

09h00 - dossier 11642

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Icare Malaki, tendant à étendre le commerce du rez au 1er étage (suppression d'un logement) et changer l'utilisation de café en restaurant, percer des baies et remplacer les portes et châssis, rue Gray 1.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en liséré de noyau commercial ;
2. que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) des blocs 532 et 534 approuvé par A.R. du 26 juillet 1983 ;
3. que l'immeuble se situe à l'angle de la rue Gray et de la Chaussée de Wavre (piétonnier) ;
4. 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) ;
5. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
6. que la demande déroge à l'article 7 (dispositions générales) du PPAS des blocs 532 et 534 en ce que le PPAS prévoit que les activités commerciales soient limitées au rez ;
7. que la demande vise à étendre le commerce du rez au 1er étage (suppression d'un logement une chambre) et changer l'utilisation de café en restaurant, percer des baies et remplacer les portes et châssis ;
8. qu'en situation de droit, il s'agit d'un bâtiment comprenant deux logements aux étages et un commerce (café) au rez-de-chaussée ;
9. que la répartition prévue est la suivante :
 - au sous-sol : la chaufferie, les compteurs, les réserves et les sanitaires du restaurant
 - au rez-de-chaussée : restaurant
 - au 1er étage : restaurant, fumoir et sanitaires
 - aux 2e et 3e étages : un logement (duplex) 3 chambres
10. que les sanitaires sont accessibles aux clients et au personnel de l'établissement ;
11. que le local donnant sur la chaussée de Wavre, destiné à faire de la vente à emporter de petite restauration (PU 10209), devient une extension du restaurant ;
12. que cette extension est séparée de la pièce principale du commerce par un hall commun distribuant le sous-sol et les étages ;
13. que l'accès du personnel se fait depuis la porte d'entrée de l'extension ;
14. que la hotte existante est conservée ;
15. qu'à l'étage, la baie existante qui sépare l'ancien séjour des sanitaires et de la chambre est élargie ; qu'il s'agit d'une nouvelle salle pour la brasserie ;
16. que la demande prévoit l'aménagement d'un fumoir dans la partie droite du 1^{er} étage, et un WC à l'arrière du fumoir ;
17. que les baies de chaque côté de la cage d'escalier sont fermées ; que l'accès se fait face à l'escalier ;
18. que la cage d'escalier existante devient commune entre les utilisateurs du futur restaurant, et les occupants du duplex supérieur ;
19. que cette situation n'est pas qualitative pour le logement supérieur ;

dossier 11642

20. que les nombreux passages dans la cage d'escalier risquent d'engendrer des nuisances sonores incompatibles avec le logement ;
21. que de plus, cet aménagement va engendrer des problème de contrôle et de sécurité ;
22. que la suppression du logement du 1^{er} étage n'est pas souhaitable dans un quartier déjà très commerçant ; que la mixité entre les logements et les commerce est à conserver ;
23. que le 2^e étage et les combles ne sont pas concernés par la demande ;
24. qu'en façade avant, les quatre baies murées au 1^{er} étage sont réouvertes ; qu'une d'entre elles est située du côté de la rue Gray et les trois autres, chaussée de Wavre ;
25. que le projet prévoit aussi de changer les châssis existants au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage par des châssis en pvc brun ;
26. qu'il en va de même en ce qui concerne les portes d'entrée (commerce et logement) ;
27. que la teinte exacte (claire ou foncée) de ces différents éléments n'est pas communiquée ;
28. que la teinte des châssis doit être identique pour l'ensemble de la façade ;
29. que les portes d'entrée en PVC ne sont pas autorisées ; qu'il s'agit d'un matériau non pérenne , non écologique et peu esthétique ;
30. que l'entrée de l'établissement se trouve à l'angle ;
31. que les deux portes situées chaussée de Wavre sont destinées, pour la première en partant de l'angle, au logement et l'autre au personnel du restaurant comme précisé ci-dessus ;
32. que les caissons à volets en bois peints en bleu sont remplacés par des caissons en pvc blanc ;
33. qu'ils sont posés au-dessus des deux baies situées de chaque côté de la porte d'entrée du restaurant ;
34. que dans les faits, des panneaux en bois (lambris) peint en bleu sont fixés autour de ces baies ; que leur modification ne semble pas prévue ; qu'il en va de même en ce qui concerne la tente solaire ;
35. que la corniche, également non concernée par la demande, est peinte en bleu foncé ;
36. qu'en ce qui concerne les enseignes, l'établissement est en zones générale et restreinte ;
37. que le demandeur s'engage à rendre conforme à la réglementation du RRU l'enseigne au-dessus de la porte d'entrée ; que celle-ci aura un développement inférieur aux 2/3 de la largeur de la façade ;
38. qu'une note complémentaire a été introduite à ce sujet ;
39. que le demandeur s'engage à supprimer toutes les enseignes perpendiculaires ainsi qu'à respecter la réglementation en ce que l'enseigne placée à l'angle aura un développement inférieur aux 2/3 de la largeur de la façade (article 36 § 1 – 2° d (RRU Titre 6)) ;
40. que toutes les autres sont conformes à la réglementation en vigueur ;
41. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 16/08/2022, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
42. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
43. que la suppression d'un logement à cet endroit n'est pas acceptable ; qu'elle est contraire aux dispositions du PPAS ;
44. qu'en outre, l'extension du commerce entraîne des risques de nuisances pour le logement du deuxième étage ;

