustement semble avoir été prévu dans la nouvelle version du projet mais que la coupe n'est pas explicite ; qu'il y a lieu de revoir les documents graphiques ;
 - que la pose de panneaux acoustiques absorbants côté intérieur du auvent doivent être mise en place ; que cette intervention n'est pas reprise dans le projet modifié ; qu'elle doit cependant y figurer ;
 - qu'il y a la possibilité de rapprocher la structure du auvent des sources sonores soit envisagée ; que cette recommandation n'est pas possible dû aux espaces de manœuvre ainsi qu'à la servitude de passage vers le bâtiment de Police ;
 - qu'au niveau des murs mitoyens arrière, latérale gauche (Police), et latéral droit (Ecole), des panneaux acoustiques absorbants et des plantations de plantes grimpantes ou de haies soient mise œuvre ; que le projet prévoit des panneaux acoustiques absorbants placés au droit des mitoyennetés ; qu'il y a lieu que ces panneaux soient continus en fond de parcelle ; qu'il y a lieu également de prévoir des plantes grimpantes au droit de ces panneaux acoustiques sur toute la longueur de la profondeur de parcelle ;
37. qu'il y a lieu de suivre les recommandations du bureau d'ingénieurs conseils en acoustique quant aux choix des matériaux pour les panneaux absorbants sous le auvent et contre les mitoyens ;
38. que cependant l'étude ne prend pas en compte les bruits émergeant ; qu'il y a lieu de fournir également une étude sur cet aspect ;
39. que l'étude acoustique ne fait pas mention de l'évaluation future des bruits émergents ;
40. qu'au niveau des émissions de particules fines il n'y pas de déchet dangereux prévu dans ce centre de tri;
41. que le parc à conteneurs stocke des déchets communaux non dangereux et des déchets provenant de la déchetterie mobile (métal uniquement) organisée par la commune ;
42. qu'au niveau des nuisances olfactives, la note d'incidence rédigée en août 2019 mentionne que les seules sources pourraient provenir des échappements des véhicules assurant la manutentions ou des déchets susceptibles de fermenter ; qu'une attention particulière sera apportée quant à l'arrêt des moteurs dès que possible ainsi qu'à une bonne gestion des déchets verts ;
43. qu'il avait été indiqué en séance de la 1ère commission de concertation qu'une couverture totale avait été envisagée ; que techniquement et pour des raisons de sécurité, ce projet a dû être abandonné ;
44. que le parc abrite 6 conteneurs : 2 encombrants, 1 ferraille, 1 briquillons, 1 ou 2 déchets verts et 1 bois ; que 2 emplacements supplémentaires sont disponibles sur le site en cas de besoin ;

45. qu'il y a lieu de laisser un passage libre et suffisant pour les servitudes de passage vers le bâtiment de Police, au besoin déplacer les conteneurs ;
46. que la demande vise à créer un réseau d'égouttage ;
47. que le sol du terrain sera asphalté avec un empierrement ; que le sol actuel est couvert de terre ; qu'il existe probablement des massifs de maçonneries enterrés sous cette surface ;
48. qu'une zone de plantations est également prévue ;
49. que le projet propose dans le fond du terrain une noue plantée exclusivement par des arbustes buissonnant indigènes d'une hauteur maximale de 3 m ;
50. qu'une clôture végétalisée d'une hauteur de 2,20 m est prévue à droite et devant ; qu'elle sera doublée de plantations ;
51. que le parc est accessible aux services communaux de la voirie et des bâtiments en général de 7h30 à 15h30 en semaine ; que 12 samedis par an un container est alimenté par la déchetterie mobile ; que les conteneurs remplis sont remplacés au fur et à mesure ;
52. qu'à l'occasion de braderies ou de festivités sur le territoire communal il y a échange de conteneurs le samedi entre 8h00 à 16h00 ;
53. que le nombre de déposes et d'enlèvements de conteneurs par jour est en moyenne de 5 à 6 ; que le nombre de va et vient des véhicules pour le remplissage par jour est en moyenne de 15 ;
54. qu'un permis a été obtenu précédemment ; qu'il n'a pas été mis en œuvre pour des soucis de propriété, et est donc caduc ;
55. que le permis d'environnement fixe des conditions strictes d'exploitations qui pourront en cas de problème récurrent réel et fondés être revues afin d'accompagner et de limiter encore plus les nuisances pouvant subvenir aux habitations voisines ;
56. que la parcelle se trouve en catégorie 3 (parcelles polluées sans risques) selon l'inventaire de l'état du sol mise en place par Bruxelles Environnement ; que cette parcelle est présumée ne pas respecter les normes d'intervention et pour lesquelles les risques sont ou ont été rendus tolérables ; sauf mention contraire sur l'attestation de l'état du sol, aucune obligation ne pèse sur cette parcelle et aucune présomption de pollution n'est constaté à ce jour ; que cependant, les restrictions d'usage imposées pour cette parcelle doivent à tout moment être respectées ;
57. que les derniers documents graphiques sont difficilement lisibles ; qu'il y a lieu de fournir une nouvelle version papier et informatique lisible ; qu'il y a lieu également d'ajouter une élévation tel que dessinée dans sur la planche déposée en 2019 avec les modifications nécessaires ;

AVIS FAVORABLE sous réserve :

1. compléter l'étude acoustique en prenant en compte les émergences de bruit du parc à conteneur sur les riverains ;
2. prolonger les panneaux acoustiques absorbants en fond de parcelle sur toute la longueur, sans interruption;
3. ajouter des panneaux acoustiques du côté intérieur du auvent ;
4. revoir les documents graphiques pour rendre explicite la continuité du auvent au niveau de la jonction ; le auvent ne doit pas présenter d'ouverture au niveau de la jonction ;
5. prévoir des plantes grimpantes au droit des panneaux acoustiques sur toute la longueur de la profondeur de parcelle ;
6. laisser un passage libre et suffisant pour les servitudes de passage vers le bâtiment de Police ;
7. fournir des documents graphiques lisibles (précision des côtes, du texte, etc) ; et ajouter une élévation

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

COMMUNE – ABSTENTION

13h30 – dossier 11398

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. INTERNATIONAL EDUCATION HOLDING représentée par Madame de MARTELAERE tendant à rénover une école, construire un escalier de secours en façade arrière, régulariser la lucarne existante et construire une nouvelle lucarne à l'arrière, boulevard Louis Schmidt 101

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 du COBAT (bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier) ;
3. que la demande vise à rénover une école, construire un escalier de secours en façade arrière, régulariser la lucarne existante et construire une nouvelle lucarne à l'arrière ;
4. que la demande vise à rénover le bâtiment à front de rue ;
5. qu'il s'agit d'une école (équipement d'intérêt collectif) ;
6. qu'en situation de droit, l'entièreté de l'immeuble est affecté à un équipement scolaire, que le logement dans les combles est celui du concierge et dès lors affecté également comme équipement d'intérêt collectif ;
7. que le bâtiment avant contenant 7 classes en contiendra 10 en situation projetée, ce qui laisse envisager une augmentation de la capacité scolaire, considérant la dimension restreinte des classes, que l'on peut estimer 12 élèves par classe, leur nombre passerait donc de 84 à 120 ;
8. que le demandeur précise en commission de concertation que le nombre d'élèves passe plutôt de 60 à 75 en situation projetée ;
9. que la demande a été soumise à enquête publique du 30/08/2021 au 13/09/2021 pour les motifs suivants :

- En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :

- Article 188/9, dérogations au règlement régional d'urbanisme : Article 4 du Titre I (profondeur d'une construction mitoyenne), article 6 du Titre I (toiture – lucarne) et article 11 du Titre I (zone de recul aménagée en jardinet) ;
- Article 207 : Bien inscrit à l'inventaire ;

10. qu'aucune réclamation n'a été introduite durant l'enquête publique ;

11. que le bâtiment est actuellement composé comme suit :

- Sous-sol : Un réfectoire / cuisine, une salle des professeurs et des locaux techniques et dépendances ;
- Rez-de-chaussée : Une classe, un bureau et un grand hall dans la maison avant, plus deux grandes salles de cours en intérieur d'ilot ;
- 1^{er} étage : 2 classes, une cuisine et des sanitaires ;
- 2^{ème} étage : 2 classes, une cuisine, un bureau et des sanitaires ;
- 3^{ème} étage : 2 classes, une cuisine et des sanitaires, ainsi que l'accès à une terrasse en façade avant ;

- 4^{ème} étage et combles : Le logement 3 chambres du concierge ;

12. qu'en situation projetée l'école propose :

- Sous-sol : Un agrandissement du réfectoire en lien à la cuisine et la suppression de la salle des professeurs ;
- Rez-de-chaussée : Le remplacement de la classe par un bureau dans le bâtiment avant ;
- 1^{er} étage : L'ajout d'une classe en remplacement de la cuisine ;
- 2^{ème} étage : L'agrandissement de la classe avant et l'ajout d'une classe en lieu et place de la cuisine ;
- 3^{ème} étage : Le remplacement de la cuisine par une bibliothèque ;
- 4^{ème} étage et combles : La suppression du logement concierge au profit de deux nouvelles classes, une bibliothèque, ainsi qu'un local d'archives ;

13. que certains espaces communs sont supprimés et d'autres créés, qu'il y a lieu de revoir entre autre l'aspect qualitatif et fonctionnel de ceux-ci ;

14. que le réfectoire en sous-sol semble insuffisant pour accueillir approximativement 120 personnes ;

15. que de plus les espaces tampon entre les classes des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages sont supprimés soit au profit de classes sans lumière naturelle, soit au profit d'une bibliothèque ;

16. qu'une bibliothèque ne nécessite pas de lumière naturelle contrairement à une classe utilisée au quotidien durant la journée ; qu'elle ne peut donc se passer de lumière naturelle et être dépourvue de qualité spatiale ;

17. que les classes ajoutées aux 1^{er} et 2^{ème} étages ne relèvent pas du bon aménagement des lieux et doivent laisser place à un espace commun permettant de temporiser le flux important d'élèves dans l'immeuble ;