dossier 11642

45. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04 au 01/05/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
46. que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve du respect du droit des tiers et qu'il conviendrait dès lors de s'assurer de l'accord du propriétaire avant tout démarrage de travaux ;
47. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 01/04/2023 ;

AVIS DEFAVORABLE

09h35 - dossier 11575 – ART 126

2. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door Mijnheer en Mevrouw van Heur – Bertram, strekkende tot het bouwen van een bijgebouw en een terras aan de achtergevel, het regulariseren van de veranderingen in de woning (ramen, dakkapel, trap, garage), Louis Hapstraat 135.

Overwegende :

1. dat het goed gelegen is in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) is in woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing;
2. dat de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking in toepassing van het voorschrift 0.6 van het GBP en aan het advies van de overlegcommissie in toepassing van het voorschrift 21 van het GBP;
3. dat het goed volgens de rechtstoestand een eengezinswoning is; dat het gaat over een glv+2+zolder langs de voorgevel en langs de achtergevel het niveau glv+2 zich onder het dak bevindt; dat het goed oorspronkelijk bestond uit keukens op de kelderverdieping en 4 kamers op de gelijkvloerse verdieping en op de eerste verdieping; dat de plannen van de andere niveaus niet beschikbaar zijn;
4. dat er volgens de rechtstoestand een bijgebouw aanwezig is; dat het zich tegen de rechter gemene muur, over een breedte van 2,60m, uitstrekt tot achteraan het perceel en over 2 niveaus (kelder en gelijkvloer); dat er een binnenplaats van 12,5 m² overblijft op kelderniveau;
5. dat volgens de wettelijke situatie een toilet is ingericht in het bijgebouw op het gelijkvloers en dat een tweede toilet aanwezig is in een uitspringende aanbouw aan de achtergevel, met toegang vanaf de overloop tussen de niveaus +1 en +2;
6. dat volgens de rechtstoestand een vloerplaat is gebouwd over de binnenplaats, waardoor het gelijkvloers is uitgebreid; dat daar een veranda is geplaatst, waardoor een resterende buitenruimte van 4,2m² overblijft;
7. dat de woonruimtes op het gelijkvloers zijn ingericht en de slaapkamers op de verdiepingen;
8. dat de aanvraag betrekking heeft op de afbraak van de veranda en het toilet op de tweede verdieping, de bouw van een bijgebouw en een terras aan de achtergevel en de regularisatie van de veranderingen aan de woning (ramen, dakkapel, trap, garage);
9. dat in het bestaande bijgebouw de vloer- en dakconstructies worden behouden; dat de bestaande verticale muur op het gelijkvloers wordt afgebroken en vervangen door een glazen wand; dat het dak van buitenaf wordt geïsoleerd tot een dikte van 26 cm, waardoor het afgewerkte dak 43 cm hoger wordt;
10. dat het achterste gedeelte van het bijgebouw wordt verhoogd over een breedte van ongeveer 2,60 m en een diepte van ongeveer 1 m, waardoor het afgewerkte dakniveau met ongeveer 110 cm verhoogd en de achterste en linker gemene muren met ongeveer 70 cm worden verhoogd;
11. dat dit verhoogde bijgebouw de diepte van de rechter gemene muur, de diepste op het gelijkvloers, met ongeveer 3,60 m overschrijdt, en $\frac{3}{4}$ van de diepte van het perceel; dat deze bijbouw in de hoogte tot 5,95 m hoger is dan de rechter gemene muur en tot 6,7 m hoger dan de linker gemene muur;
12. dat op het gelijkvloers de bestaande veranda wordt afgebroken maar de vloerplaat wordt gehandhaafd, over een breedte van 3m en over de volledige diepte van het perceel, dat wil zeggen ongeveer 4,7m; dat deze vloerplaat wordt geïsoleerd en aan de buitenkant wordt bedekt met een tegels;
13. dat het volume dat kelder bedekt dat zo gecreëerd wordt, de diepte van de diepste rechter gemene muur met ongeveer 3m en $\frac{3}{4}$ van de diepte van het perceel overschrijdt; dat het in hoogte ongeveer 2,25m hoger is dan de rechter gemene muur en 3m hoger dan de linker gemene muur;