18. que de plus la salle des professeurs est supprimée du projet ;

19. qu'une école ne peut se passer d'un lieu spécifique aux professeurs, que ce soit pour ranger leurs affaires, partager avec leurs collègues ou simplement préparer leurs cours ;

20. qu'un nouveau bureau est créé au rez-de-chaussée avant, qu'il doit être démontré que celui-ci peut servir de salle des professeurs sans quoi un local devra leur être dédié ;

21. que la demande vise également à enlever l'échelle de secours et de construire un escalier de secours extérieur ;

22. que cet escalier est prévu en structure aluminium de ton naturel ; que des balcons d'accès depuis les étages vers cet escalier sont prévus ;

23. qu'un nouvel escalier extérieur donne accès depuis le rez-de-chaussée à l'escalier de secours ;

24. que l'escalier de secours est prévu sur la hauteur totale de la façade arrière ;

25. que celui-ci déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'il dépasse la profondeur de la façade arrière de 4,87 m ; qu'il a une largeur de 2,27 m entre les 2 poutres de 0,26 m ;

26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ; que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture) ;

27. qu'il s'agit de l'escalier de secours et ses accès ;

28. que ces constructions dépassent les constructions voisines ;

29. que le voisin de droite est moins profond ;

30. que le voisin de gauche (n°103 boulevard Louis Schmidt) a la même profondeur que l'immeuble existant ; qu'en plus ce bâtiment voisin (n°103 boulevard Louis Schmidt) dispose de terrasses dépassant la profondeur du corps principal du bâtiment ;
31. que ces terrasses sont construites contre le haut mur mitoyen entre le n°103 et le n°105 ;
32. que la profondeur de l'escalier de secours projeté dépasse la profondeur des terrasses voisines sans dépasser la profondeur du haut mur mitoyen entre le n°103 et le n°105 ;
33. que les constructions à l'arrière ne sont pas conformes au Code civil en ce qui concerne les vues ;
34. que l'escalier de secours se trouve à 0,71 m de la limite mitoyenne de gauche ;
35. que du côté de droite les balcons d'accès vers l'escalier de secours se trouvent également trop près de la limite mitoyenne ;
36. que cet escalier et ces accès sont uniquement utilisés en cas d'incendie ;
37. que dans les faits, il est impossible de garantir que ce dispositif ne soit utilisé qu'en cas de problème ;
38. que l'escalier ne s'intègre pas aux volumes existants ; qu'il constitue une perte de luminosité pour les parcelles voisines ;
39. que cet escalier pourrait être translaté au maximum vers l'oriel de la façade arrière de l'école afin de se distancer des limites mitoyennes ;
40. que dans tous les cas, si la distance d'1m90 n'est pas atteinte, il s'avère indispensable de fournir un accord formalisé avec le voisin précisant l'accord de réalisation de cet escalier ;
41. qu'il convient dès lors de revoir le dessin et l'emplacement de l'escalier afin de minimiser son impact pour les parcelles voisines et de le rendre conforme au Code Civil en matière de vues ;
42. qu'une lucarne a été construite dans la partie basse de la toiture côté arrière ; qu'une échelle de secours avec des balcons d'accès a été construite le long de la façade arrière ;
43. que cette lucarne est conforme au Règlement Régional d'Urbanisme ;
44. que la demande vise à ajouter une 2^{ème} lucarne au-dessus de la lucarne existante ;
45. que les lucarnes sont en zinc de ton gris quartz ;
46. que cette 2^{ème} lucarne donne accès depuis l'étage sous combles via la toiture plate de la lucarne basse et une petite échelle de secours vers l'escalier de secours projeté ;
47. que la nouvelle lucarne déroge à l'article 6 (toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme ;
48. qu'elle dépasse de plus de 2,00 m (2,12 cm) le profil de la toiture ;
49. que ces lucarnes ne nuisent pas au voisinage mais que la plus haute n'est pas en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bâtiment, s'additionnant en hauteur à la première ;
50. que dès lors cette dérogation n'est pas acceptable ;
51. qu'il convient de la supprimer ;
52. qu'actuellement l'école ne dispose d'aucune place de stationnement voiture et/ou vélo ;
53. que la demande propose 6 emplacements vélo en zone de recul, ce qui déroge à l'article 11 du Titre I du RRU, du stationnement ne pouvant être prévu sur ces zones ;
54. que rien ne justifie cette dérogation, que les emplacements vélo sont nécessaires mais qu'ils pourraient être placés après l'entrée cochère dans la cour de l'école afin d'éviter l'impact inesthétique de ces stationnements vélo sur les qualités patrimoniales de la rue reprise en ZICHEE au PRAS ;

55. que de plus que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre excepté pour les accès au bâtiment, que par conséquent la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU est refusée ;
56. que de plus que conformément aux recommandations de Bruxelles Environnement il est à prévoir 2 emplacements vélo par 10 enfants, que par conséquent au moins 15 emplacements seront à prévoir (75 élèves d'après le demandeur) ;
57. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région, que sa façade avant n'est pas modifiée, et que sa façade arrière a déjà subi des modifications substantielles par rapport à son caractère d'origine ;
58. que la demande vise à créer une porte d'évacuation de l'arrière bâtiment vers le voisin ;
59. que selon la note explicative cette porte a été autorisée par le PU10990 ; que cette porte bien que dessinée sur les plans du PU10990, n'a jamais fait l'objet de demande de permis d'urbanisme et n'a donc jamais été autorisée ;
60. que le RRU (Titre 7 Art 11) précise qu'une école le stationnement Vélo pour le personnel ou les élèves doit prioritairement être réalisée dans les installations en question, et uniquement en voirie si aucune autre possibilité n'est réalisable ou si l'offre dans les installations ne peut suffire ;
61. que le Vadémécum Vélo N°7 préconise pour les écoles primaires 2 emplacements par 10 élèves ;
62. les recommandations du Vadémécum Vélo pour les écoles primaires peuvent s'étendre au corps professoral et travailleur de l'école à savoir 2 emplacements pour 10 travailleurs ;
63. l'avis d'AccessAndGo est demandé ;
64. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- de supprimer les classes centrales du bâtiment avant aux 1^{er} et 2^{ème} étages au profit d'espace partagé ;
- de retrouver une salle des professeurs au sein du bâtiment ;
- de revoir le gabarit et le dessin de l'escalier de secours afin qu'il soit conforme au code civil et de réduire les dérogations au RRU, titre 1 ;
- de prévoir 15 emplacements vélos après l'entrée cochère sur la parcelle de la demande ;
- de ne pas prévoir de lucarne au niveau du local d'archive ;
- de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

13h55 - dossier 11281**10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur PRINCEN tendant à régulariser la construction d'une terrasse au 3eme et en toiture, d'un escalier les reliant ainsi que construire un volume en toiture, rue Général Leman 53/55.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à régulariser la construction d'une terrasse au 3eme et en toiture, d'un escalier les reliant ainsi que d'un volume en toiture ;
5. qu'il s'agit d'un immeuble comportant aux étages 3 appartements (1 appartement 2 chambres et 1 appartement 1 chambre) ;
6. qu'il s'agit d'un immeuble avec une toiture plate ;
7. qu'une terrasse a été aménagée au 3^{ème} étage et sur la toiture plate de l'immeuble avec un escalier en colimaçon extérieur entre ces 2 terrasses ;
8. que la terrasse sur la toiture de l'immeuble est implantée en partie arrière et est entourée d'une palissade en bois d'une hauteur de 1,40 m ;
9. que la terrasse au 3^{ème} étage a été agrandie jusqu'à la limite mitoyenne de gauche ;
10. qu'en situation de droit cette terrasse se trouvait entre 2 constructions ; que le volume le long de de la parcelle voisine de gauche a été démoli ; que sa superficie a été attachée à la terrasse existante ; que le mur mitoyen a été également démoli en partie, qu'il convient de préciser la hauteur du mur mitoyen restant ;
11. que les 2 terrasses et l'escalier en colimaçon ne sont pas conformes au Code civil en ce qui concerne les vues ;
12. que la demande vise à maintenir la terrasse au 3^{ème} étage ainsi que l'escalier en colimaçon depuis cette terrasse vers la toiture plate de l'immeuble ;
13. que la demande vise à revoir la terrasse sur la toiture plate de l'immeuble ;
14. que la terrasse est prévue en recul de 1,90 m de la limite mitoyenne de droite et de l'alignement ; qu'elle s'aligne à la profondeur du corps principal du bâtiment ;
15. qu'une palissade en bois d'une hauteur de 1,10 m est prévue entourant l'avant, l'arrière et le côté droit de la terrasse ;
16. qu'un cabanon d'accès dans le prolongement de la cage d'escalier principale de l'immeuble est prévu sur la toiture plate ;
17. qu'il s'agit d'un cabanon en tôle aluminium de ton naturel ; qu'il dépasse la hauteur de la toiture de 2,30 m ;
18. que la terrasse sur la toiture engendre de grandes nuisances pour le voisinage (vue plongeante) ;
19. que cette terrasse aura un impact trop important ; qu'elle porte atteinte à la vie privée, cause des nuisances sonores et n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;

20. que ce bâtiment est déjà plus haut que les immeubles avoisinants ;
21. que l'appartement situé au dernier étage bénéficie déjà d'une terrasse de plain-pied ; qu'il s'agit d'un appartement 1 chambre ;
22. qu'il y a lieu de rendre cette terrasse conforme au Code civil en ce qui concerne les vues (de par la rehausse du mur mitoyen ;
23. que rehausser l'immeuble le plus haut de cette partie de la rue ne peut que très difficilement s'envisager au vu de l'impact qu'aurait cette rehausse sur les immeubles voisins, sur l'intérieur d'îlot et sur l'espace public ;
24. que le seul but est de pouvoir bénéficier d'une grande terrasse en toiture dominant tout l'intérieur d'îlot ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
27. que dès lors les dérogations aux articles précités ne peuvent être envisagées en ce qui concerne le terrasse et le cabanon sur la toiture plate ;
28. qu'il y a lieu de ne pas aménager une terrasse ni de cabanon sur la toiture plate de l'immeuble et de supprimer tous les éléments qui y sont déjà présents ;
29. que l'escalier en colimaçon n'a plus d'utilité ; qu'il y a lieu de le supprimer ;
30. que la demande ne prévoit pas de modification de la façade à rue ;
31. que les châssis, portes d'entrée du logement et porte de garage ont été modifiés sans permis d'urbanisme, qu'ils dénaturent le caractère le caractère du bâtiment ; que la demande ne porte pas sur la régularisation de ces éléments ;
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
33. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 22/07/2021 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de préciser la hauteur du mur mitoyen restant ;
2. de ne pas aménager de terrasse ni de cabanon sur la toiture plate de l'immeuble et de supprimer tous les éléments qui y sont déjà présents,
3. de supprimer l'escalier en colimaçon,
4. de rendre la terrasse au 3^{ème} étage conforme au Code civil en ce qui concerne les vues
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (la toiture), sont acceptées en ce qui concerne la terrasse au 3^{ème} étage.

14h20 - dossier 11143

11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur POSSOT tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale et la diviser en 3 logements, rue des Atrébatés 101.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande **initiale** vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 3 appartements et 1 studio ainsi que la construction d'une annexe ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale, rez + 2 étages + toiture à versants ;
4. que dans les faits, l'immeuble comporte :
 - au demi sous-sol: du bureau, un local rangement, la chaufferie et une cave,
 - au rez-de-chaussée (bel-étage) : un logement 1 chambre,
 - 1^{er} étage : un logement 1 chambre,
 - 2^{ème} étage : un logement 1 chambre,
 - sous combles : un studio duplex ;
5. qu'il convient de préciser si le bureau situé au sous-sol est lié à un des logements ou constitue une entité indépendante ; qu'il est précisé en séance que le bureau est lié à l'appartement du rez ;
6. que les compteurs se trouvent au sous-sol ;
7. que le logement du rez-de-chaussée dispose du jardin ;
8. que le sous-sol donne également accès au jardin ; qu'il convient de préciser l'usage de cet accès ;
9. que l'immeuble a été agrandi au fil du temps au sous-sol, au rez-de-chaussée, au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage ; que ces agrandissements n'ont jamais l'objet de demande de permis d'urbanisme ;
10. que les agrandissement aux 1^{er} et 2^{ème} étages n'ont pas nécessité de rehausses de murs mitoyens ;
11. que l'annexe au sous-sol et au rez-de-chaussée, construite le long du mitoyen de gauche, dépasse en profondeur et en hauteur les constructions voisines ;
12. qu'il n'est pas indiqué ce que comporte cette annexe au sous-sol ; qu'au rez elle comporte une salle de douche avec wc donnant dans la cuisine ;
13. qu'un balcon avec escalier menant du rez-de-chaussée vers le jardin a été déplacé ; que l'escalier longe à présent l'annexe ;
14. que l'annexe a été construite partiellement devant une baie ; que cette situation n'est pas qualitative ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
16. qu'il s'agit de l'annexe au sous-sol/rez-de-chaussée, d'une partie du balcon au rez-de-chaussée et de l'escalier du rez-de-chaussée vers le jardin ;
17. qu'il semble que cette annexe a nécessité la rehausse du mur mitoyen de gauche de 2,23 m de haut sur 2,20 m de long ; que ce n'est pas clairement renseigné sur les plans ;
18. que le reste du mur de jardin de gauche a été rehaussé de 0,53 m ;
19. que cette rehausse ne nuit pas, de par l'orientation de la parcelle, à l'ensoleillement ou à l'éclairage de la parcelle de gauche ;

20. que les agrandissements existent depuis de nombreuses années ;
21. que ces dérogations sont acceptables ;
22. qu'au rez, de nombreuses portes donnent dans les communs, qu'il convient de clarifier la situation ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) en ce qui concerne le séjour/cuisine au 2^{ème} étage ; que le local de séjour, cuisine comprise, a une superficie de 12,87 m² au lieu des 28 m² requis ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ;
25. qu'il s'agit du rez-de-chaussée et du 2^{ème} étage ; que la pièce où se situe le WC donne directement sur la cuisine (rez-de-chaussée) et sur le séjour (2^{ème} étage) ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
27. que la dérogation concerne le séjour au rez-de-chaussée, le séjour et la chambre au 1^{er} étage et la chambre au 2^{ème} étage ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) ;
29. que ces dérogations ne sont pas acceptables et nuisent à l'habitabilité des logements ;
30. que la demande ne semble pas offrir d'espaces de rangements privés pour les logements ;
31. que cet aménagement n'est pas acceptable ; qu'il conviendrait d'en prévoir ;
32. que seul le logement du rez dispose d'un espace extérieur ;
33. que les niveaux sous combles ne bénéficient que de fenêtres de toit de type velux ; qu'ils ne se prêtent pas à l'aménagement d'un logement indépendant ;
34. que l'immeuble ne dispose d'aucun emplacement de stationnement ;
35. que cette demande porte à 4 le nombre d'entités sur la parcelle ; que la densité est importante ;
36. le nombre élevé de dérogations ;
37. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal ; que cette demande n'y répond pas ; qu'il convient de prévoir des logements pour les familles, en particulier lors de la division de maisons unifamiliales ;
38. qu'il convient de limiter le nombre de logements/entités dans l'immeuble ; que ceux-ci doivent être conformes aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité ;
39. que des fenêtres de toit de type velux ont été placées côté rue et côté arrière ;
40. que la demande ne prévoit pas de modifications de la façade à rue ;
41. que les châssis sont en bois peint en blanc ; qu'il s'agit des châssis originaux ;
42. que la porte d'entrée originelle a été remplacée par une porte en bois ; que cette porte s'intègre dans l'architecture de l'immeuble ;
43. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2021 au 15/02/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
44. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 11/01/2021 ;

45. que cet avis stipule, entre autres, que le logement aménagé sous toiture (dans les combles) doit disposer d'une fenêtre en façade avant, que cette fenêtre, de dimensions suffisamment grandes, doit permettre une évacuation des personnes par les échelles aériennes du Service d'Incendie, en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier, que la largeur minimale de passage de la fenêtre est fixée à 0,80 m, sa surface étant au moins 1m², que des solutions acceptables parmi d'autres sont : une lucarne, une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant avec balcon basculant, une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant ?, que la distance horizontale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plan de façade ne peut être supérieure à 1m, que la distance verticale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plancher au pied de cette fenêtre ne peut être supérieure à 1 m, à défaut de cette distance minimum, un dispositif fixe de type estrade ou meuble lourd et solide doit être prévu afin de permettre à chaque occupant autonome du logement d'atteindre cette fenêtre ;
46. qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;
- 47. qu'en sa séance du 23/02/2021 la Commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;**
- 48. qu'en date du 4 juin 2021 des plans modificatifs ont été introduits ;**
49. que la demande **actuelle** vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale et à la diviser en 3 logements ;
50. que les plans modificatifs proposent :
 - au demi sous-sol: du bureau lié au logement 1 chambre du rez bel étage, un local rangement, la chaufferie et une cave,
 - au rez-de-chaussée (bel-étage) : un logement 1 chambre,
 - 1^{er} étage : un logement 1 chambre,
 - 2^{ème} étage et sous combles : un logement duplex 2 chambres et mezzanine ;
51. que le bureau au demi sous-sol est lié au logement du rez-de-chaussée ;
52. que les compteurs se trouvent au sous-sol ; que le sous-sol doit être accessible à tous les occupants du bâtiment ;
53. que l'annexe au bel étage est maintenue devant la baie ; que la situation n'est pas qualitative ; qu'il convient d'améliorer cette situation ;
54. qu'au rez-de-chaussée une des 3 portes donnant dans les communs est murée ;
55. que le 2^{ème} étage et les niveaux sous combles sont liés en un logement duplex avec mezzanine ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ;
57. que la dérogation concerne le rez-de-chaussée ; que la pièce où se situe le WC donne directement sur la cuisine (rez-de-chaussée) ; que le WC au 2^{ème} étage a été déplacé ;
58. que cette dérogation n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu de déplacer le WC situé au rez-de-chaussée ;
59. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
60. que cette dérogation concerne le séjour au rez-de-chaussée, le séjour et la chambre au 1^{er} étage, le séjour au 2^{ème} étage et la chambre au 2^{ème} étage ;
61. que ces dérogations sont dues à la typologie de l'immeuble ; qu'elles sont dès lors acceptables ;

62. qu'il existe un espace de rangement au sous-sol, au 1^{er} étage et à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage ;
63. que cette nouvelle proposition diminue le nombre de logements dans l'immeuble ;
64. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) ;
65. que la dérogation au RRU Titre 2 art. 17 n'est pas acceptable pour un immeuble de 3 logements ;
66. qu'il y a lieu de prévoir un local vélos ;
67. que le balcon à l'arrière au rez-de-chaussée ne semble pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
68. qu'il y a lieu de rendre ce balcon conforme au Code civil en ce qui concerne les vues sans rehausser les murs mitoyen sous quelque forme qu'il soit ;
69. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
70. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- 1. de revoir l'annexe qui a été construite en partie devant une baie au bel étage,**
- 2. de déplacer le WC situé au rez-de-chaussée,**
- 3. de rendre le balcon à l'arrière au rez-de-chaussée conforme au Code civil en ce qui concerne les vues sans rehausser les murs mitoyens sous quelque forme que ce soit,**
- 4. de prévoir un local vélos**
- 5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