dossier 11575 – ART 126

14. dat er rechtstreeks uitzicht is op de linker gelegen en achter gelegen gemene muur, hetgeen niet in overeenstemming is met het Burgerlijk Wetboek inzake uitzicht;
15. dat er een nieuw bijgebouw wordt gebouwd met een breedte van 2,83m, een diepte van 1,38m tot 2,67m en een hoogte van 3,22m;
16. dat dit bijgebouw ongeveer 0,3 m verder reikt dan de rechter gemene muur, de diepste van het gelijkvloers; dat het in de hoogte 5,25 m verder reikt dan de rechter gemene muur en 6 m verder dan de linker gemene muur;
17. dat een buitentrap wordt gebouwd om toegang te krijgen tot een terras op de eerste verdieping, aangelegd op het dak van de bijgebouwen; dat deze trap de diepte van de rechter gemene muur, de diepste, met 0,5 m overschrijdt;
18. dat op niveau +1, het terras de diepte van de linker gemene muur, de diepste op deze verdieping, met maximaal 0,66m overschrijdt, en over een breedte van ongeveer 3m, voor een totale oppervlakte van 0,92m² (driehoekige vorm); dat het diepste gedeelte van het terras (punt van de driehoek) zich bevindt op 2,67m van de rechter gemene muur, de minst diepe en de dichtstbijzijnde;
19. dat de leuning (hoogte 1,10 m) in hoogte 6,35 m en 7,10 m boven de rechter gemene muur uitsteekt;
20. dat tegen de rechter gemene muur een doorschijnend scherm van 2 m hoog en 1,85 m diep wordt geplaatst, om te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek betreffende het rechtstreeks uitzicht; dat dit element niet voldoet en dat alle verhogingen in massief metselwerk moeten worden uitgevoerd;
21. overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikels 4 (diepte) en 6 (hoogte) van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) zowel wat betreft de bestaande verhoogde volumes als het nieuwe bijgebouw, de trap en het terras;
22. dat de gemene muren moeten worden verhoogd om te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het rechtstreekse uitzicht naar de naburige percelen vanaf de binnenplaats op het gelijkvloers, het terras op de 1e verdieping en de trap naar het terras, en ten minste:
 - 0,9 m over een diepte van 2,10 m en 2 m over een diepte van 0,4 m voor de linker gemene muur (Antoine Gautierstraat nr. 35-37);
 - 1,9 m over een diepte van 1,85 m en 0,7 m over een diepte van 1,30 m voor de rechter gemene muur (Louis Hapstraat 133);
 - 0,7 m over een breedte van 2,7 m voor de achterste gemene muur (Antoine Gautier nr. 39-41);
23. dat de volumes ongelijk zijn; dat het perceel klein is en al dicht bebouwd;
24. dat het, gezien de impact van deze constructie op de aangrenzende percelen en de omvang van de verhoging van de gemene muren, raadzaam is de indelingen te herzien om de afwijkingen en de verhoging zoveel mogelijk te beperken;
25. dat het in die zin aangewezen is de grondniveaus, de profielen van de volumes en de gemene muren in rechtstoestand, feitelijke toestand en geplande toestand nauwkeurig te detailleren;
26. dat in de aanvraag de hoogte onder plafond van het nieuwe bijgebouw niet vermeld wordt; dat de keuken daar wordt ingericht en dat de ruimte doorloopt met het bestaande bijgebouw, waar de hoogte onder plafond 2,49m (in plaats van 2,50m) bedraagt;
27. dat deze hoogte afwijkt van artikel 4 van titel II van de GSV (hoogte onder plafond), maar in zeer beperkte mate en zonder afbreuk te doen aan de bewoonbaarheid van het pand;
28. dat de buitenruimte op het gelijkvloers wordt teruggebracht tot een oppervlakte van ongeveer 9m², en dat de plaats van de trap naar het terras op niveau +1 de binnenplaatsruimte in het verlengde van de woonruimten op het gelijkvloers verder beperkt;