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

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

14h45 - dossier 11008**12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur VAN CAUWENBERGHE tendant à mettre en conformité les aménagements de l'appartement du 1er étage et l'extension de l'appartement du 2ème étage vers les combles, agrandir et rénover, avenue des Volontaires 46.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (modification apportée en intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à mettre en conformité les aménagements de l'appartement du 1er étage et l'extension de l'appartement du 2ème étage vers les combles, agrandir et rénover;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+2+toiture à versants comprenant 3 logements répartis comme suit:
 - sous-sol + rez-de-chaussée: un duplex 2 chambres
 - 1er étage : un appartement 1 chambre
 - 2e étage : un appartement 1 chambre
 - combles : grenier
5. que le duplex du sous-sol et rez-de-chaussée n'est pas concerné par la présente demande et fait l'objet d'une demande de permis indépendante ;
6. qu'en situation de droit, le logement du 1er étage comprend une chambre côté rue qui donne accès à un espace débarras côté droit; que la partie centrale comprend une pièce de séjour donnant accès à une petite terrasse de 3.22 m²; que l'annexe arrière comprend la cuisine et qu'un WC privatif se trouve contre le mur mitoyen de droite, derrière la cage d'escalier commune; que ce logement ne comprend pas de salle-de-bain;
7. que la demande vise à rénover cet appartement et propose d'aménager une cuisine/salle-à-manger de 18.5 m² côté rue; que la pièce de droite comprend un espace rangement / buanderie de 4.3 m²;
8. que la partie centrale comprend le séjour; que cette pièce est séparée de la cuisine/salle-à-manger par une double porte;
9. que cette pièce centrale ne mesure que 17.5 m², ce qui est inférieur aux prescriptions du RRU (20 m²);
10. que cependant si l'on considère les deux pièces de jour, on obtient une surface de 36m²; que la dérogation est acceptable;
11. que le balcon existant de 3.2 m² est inchangé; qu'il est accessible depuis le séjour;
12. que l'annexe arrière comprend la chambre; que cette pièce ne mesure que 10.6 m², ce qui est inférieur aux prescriptions du RRU (14 m²);
13. que vu les dimensions de l'appartement et les espaces de rangements disponibles, cette dérogation est acceptable;
14. que la demande vise à aménager une salle-de-douche avec WC accessible uniquement depuis la chambre à coucher; qu'elle remplace le WC existant derrière la cage d'escalier existante, contre le mur mitoyen de droite;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3§ 1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne le séjour et la chambre au 1er étage;

16. que l'aménagement proposé améliore le confort et ? la qualité du logement par rapport à la situation existante, et que la dérogation peut dès lors être acceptée;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour (2.6 m² au lieu de 3.5 m²) et la chambres au 1er (1.72 m² au lieu de 2.12 m²) ;
18. qu'il s'agit de baies existantes ; que la dérogation est raisonnable et ne nuit pas à l'habitabilité du logement;
19. que la demande vise à agrandir et rénover le duplex du 2e étage et combles afin d'y aménager 3 chambres;
20. qu'au 2ème étage, la demande vise à construire une extension à l'arrière; que cette extension s'aligne à l'annexe du 1er étage existante, située contre le mitoyen de droite, et qu'elle comprend une chambre de 10.8 m² accessible depuis le hall de nuit;
21. que cette extension dépasse de plus de 3 m la profondeur du mitoyen de gauche le moins profond mais qu'elle s'aligne à la profondeur du mitoyen de droite;
22. que latéralement, elle est en retrait de 2.7 m par rapport à l'axe mitoyen de gauche;
23. qu'aucune vue n'est créée vers le mitoyen de gauche;
24. que cette annexe permet l'aménagement d'une 3ème chambre pour le duplex, ce qui permet d'offrir des logements de typologies variées ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne cette chambre (1.72 m² au lieu de 2.15 m²) ;
26. que la baie de la chambre au 2ème étage s'aligne sur celle de l'étage inférieur; que la dérogation est acceptable;
27. que le niveau comprend deux autres chambres dont une avec salle-de-bain privative côté rue, une salle-de-douche accessible depuis le hall de nuit, un WC séparé et un débarras;
28. que la cage d'escalier commune devient privative au duplex à partir du 2ème étage ;
29. que la demande vise à démolir les combles existants et à construire une nouvelle extension à toiture plate;
30. que le 3ème étage comprend une pièce de vie de 39 m², ainsi qu'un débarras de 1.1 m²;
31. que ce nouveau volume est construit sur toute la largeur de la parcelle; qu'il mesure 39 m²;
32. qu'il est plus haut que le profil des deux constructions mitoyennes;
33. que les façades avant et arrière de l'extension sont en enduit gratté de ton blanc; que les châssis sont en aluminium de teinte foncée; que les corniches sont en bois peint en blanc;
34. que l'extension est en retrait par rapport à l'alignement des façades du 2ème étage; que le retrait par rapport à l'alignement à rue est de 90 cm; que cette surface est aménagée en terrasse;
35. que seul un retrait latéral inaccessible de 50 cm par rapport aux deux axes mitoyens est conservé grâce à la pose de bacs plantés; que la terrasse n'est dès lors pas conforme au code civil en matière de vues;
36. que le garde-corps est posé à l'alignement; qu'il est en inox thermolaqué de teinte foncée et végétalisé; qu'il est fort visible depuis la voirie;
37. qu'en façade arrière le retrait est de 1.50 m; que cette surface est également aménagée en terrasse avec un retrait latéral inaccessible de 68 cm;
38. que le garde-corps est identique à celui de la façade avant;

39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (toiture);
40. que ces dérogations concernent les terrasses et la rehausse ;
41. que ce projet ne s'accorde pas au contexte bâti environnant et ne se raccorde pas aux deux constructions mitoyennes;
42. qu'il conviendrait de revoir le projet en privilégiant par exemple la construction d'une toiture à versant avec une lucarne à l'avant et à l'arrière et en réduisant l'ampleur des dérogations;
43. que ces deux terrasses sont en dérogation aux prescriptions du RRU et qu'elles ne sont pas conformes au code civil en matière de vue;
44. que celle à l'arrière induit des vues très importantes sur l'intérieur de l'îlot;
45. que cette situation n'est pas acceptable et qu'il convient de ne pas aménager de terrasse à ce niveau ;
46. qu'au rez-de-chaussée, la demande prévoit également d'aménager un espace vélo dans le hall d'entrée commun;
47. que le hall d'entrée n'est pas assez large pour permettre le stationnement de deux vélos de front tout en garantissant le passage (1.87 m) ; que les vélos peuvent constituer une gêne lors de l'évacuation de l'immeuble; qu'il convient de prévoir un véritable local vélo;
48. qu'en façade avant, la demande vise à régulariser les châssis non conformes à la situation de droit;
49. qu'ils sont en PVC double vitrage de ton blanc;
50. qu'en situation de droit, toutes les impostes fixes supérieures comportent des divisions verticales;
51. que leur suppression telle que présentée dans la demande peut être acceptée;
52. que la porte d'entrée est en bois de ton mauve;
53. qu'il conviendrait d'uniformiser la teinte des menuiseries de la façade avant;
54. que la corniche semble être en bois et en mauvais état; qu'il conviendrait de la rénover et de la peindre dans le même ton que les châssis;
55. que la façade arrière est en enduit de ton blanc;
56. que le revêtement de la nouvelle annexe au 2^{ème} étage est en enduit gratté de ton blanc;
57. que les châssis sont en PVC double vitrage de ton blanc; que le garde-corps du balcon du 1^{er} étage est en inox thermolaqué de teinte foncée;
58. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
59. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 25/05/2020 ;
- 60. qu'en sa séance du 01/09/2020 la Commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;**
- 61. qu'en date du 1^{er} juillet 2021 des plans modificatifs ont été introduits ;**
62. que l'appartement au 1^{er} étage n'est pas revu ;
63. que les plans modificatifs ne prévoient plus l'extension au 2^{ème} étage ;
64. qu'une partie de la toiture plate de l'annexe existante au 1^{er} étage est aménagée en terrasse ;
65. que cette terrasse est conforme au Code civil et ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens ;

66. qu'elle est entourée d'un garde-corps en inox thermolaquée de teinte foncée ;
67. qu'une nouvelle toiture à versants est prévue ; qu'elle le faite s'aligne à la toiture voisine de gauche ;
68. que 2 lucarnes sont prévues, 1 côté rue et 1 côté arrière ;
69. que le duplex ainsi créé comporte :
 - au 2^{ème} étage : cuisine, salle-à-manger, salon, vestiaire, WC et cave,
 - au 3^{ème} étage : 2 chambres et 1 salle-de-bain ;
70. qu'un nouvel escalier intérieur est prévu entre le 2^{ème} et le 3^{ème} étage ;
71. que le duplex est conforme au RRU en matière d'habitabilité ;
72. qu'un petit balcon est prévu au 3^{ème} étage à l'arrière ;
73. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
74. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
75. que la dérogation concerne le balcon au 3^{ème} étage ; qu'il s'agit d'un balcon de 1,20 m² ;
76. qu'il dépasse le profil des 2 constructions voisines ;
77. que ce balcon est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
78. que sa profondeur ne dépasse pas la profondeur de la façade arrière ;
79. que ces dérogations sont acceptables ;
80. que le matériau des lucarnes n'est pas précisé, qu'il convient de compléter les documents *en conséquence;
81. que les châssis en aluminium sont de teinte foncée ;
82. que le porte d'entrée en bois est prévue en ton blanc ;
83. que la modification de la teinte de la porte d'entrée est uniforme avec la teinte des menuiseries de la façade avant ;
84. que l'agrandissement de la toiture s'intègre dans l'esthétique de l'immeuble et s'accorde au contexte bâti environnant ;
85. que les plans modificatifs ne prévoient pas de véritable local vélo ; qu'il y a lieu de prévoir un véritable local vélo ;
86. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/08/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
87. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 05/08/2021 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- de prévoir un véritable local vélo ;
- de rénover et peindre la corniche dans le même ton que les châssis,
- de compléter les documents avec les matériaux des lucarnes
- d'inscrire la lucarne avant dans le versant et de s'aligner sur la travée centrale ;
- de revoir la corniche arrière et l'élévation ;
- de rectifier le formulaire de demande pour tout l'immeuble ;
- 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 (la toiture), sont acceptées.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (normes minimales de superficie) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

15h10 - dossier 11221

13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.R.L. Be XL représentée par Monsieur HUPIN tendant à transformer un immeuble comportant 3 logements, construire des annexes et des lucarnes et modifier les châssis en façade avant, rue des Atrébates 153.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
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 **initiale** vise à transformer un immeuble, modifier le nombre de logements (de 3 à 4), étendre en toiture, construire des annexes à l'arrière et modifier les châssis en façade avant ;
5. que l'immeuble comporte légalement :
 - au sous-sol : caves,
 - au rez-de-chaussée : 1 garage et 1 appartement 1 chambre,
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre,
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre,
 - sous combles : grenier ;
6. que la demande vise à agrandir et rehausser l'immeuble ;
7. que le rez est agrandi jusqu'à la profondeur de la petite annexe existante sur toute la largeur de la parcelle ;
8. qu'au 1^{er} étage, l'immeuble est agrandi jusqu'à la profondeur de l'immeuble voisin de gauche, le plus profond, sur toute la largeur de la parcelle ;
9. qu'au 2^{ème} étage, il est agrandi jusqu'à la profondeur de l'immeuble voisin de gauche avec un recul latéral de 1,90 m par rapport au voisin de droite ;
10. que la toiture est remplacée par une toiture mansardée comportant 2 niveaux intérieurs sur la profondeur existante de la toiture ;
11. que le profil de toiture s'aligne à l'immeuble voisin de gauche qui est de construction plus récente ;
12. que la toiture est aménagée selon une typologie de mansarde ; que le terrasson (pan supérieur) présente cependant une pente importante pour une toiture mansardée ;
13. que cela rend le pan supérieur fort visible depuis l'espace public ;
14. que la demande prévoit :
 - au sous-sol : 4 caves privatives, 1 local entretien, 1 local poubelles, 1 local compteurs et 1 local poussettes/vélos,
 - au rez-de-chaussée : 1 garage avec emplacement vélo, le hall d'entrée avec emplacement vélos et 1 appartement 1 chambre,
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres,
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres,
 - aux 3^{ème} et 4^{ème} étages : 1 duplex 3 chambres ;
15. qu'au niveau du jardin (rez) une terrasse est prévue ; que l'aménagement du jardin n'est pas précisé ; qu'il convient de veiller à ce que la surface non bâtie, terrasse comprise, soit perméable ;

16. qu'une terrasse est prévue au 1^{er} étage sur une partie de la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée ;
17. qu'une terrasse est prévue au 3^{ème} étage sur la toiture plate de l'extension du 2^{ème} étage ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne et article 6 (toiture – hauteur) ;
19. que la dérogation concerne les extensions et terrasses ;
20. que l'extension au rez-de-chaussée et la terrasse du 1^{er} étage dépassent les 2 constructions voisines ;
21. que le mur mitoyen de gauche doit être rehaussé de 0,94 m au niveau du rez-de-chaussée ;
22. que l'extension au 2^{ème} étage et la terrasse prévue au 3^{ème} étage dépassent la construction voisine la moins profonde de plus de 3,00 m ;
23. que le mur mitoyen de droite doit être rehaussé au niveau des rez-de-chaussée, 1^{er} étage et de la toiture ;
24. que l'agrandissement ne dépasse pas la construction voisine de gauche aux 1^{er} (sauf la terrasse), 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
25. que les terrasses aux 1^{er} et 3^{ème} étages sont conformes au Code civil en ce qui concerne les vues ;
26. que l'immeuble voisin de gauche comporte des balcons dépassant la façade arrière ;
27. que les dérogations sont importantes et nuisent aux parcelles voisines ;
28. qu'il convient de revoir les volumes afin de se rapprocher des prescriptions du RRU en matière de profondeur et de hauteur ;
29. que la terrasse du troisième étage offre une vue importante vers l'intérieur d'îlot ;
30. qu'il convient d'en réduire les dimensions en prévoyant des reculs suffisants ;
31. que la façade arrière est prévue en enduit sur isolant ton blanc avec des châssis en aluminium ton noir ; que les garde-corps sont prévus en acier laqué noir ;
32. qu'en façade à rue, au rez, la fenêtre de droite est transformée en porte d'entrée ; qu'elle est réalisée sur base du modèle existant ; qu'elle est prévue en bois dont la teinte n'est pas précisée ;
33. que cette modification dénature la façade de l'immeuble ;
34. qu'un hall d'entrée est ainsi créé côté droit ; qu'il sert également de local vélos ;
35. qu'un autre local vélos peu accessible est prévu au sous-sol ;
36. que les châssis avant sont en bois peint en blanc ; que certains comportent des petits bois dans l'imposte et d'autres pas ;
37. que la porte d'entrée existante est en bois de ton vert et sert de porte de garage ;
38. que l'ancien hall paraît présenter des décors intérieurs intéressants (sols et marbres) ; qu'il conviendrait de ne pas le transformer en garage ;
39. que les châssis et l'imposte de cette porte ne sont pas identiques à ceux repris sur le plan d'origine ;
40. que les impostes des baies en façade à rue doivent être les mêmes partout ; qu'il y a lieu d'adapter les impostes des baies en façade à rue ;
41. que la façade avant est recouverte d'un cimentage peint en blanc ;
42. que la corniche (actuellement emballée dans du pvc) paraît être remplacée ; que les plans ne renseignent pas le type de corniche prévue ;

43. qu'il convient, afin de préserver le caractère de l'immeuble, de restaurer la corniche existante ou de prévoir une corniche en bois s'inspirant de la corniche d'origine ;
44. que l'extension en toiture est prévue en ardoises artificielles noires avec des châssis en aluminium anthracite ; que les châssis sont intégrés dans le pan de toiture ;
45. que l'esthétique de la toiture mansardée côté avant ne s'accorde pas avec l'architecture de l'immeuble et de son voisin de droite ;
46. qu'en façade arrière, le troisième étage est traité comme une façade arrière et pourvu d'une large baie vitrée ;
47. que cette demande porte à 4 le nombre d'entités sur la parcelle (1 appartement 1 chambre, 2 appartements 2 chambres et 1 duplex 3 chambres) ; que la densité est importante ;
48. que l'immeuble dispose d'un emplacement de stationnement mais ne dispose pas d'un local vélos fermé aisément accessible, tel que prévu par le RRU ;
49. que l'augmentation de volume requise par la densification d'occupation est trop importante et nuit aux parcelles voisines ;
50. qu'il semble que l'immeuble dispose de décors intérieurs ; qu'il convient de les documenter et de les conserver au maximum ;
51. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
52. que cette lettre émane de voisins et porte sur :
 - l'augmentation de la hauteur de façade qui porte préjudice à l'ensoleillement des immeubles situés de l'autre côté de la rue ;
 - la densité proposée et l'absence de places de parking ;
53. qu'en séance l'architecte a précisé que l'ensoleillement est peu impacté car le sud se trouve dans l'axe de la rue ;
54. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 06/04/2021 ;
55. que cet avis stipule entre autres que l'entrée commune doit être libre de passage et que l'escalier desservant le sous-sol doit être séparé de celui des étages ;
- 56. qu'en sa séance du 20/04/2021 la Commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;**
- 57. qu'en date du 24 juin 2021 des plans modificatifs ont été introduits ;**
58. que la demande **actuelle** vise à transformer un immeuble comportant 3 logements, construire des annexes et des lucarnes et modifier les châssis en façade avant ;
59. que les plans modificatifs prévoient une diminution de l'augmentation de volume au rez-de-chaussée, au 2^{ème} étage et en toiture ;
60. que le rez est agrandi jusqu'à la profondeur de l'immeuble voisin de gauche sur toute la largeur de la parcelle ;
61. qu'au 2^{ème} étage, il est agrandi jusqu'à la profondeur de l'immeuble voisin de gauche avec un recul latéral de 3,00 m par rapport au voisin de droite ;
62. que la toiture est remplacée par une toiture à versants comportant 2 lucarnes ;
63. que la hauteur du faite de la toiture ne dépasse pas la hauteur du faite existant et qu'il s'aligne au faite du voisin de droite ;
64. que la demande modificative prévoit :

- au sous-sol : 3 caves privatives, 1 local entretien, 1 local poubelles, 1 local compteurs et 1 local poussettes/vélos,
 - au rez-de-chaussée : 1 garage avec emplacement vélo, le hall d'entrée avec emplacement vélos et la partie basse du duplex comportant cuisine, séjour et WC,
 - au 1er étage : la partie haute du duplex comportant 3 chambres, 3 salles-de-bain et 1 débarras,
 - au 2ème étage : 1 appartement 2 chambres,
 - aux 3ème étages : 1 appartement 1 chambre ;
65. qu'un nouvel escalier intérieur est prévu entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
66. qu'au niveau du jardin (rez) une terrasse est prévue d'une profondeur de 3,00 m ; que le reste de la parcelle est aménagé en jardin ;
67. qu'au 1^{er} étage la terrasse est supprimée ;
68. que la toiture plate au 2^{ème} étage est aménagée en toiture verte non-accessible ;
69. qu'une terrasse est prévue au 3^{ème} étage sur la toiture plate de l'extension du 2^{ème} étage ;
70. que l'extension au 2^{ème} étage et la terrasse prévue au 3^{ème} étage dépassent la construction voisine la moins profonde de plus de 3,00 m ; qu'il y a un recul de 3,00 m par rapport à ce voisin ;
71. que le mur mitoyen de droite doit être rehaussé au niveau du 1^{er} étage ;
72. que l'agrandissement ne dépasse pas la construction voisine de gauche ;
73. que les volumes revus sont conformes aux prescriptions du RRU en matière de profondeur et de hauteur ;
74. que la terrasse du troisième étage offre une vue importante vers l'intérieur d'îlot ;
75. qu'il convient de la réduire et de limiter sa profondeur à 2,00 m depuis la fenêtre ;
76. que la toiture et les lucarnes sont prévues en ardoises artificielles de ton noir avec des châssis en aluminium de ton noir ;
77. que l'esthétique de la modification de la toiture s'accorde avec l'architecture de l'immeuble ;
78. que les plans modificatifs prévoient de maintenir le garage, le local vélos au rez-de-chaussée et la modification de la façade ;
79. que les impostes des baies en façade à rue ne sont pas adaptées ;
80. que ni la corniche ni les décors intérieurs ne sont documentés ,
81. que cette demande ne modifie pas le nombre de logements sur la parcelle (1 appartement 1 chambre, 1 appartements 2 chambres et 1 duplex 3 chambres) ; que les logements ne dérogent pas au RRU en matière d'habitabilité ;
82. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30 août au 13 septembre 2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
83. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 18/08/2021 ;
84. que cet avis stipule, entre autres, que les vélos rangés dans les halls communs et partie communes ne peuvent en aucun cas entraver les largeurs d'évacuations requises ni contenir des charges incendie ; que l'entrée commune doit être libre de passage pour l'évacuation du bâtiment et l'intervention des services de secours, cette entrée est dégagée de tout matériaux inflammable ou combustible : que l'escalier desservant le sous-sol doit être séparé au niveau du rez-de-chaussée

de celui desservant les étages par des parois présentant @E160 et une porte de communication de classe E130 à fermeture automatique, ...

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir la lucarne en s'alignant sur la travée principale de la façade,
2. de prévoir en façade avant des châssis homogènes se basant sur les châssis d'origine ou ceux présent au rez-de-chaussée,
3. de restaurer la corniche existante ou de prévoir une corniche en bois s'inspirant de la corniche d'origine
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

15h35 - dossier 11166

14. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. IMODEFF représentée par Monsieur HODJEFF tendant à agrandir, rehausser et rénover un immeuble afin de passer de 18 à 21 logements, en conservant les commerces au rez et les parkings en sous-sol, avenue de Tervueren 8-12.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, par ailleurs en voirie régionale;
2. que la demande est également située dans la zone de protection des bâtiments formant le Musée Royal de l'Armée et d'Histoire Militaire, l'Autoworld et les Musées Royaux d'Art et d'Histoire sis Parc du Cinquantenaire, ensemble classé par l'arrêté du 22/04/2004 ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
4. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
5. que le RZAC prévoit pour ces immeubles un gabarit de rez + cinq étages + un étage en retrait éventuel ;
6. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
7. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 22.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (superficie de de plancher des commerces comprise entre 1.000 et 2.500 m²) ;
8. 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) ;
9. le refus du permis d'urbanisme 10780 (05/PFD/671263) tendant à démolir un bâtiment existant et construire un immeuble mixte comprenant : en hors-sol : 4 surfaces commerciales au rez-de-chaussée, 38 logements aux étages supérieurs ; en sous-sol : locaux techniques et communs relatifs aux logements, un parking de 199 places ;
10. que la demande actuelle vise à agrandir, rehausser et rénover un immeuble afin de passer de 18 à 29 logements, en conservant les commerces au rez et les 24 parkings en sous-sol ;
11. que l'immeuble est composé d'appartements de grandes dimensions sachant que les étages types se composent de 3 appartements 3ch + chambre de bonne, présentant des surfaces de 211m², 224m² et 243,2m² ;
12. qu'il est implanté en mitoyenneté avec le numéro 14 de l'avenue de Tervueren et présente un recul latéral de 4,3m par rapport à la limite mitoyenne avec le numéro 2 ; que le front de bâtisse est situé à 9,4m en recul par rapport à la voirie ;
13. que son gabarit de R+5 est composé de niveaux relativement élevés en cohérence avec la taille et le standing des logements (4,55m au rez et 3,37m aux étages) ;
14. que le sous-sol est construit sur toute la profondeur et la largeur de la parcelle, qu'il s'y trouve notamment 27 emplacements de parking ;

15. qu'à l'arrière du bâtiment une cour anglaise est implantée au niveau du rez de chaussée ; que le clos du Cinquantenaire se situe 3,6m plus haut que cette cour anglaise ;
16. qu'il s'agit d'un immeuble d'habitations de standing, exemplatif d'un certain modernisme académique ; qu'il est constitué de deux entités distinctes qui auraient, selon le dossier de demande de permis, été édifiées en 1951 pour ce qui est du no 8 et en 1949 pour le no 10-12 ;
17. que cette construction est caractérisée par sa massivité, ses lignes de composition verticales, son jeu de pleins et de vides alternant les parements de pierre blanche avec les baies ou balcons et par les courbes adoucissant son extrémité ; que plus particulièrement le décrochement vers le Parc du Cinquantenaire possède son pendant de l'autre côté de la rue créant une symétrie intéressante au début de la longue perspective de l'avenue de Tervueren ;
18. que la demande vise au n°8 la rehausse de l'immeuble par l'extension du cinquième étage et la réalisation de balcons rentrants sur l'angle arrondi ainsi que de terrasses en façade latérale ;
19. que la demande vise au n°10-12 la réalisation d'un 6ème étage en retrait intégrant 2 penthouses, l'extension vers l'intérieur des balcons en façade avant et au 1er étage, l'ajout de balcons identiques à ceux des étages supérieurs ;
20. que la demande vise à étendre vers l'arrière le volume du rez-de-chaussée ;
21. que la demande vise à créer/transformer les accès aux espaces commerciaux prévus au rez-de-chaussée ;
22. que la demande vise à rénover et transformer la façade arrière ;
23. que la demande vise au n°10 -12, à chaque niveau, la subdivision des deux appartements existants en 4 unités mono-orientées ;
24. que la demande vise au n°8 la transformation des appartements en intégrant les cuisines aux pièces de vie ;
25. que la demande prévoit :
 - au sous-sol : 3 caves pour les commerces, 16 + 9 caves privatives, 4 petites caves (C9, C10, C11 et C12), 2 locaux pour les poubelles, 2 locaux pour les compteurs, 1 local d'entretien, 1 local pour les poussettes, un parking pour 63 vélos et un parking pour 24 voitures (dont 2 emplacements pour PMR) et 4 motos,
 - au rez-de-chaussée : 3 commerces et les entrées des 2 immeubles,
 - du 1er étage au 3ème étage :
 - n°8 : 2 appartements : 1 x 1 chambre et 1 x 3 chambres, par niveau ;
 - n°10/12 : 4 appartements 2 chambres, par niveau ;
 - au 4ème étage :
 - n°8 : 2 appartements : 1 duplex avec le 5ème étage x 2 chambres et 1 x 3 chambres,
 - n°10/12 : 4 appartements 2 chambres,
 - au 5ème étage :
 - n°8 : 1 appartement 3 chambres et la partie haute du duplex,
 - n°10/12 : 2 appartements 3 chambres,
 - au 6ème étage : n°10/12 : 2 appartements : 1 x 2 chambres et 1 x 3 chambre
26. que les immeubles comportent donc 3 appartements 1 chambre, 18 appartements 2 chambres et 8 appartements 3 chambres ;

27. que les appartements proposés sont conformes aux règlements en vigueur en matière d'habitabilité ;
28. que l'immeuble ne dispose pas d'un emplacement de stationnement pour voiture par logement ; que rien n'est cependant précisé en ce qui concerne le stationnement et les livraisons des commerces ;
29. que le volume des commerces au rez-de-chaussée est agrandi jusqu'à environ 7.30m de la limite arrière, limite établie par la circulation du parking ;
30. que la superficie commerciale passe de 730 à 1200m² ;
31. que le type de commerces prévu n'est pas précisé ;
32. que le projet vise à abaisser le niveau du sol du rez de 0,56 m en vue d'augmenter la hauteur sous plafond dans les commerces et d'offrir des entrées de plain-pied ;
33. que la hauteur sous plafond du sous-sol est ainsi de 2,24 m (2,10 m sous poutre) sous la partie construite, et 3,05 m sous la partie en fond de parcelle ;
34. que la partie arrière du parking est couverte par de la terre ; qu'il convient de veiller à ce que la couche de terre soit d'au moins 60 cm conformément aux prescriptions du RRU ; qu'il convient également de préciser son usage et qui y a accès ;
35. que la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée est aménagée en terrasses et petits jardins pour les appartements du 1er étage ;
36. qu'en façade arrière l'immeuble est agrandi sur ses parties les moins profondes sans dépasser les parties existantes les plus profondes ;
37. que des terrasses sont créés en façade à rue, en façade latérale et en façade arrière ;
38. qu'en façade arrière, des terrasses en porte à faux sont prévues;
39. qu'en façade latérale, des terrasses en partie rentrantes et en partie débordantes sont prévues ; que la saillie de ces terrasses est importante ; qu'afin de limiter l'impact en façade avant, il convient de réduire la saillie de ces balcons ;
40. qu'en façade à rue, à l'angle, des terrasses sont prévues dans le corps du bâtiment; que 2 trumeaux sont supprimés ; que le châssis est déplacé vers l'intérieur et suit l'arrondi de la terrasse ;
41. qu'en façade à rue les terrasses existantes sont agrandies vers l'intérieur du bâtiment ;
42. qu'au 1er étage de nouvelles terrasses sont prévues en-dessous des terrasses des étages ; qu'afin de marquer les entrées, il convient de ne pas prévoir de terrasse en saillie à ce niveau ;
43. que le 6ème étage est un étage en recul ; que de grandes terrasses sont prévues en façade à rue et en façade arrière ;
44. que les façades sont modifiées ; que quelques allèges sont supprimées, en façade à rue, au rez-de-chaussée et au 1er étage et en façade arrière ;
45. qu'en façades latérales et arrières, des baies de fenêtres sont ajoutées et agrandies ;
46. que le revêtement des façades à rue et latérales est en pierre de ton beige clair ;
47. que le revêtement de la façade arrière est en briquettes de parement sur isolation ; que la teinte exacte de ces plaquettes n'est pas précisée ; qu'il convient de le faire ;
48. que le revêtement du 6ème étage est en plaques de pierre de ton clair selon les plans ; que selon la note explicative, la façade est recouverte de panneaux en fibre-ciment un peu plus foncé que le reste de la façade avec la menuiserie extérieure en profilés alu ou acier minimalistes ;
49. que les bardages en fibre ciment sont interdits dans cette zone ; qu'il conviendrait donc d'adapter la note explicative ;

50. que les châssis aux étages en façade à rue sont prévus en aluminium blanc ; que la teinte des châssis au rez-de-chaussée en façade à rue n'est pas précisée ;
51. que les châssis en façade arrière sont en aluminium dont la teinte n'est pas précisée avec seuils en pierre bleue ;
52. que les châssis du 6ème étage sont dans toutes les façades en aluminium blanc ;
53. que le matériau et la couleur des châssis en façade latérale ne sont pas précisés ;
54. que les garde-corps des terrasses en façade à rue et latérale sont revêtus de pierre comme les façades ;
55. que les garde-corps des terrasses en façade arrière et au 6ème étage sont vitrés (verre clair) ; que le matériau des garde-corps existant n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire ;
56. qu'en façade latérale la terrasse supérieure est couverte par un auvent ;
57. que sur le plan de la façade à rue le garde-corps au 6ème étage semble aller plus loin à gauche que sur le plan du 6ème étage ; qu'il convient de préciser cet élément ;
58. que la zone de recul est réaménagée en vue de donner des accès directs aux commerces et aux 2 entrées des logements ;
59. que les jardinets sont réduits ; que le revêtement de sol des accès n'est pas précisé ; qu'il convient de privilégier un revêtement perméable ;
60. que les toitures plates au-dessus des 5ème et 6ème étages sont des toitures vertes inaccessibles ;
61. que la toiture plate au-dessus du 6ème étage se termine en casquette débordant des limites de l'étage ;
62. qu'un petit volume dépasse de la toiture (cabanon d'ascenseur) ;
63. que l'article 11 du RZAC prévoit que ce volume doit être intégré à l'étage en retrait ; qu'il convient de s'y conformer ;
64. que la demande ne prévoit pas de placer des installations techniques en toiture ;
65. qu'il convient cependant de renseigner avec précision le fonctionnement des techniques, des commerces en particulier ;
66. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
67. qu'il s'agit de la rehausse, des terrasses, du cabanon d'ascenseur et de l'extension au rez qui dépasse $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
68. que le mur mitoyen de droite doit être rehaussé ; que la nouvelle construction dépasse la construction voisine de droite ;
69. que ces rehausses sont de tailles réduites et ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
70. que le cabanon d'ascenseur dépasse la toiture de 1 m, qu'il est situé en partie centrale de la toiture ;
71. que les agrandissements à l'arrière aux étages ne dépassent pas la profondeur de l'immeuble existant ;
72. que les terrasses en façade arrière dépassent la profondeur de l'immeuble existant ; qu'il y a un dépassement de 0,53 m de la profondeur la plus profonde ;
73. que les nouvelles terrasses côté gauche en façade arrière dépassent le bâtiment de 1,52 m ;
74. que les nouvelles terrasses dans la façade latérale dépassent la façade de 1,37 m ;

75. que la distance entre les terrasses de la façade arrière et la limite mitoyenne arrière est 11.18m, côté gauche, et de 15,55 m, côté droit ;
76. qu'en façade latérale, la distance entre les terrasses et la limite mitoyenne de gauche est de 3,06 m ;
77. que le sous-sol est construit jusqu'à la limite arrière de la parcelle ;
78. que le rez-de-chaussée est construit jusqu'à une distance de 7,33 m de la limite arrière de la parcelle ;
79. que les terrasses/jardins accessibles du 1er étage sont prévus jusqu'à 7,33 m de la limite arrière de la parcelle ;
80. que ces étages dépassent les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelles (hors zone de recul) de 1,49 m ;
81. qu'il conviendrait de limiter la construction de l'immeuble au rez aux $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
82. que cela limite l'impact du rez et des terrasses du premier étage sur les parcelles arrières ;
83. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 6 (limite arrière de construction), article 14 (toitures) et article 21 (menuiseries) ;
84. que l'article 6 (limite arrière de construction) de ce règlement stipule, entre autre, que le terrain qui peut être couvert par la construction, en ce compris les annexes, est limité du côté opposé à la voie publique, par une parallèle à la limite précédente, tracée à une distance de celle-ci égale aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur moyenne de la parcelle, sans que cette distance puisse dépasser 15 m ;
85. que l'article 14 (toitures) de ce règlement stipule, entre autre, que les constructions doivent être recouvertes par un toit à deux versants ; à partir d'un gabarit prescrit d'un rez-de-chaussée plus 5 étages, un toit plat peut être autorisé moyennant mesures particulières de publicité ;
86. que c'est le cas ici ; que la toiture existante est une toiture plate ;
87. que l'article 21 (menuiseries) de ce règlement stipule, entre autre, que les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois ;
88. que les châssis existants sont en aluminium blanc ; qu'il s'agit des châssis d'origine ; que cependant leur dessin est modifié ;
89. que les modifications en façades modifient fortement l'aspect de l'immeuble, en particulier en ce qui concerne le traitement de l'arrondi sur l'angle qui est une des lignes de force de l'architecture de l'immeuble ; qu'il convient de conserver les trumeaux à cet endroit ;
90. que la densité de logements est très élevée du coté du 10 – 12 ; que les appartements mono-orientés sont moins qualitatifs ;
91. qu'il convient de revoir les aménagements afin d'offrir des appartements traversants compatibles avec le standing de l'immeuble ;
92. que ceci permettrait de diminuer le nombre et les dimensions des balcons en façade arrière afin de limiter l'impact sur l'intérieure d'îlot ;
93. qu'ainsi les logements disposent chacun d'un emplacement de stationnement automobile (21 logements pour 24 emplacements) ;
94. que le plan communal de développement (PCD) prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension à destination de familles ;
95. que la création de logements traversants de plus grande dimension répond à ces principes ;

96. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03/2021 au 15/03/2021 a donné lieu à 73 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
97. que ces oppositions/observation concernent principalement :
- la démolition totale de type « façadisme – rénovation bruxelloise » : la zone arrondie face au rond-point devient terrasse (avec recul des fenêtres et suppression des piliers en bossage entre les fenêtres) et la situation arrière est plus modifiée que l'avant (l'ajout du 6ème étage amènera une ombre portée plus longue vers le centre de l'îlot et les balcons prévus pour les appartements donneront directement dans les appartements Clos du Cinquantenaire) ;
 - la rehausse d'un étage (5ème) sur les 4 étages existants actuellement plus bas, côté Cinquantenaire ;
 - l'ajout d'un étage (6ème) différent en style et matériaux et en recul sur les 5 étages existants ???actuellement la majeure partie du bâtiment ;
 - la faible taille des appartements prévus,
 - la destruction d'un immeuble en bon état général qui est repris au « Patrimoine immobilier » ;
 - le fait que l'immeuble est rénovable sans dénaturer l'aspect extérieur ;
 - l'opposition aux dérogations demandées, permettant de gonfler le volume existant en ajoutant hauteur et profondeur à l'immeuble (de 16.866 m³ à 21.059 m³) ;
 - le fait que certaines dérogations ne sont pas reprises dans le dossier ;
 - le fait qu'un tel développement nuirait au caractère et à l'architecture du quartier, détruisant l'homogénéité de l'aspect de l'avenue, en particulier sa perspective ;
 - le fait qu'une antenne de téléphone mobile se trouve sur l'immeuble voisin et pourrait être nuisible pour les logements des étages supérieurs ;
98. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité du 16/01/2021;
99. l'avis de la STIB demandé le 14/01/2021 et pour lequel nous n'avons pas réceptionné de réponse ;
100. l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 10/02/2021 ;
101. que cet avis ne comporte pas de remarques concernant la rehausse des deux immeubles et la transformation lourde des façades arrière donnant vers le Clos du Cinquantenaire ;
102. que cependant la Commission Royale des Monuments et des Sites recommande d'abandonner les balcons (rentrants au niveau de l'arrondi) et les terrasses (en façade latérale) envisagées au niveau de l'immeuble 8 avenue de Tervueren ;
103. qu'elle demande de rester attentif à la composition fermée des façades du rez-de-chaussée, de conserver au maximum les allèges à ce niveau et d'y adapter la composition des nouvelles devantures commerciales ;
104. qu'elle regrette, en ce qui concerne l'immeuble n°10-12, la disparition des appartements traversants et recommande de conserver ce principe offrant une importante plus-value aux logements tant pour leurs qualités spatiales (belles enfilades en façade avant) qu'en termes de confort et d'habitabilité ;
105. le rapport de prévention du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale défavorable ;
106. que ce rapport est défavorable pour les raisons suivantes :
- pour la cage d'escalier de droite, on passe de 2 appartements traversants à 4 appartements dont 2 non traversants ; la voirie arrière est difficilement accessible pour leurs véhicules : qu'il s'agit donc d'une diminution de la sécurité en terme de configuration ;

- l'accès aux appartements de l'escalier de droite ne se fait pas conformément aux normes de bases ; en effet il y a lieu de créer un sas entre l'escalier et les appartements ;
- 107. qu'il y a lieu de revoir la configuration du projet ;
- 108. que dans ce cas, il n'est pas possible à la commission d'émettre un avis favorable sur la demande ;
- 109. qu'il convient de s'assurer, auprès de Bruxelles – Environnement, de la possibilité d'aménager des logements vu la présence d'une antenne de téléphonie mobile sur l'immeuble voisin;
- 110. que vu la surface des toitures plates, il convient de prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales et une utilisation de ces eaux, pour les chasses ou l'arrosage, par exemple ;
- 111. qu'afin d'analyser l'impact sur les parcelles voisines, il convient de fournir une étude d'ensoleillement liée aux rehausses et agrandissements ;
- 112. qu'en sa séance du 23/03/2021 la Commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;**
- 113. qu'en date du 18/05/2021 et du 08/06/2021 des plans modificatifs ont été introduits ;**
- 114. que la demande modificative vise à agrandir, rehausser et rénover un immeuble afin de passer de 18 à 21 logements, en conservant les commerces au rez et les parkings en sous-sol ;
- 115. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
- 116. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
- 117. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 22.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (superficie de de plancher des commerces comprise entre 1.000 et 2.500 m²) ;
- 118. 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) ;
- 119. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
- 120. que cette dérogation concerne la rehausse, les terrasses, l'extension au 1^{er} étage qui dépasse $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
- 121. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 6 (limite arrière de construction), article 14 (toitures) et article 21 (menuiseries) ;
- 122. que la demande prévoit :
 - au sous-sol : 3 caves pour les commerces, 15 + 9 caves privatives, 4 petites caves, 2 locaux pour les poubelles, 2 locaux pour les compteurs, 1 local d'entretien, 1 local pour les poussettes, un parking pour 63 vélos et un parking pour 24 voitures (dont 2 emplacements pour PMR) et 4 motos,
 - au rez-de-chaussée : 3 commerces et les entrées des 2 immeubles,
 - du 1^{er} étage au 3^{ème} étage :
 - n°8 : 2 appartements : 1 x 1 chambre et 1 x 3 chambres, par niveau ;
 - n°10/12 : 2 appartements 3 chambres, par niveau ;

- au 4ème étage :
 - n°8 : 2 appartements : 1 duplex avec le 5ème étage x 2 chambres et 1 x 3 chambres,
 - n°10/12 : 2 appartements 3 chambres,
 - au 5ème étage :
 - n°8 : 1 appartement 3 chambres et la partie haute du duplex,
 - n°10/12 : 2 appartements 3 chambres,
 - au 6ème étage : n°10/12 : 2 appartements : 1 x 2 chambres et 1 x 3 chambre
123. que les immeubles comportent donc 3 appartements 1 chambre, 2 appartements 2 chambres et 16 appartements 3 chambres ;
124. que la note explicative reçue le 08/06/2021 stipule que le rez-de-chaussée commercial permettra après travaux d'accueillir une plus grande agence bancaire et 1 autre commerce ; que le plan du rez-de-chaussée mentionne 3 commerces ;
125. qu'il y a lieu de revoir le plan du rez-de-chaussée avec la disposition et le nombre correct de commerces ;
126. que 2 citernes d'eau de pluie sont prévues en sous-sol ;
127. que la cuve à mazout est à vider et à dégazer et à évacuer par une entreprise agréée ;
128. que la profondeur du rez-de-chaussée est limitée aux $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
129. que la profondeur des terrasses/jardins accessibles du 1^{er} étage n'est pas modifiée ;
130. que ces terrasses/jardins dépassent les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle (hors zone de recul) de +/- 1,50 m ;
131. qu'il y a lieu de limiter la profondeur des terrasses/jardins accessibles du 1^{er} étage également aux $\frac{3}{4}$ de la parcelle, comme déjà évoqué avant ;
132. qu'au 1^{er} étage les terrasses en façade à rue du n°10/12 sont supprimées ;
133. que les terrasses sur l'angle sont maintenues ;
134. que la saillie des terrasses en façade latérale est diminuée de 1,37 m à 0,77 m ;
135. que les terrasses en façade arrière du n°8 en porte à faux sont supprimées ;
136. que la saillie des terrasses en façade arrière du n°10/12 est diminuée ;
137. qu'en zone de recul le muret existant en pierre bleue est pourvu d'une grille métallique existante de couleur noir ;
138. que sur le plan de la façade à rue le garde-corps au 6ème étage a été adapté ;
139. qu'un petit volume dépassant la toiture (cabanon d'ascenseur) a été supprimé ;
140. que la demande modificative ne répond pas aux demandes de la Commission de concertation du 23/03/2021 suivantes :
- que rien n'est précisé en ce qui concerne le stationnement et les livraisons des commerces ;
 - que la partie arrière du parking est couverte par de la terre ; qu'il convient de veiller à ce que la couche de terre soit d'au moins 60 cm conformément aux prescriptions du RRU ; qu'il convient également de préciser son usage et qui y a accès ;
 - que le revêtement de la façade arrière est en briquettes de parement sur isolation ; que la teinte exacte de ces plaquettes n'est pas précisée ; qu'il convient de le faire ;

- que le revêtement du 6ème étage est en plaques de pierre de ton clair selon les plans ; que selon la note explicative, la façade est recouverte de panneaux en fibre-ciment un peu plus foncé que le reste de la façade avec la menuiserie extérieure en profilés alu ou acier minimalistes ;
 - que les bardages en fibre ciment sont interdits dans cette zone ; qu'il conviendrait donc d'adapter la note explicative ;
 - que les châssis aux étages en façade à rue sont prévus en aluminium blanc ; que la teinte des châssis au rez-de-chaussée en façade à rue n'est pas précisée ;
 - que les châssis en façade arrière sont en aluminium dont la teinte n'est pas précisée avec seuils en pierre bleue ;
 - que le matériau et la couleur des châssis en façade latérale ne sont pas précisés ;
 - que les garde-corps des terrasses en façade arrière et au 6ème étage sont vitrés (verre clair) ; que le matériau des garde-corps existant n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire ;
 - que les jardinets sont réduits ; que le revêtement de sol des accès n'est pas précisé ; qu'il convient de privilégier un revêtement perméable ;
 - qu'il convient de renseigner avec précision le fonctionnement des techniques, des commerces en particulier ;
141. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021 a donné lieu à 226 lettre - type d'opposition et/ou d'observations ;
142. que ces remarques sont notamment :
- transformation / démolition de l'immeuble qui revient à du façadisme ;
 - logements de petites tailles ;
 - absence d'avis Siamu pour le projet modificatif ;
 - absence de symétrie du nouvel étage par rapport au bâti existant ;
 - inconvénients liés au chantier sur la mobilité dans ce quartier, sur la propreté, l'accessibilité au quartier,...
143. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité du 16/01/2021;
144. l'avis de la STIB demandé le 14/01/2021 et par lequel nous n'avons pas réceptionné de réponse ;
145. l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) daté du 29/06/2021 ; que la CRMS réinsiste sur l'importance de conserver la composition existante horizontale et fermée (le projet supprime les châssis et des allèges) ; que la CRMS estime que le maintien des trumeaux sur l'angle est insuffisant à cet égard ; que la CRMS propose de travailler davantage les façades arrière pour offrir aux appartements des terrasses orientées vers l'intérieur d'îlot ; que la CRMS demande d'affiner le dispositif en plan des appartements traversants de l'immeuble n°10/12 en tenant compte des qualités spatiales existantes des appartements et en particulier des belles enfilades en façade avant ;
146. que les modifications en façades modifient fortement l'aspect de l'immeuble, en particulier en ce qui concerne le traitement de l'arrondi sur l'angle qui est une des lignes de force de l'architecture de l'immeuble ;
147. que les trumeaux sur l'arrondi sont maintenus ;
148. que les balcons (rentrants au niveau de l'arrondi) préservent les trumeaux en respectant la typologie du bâtiment tout en modernisant son aspect ;

149. qu'afin de ne pas dénaturer l'arrondi et de ne pas enfermer le passage vers le clos du Cinquantenaire il y a lieu de ne pas construire la rehausse au 5eme étage (côté façade latérale) ;
150. qu'en conséquence le logement du 4^{ème} droit être revu ;
151. que la composition des nouvelles devantures commerciales a été adapté ; que l'allège de 2 au lieu de 5 fenêtres au rez-de-chaussée en façade à rue est démolit ;
152. que le projet prévoit deux citernes de récupération d'eau pour arroser le jardin en intérieur d'ilot ;
153. la taille très limitée du jardin et de fait le surdimensionnement de la capacité des citernes ;
154. que les plans des toitures végétales sont lacunaires quant à l'épaisseur du substrat et les plantations envisagées ;
155. que la mise en place d'une toiture végétale avec dispositif stockant participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'ilot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
156. qu'il y a lieu de fournir une note technique pour définir l'utilisation pour d'autres fonctions de l'eau des citernes ;
157. que le local vélo est uniquement aménagé pour l'utilisation des logements
158. que les commerces devraient également bénéficier d'emplacements vélos pour leurs employés et leur clientèle ;
159. que la matérialité des balustrades à tous les étages de la façade arrière et avant pour le penthouse doit être revue pour éviter la transparence ;
160. l'avis daté du 03/08/2021 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé ;
161. que cet avis stipule, entre autres, des conditions à respecter en ce qui concerne le placement de rechargement de véhicules électriques ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir le plan du rez-de-chaussée avec la disposition et le nombre correct de commerces,
2. de veiller à ce que la couche de terre sur la partie arrière du parking soit d'au moins 60 cm conformément aux prescriptions du RRU, et de préciser son usage et qui y a accès,
3. de limiter la profondeur des terrasses/jardins accessibles du 1^{er} étage également aux $\frac{3}{4}$ de la parcelle,
4. de préciser la teinte exacte du revêtement de la façade arrière (briquettes de parement sur isolation),
5. de spécifier le revêtement du 6^{ème} étage (les bardages en fibre ciment sont interdits),
6. de préciser la teinte des châssis au rez-de-chaussée en façade à rue,
7. de préciser la teinte des châssis en façade arrière,
8. de préciser le matériau et la couleur des châssis en façade latérale,
9. de préciser le matériau des garde-corps existants,
10. de privilégier une revêtement perméable pour le revêtement de sol des accès dans les jardinets,
11. de renseigner avec précision le fonctionnement des techniques, des commerces en particulier,
12. de ne pas construire la rehausse au 5^{ème} étage située sur le volume latérale droit et revoir le logement du 4^{ème} en conséquence ;
13. de prévoir tous les garde-corps vitrés en vitrage opalin ;

14. de prévoir un local vélos pour les commerces (employés et clientèle) ;
15. de fournir une note technique sur la gestion de l'eau dans tout le bâtiment ;
16. de respecter les prescriptions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (M.B. 10/03/2009);
17. 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 (la toiture), sont acceptées (sauf en ce qui concerne les terrasses/jardins accessibles du 1^{er} étage).

Les dérogations au RZAC, article 6 (limite arrière de construction), article 14 (toitures) et article 21 (menuiseries), sont acceptées (sauf en ce qui concerne les terrasses/jardins accessibles du 1^{er} étage).