dossier 11575 – ART 126

29. dat het terras op niveau +1 bovendien is ingericht in het verlengde van een slaapkamer, wat de bewoonbaarheid van de leefruimte niet noemenswaardig verbetert;
30. dat de aanleg van het terras in die zin afbreuk doet aan de kwaliteit van de leefruimten van het huis en dat het aangewezen is het te schrappen;
31. dat de bijgebouwen worden geïsoleerd en bedekt met lichtblauwe vezelcementbekleding; dat het nieuwe buitenschrijnwerk van de bijgebouwen wordt uitgevoerd in gelakt hout; dat de buitentrap wordt uitgevoerd in lichtblauw staal; dat het terras wordt bedekt met blauwe en/of witte tegels, dat het niet-toegankelijke deel van de platte daken wordt beplant (groendak);
32. dat in de kelders in de rechtstoestand een regenput aanwezig is; dat deze in de geplande situatie niet wordt behouden;
33. dat het netwerk voor de afvoer van regenwater moet worden gespecificeerd, de bestaande regenput moet worden behouden en het opvangen en gebruiken van regenwater moet worden aangemoedigd;
34. dat het hele perceel waterdicht wordt gemaakt; dat het wenselijk kan zijn om de volle grond te herstellen om de doorlaatbaarheid van het perceel te verbeteren;
35. dat de aanvraag strekt tot het regulariseren van de bouw van een dakkapel van 5,43 m lengte in het dak van niveau +2 in de achtergevel, gesitueerd aan de zijde van de linker gemene muur, de hoogste, en de afmetingen daarvan niet overschrijdt; dat de lengte van de dakkapel 29 cm hoger is dan 2/3 (5,14 m) van de totale breedte van de gevel (7,71 m) en in die zin afwijkt van artikel 6 van titel I van de GSV;
36. dat, gezien de geringe omvang van de afwijking en de aanwezigheid van de dakkapel sinds ten minste 1987 volgens de luchtfoto's, de afwijking aanvaardbaar is;
37. dat de aanvraag ook strekt tot het regulariseren van de verandering van het gebruik van een deel van de kelders als garage alsook de wijziging van het buitenschrijnwerk aan de voorgevel van dit lokaal;
38. dat het lokaal volgens de foto's op de documenten van de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest al geruime tijd en ten minste sinds 1993 als garage wordt gebruikt en dat tegen dit gebruik geen klacht is ingediend; dat in die zin de bestemmingswijziging van het lokaal aanvaardbaar is;
39. dat de nieuwe deur van dit lokaal een grijze aluminium garagedeur is met massieve horizontale lijsten; dat al het andere schrijnwerk aan de gevel bestaat uit wit geschilderd hout; dat deze wijziging derhalve niet samenhangend is met het ontwerp en de harmonie van de gevel aan de straatkant en dat het aangewezen is om terug te keren naar de rechtstoestand of een nieuw voorstel te doen;
40. dat de aanvraag voorziet in de sloop van het bijgebouw met toilet van de overloop van +1 naar +2, en het creëren van een nieuwe vensteropening in de achtergevel;
41. dat de aanvraag ook strekt tot het regulariseren van:
 - de toevoeging van een trap van +2 naar de zolder om er een kantoor in te richten;
 - de toevoeging van een kamer onder het dak met een dakkapel op +2;
 - de verdeling van de kamers aan de straatkant op niveaus +1 en +2, om een kantoor (+1) en een slaapkamer (+2) alsook een badkamer op elke verdieping te creëren;
42. dat op niveau +1 het kantoor toegankelijk is via de badkamer, die een toilet bevat;
43. dat de netto lichtdoorlatende oppervlakten van de 2 slaapkamers op niveau +2 afwijken van artikel 10 van titel II van de GSV (2,14m² in plaats van 2,95m² voor de slaapkamer langs de straatkant en op niveau +2 en 1,72m² in plaats van 2,23m² voor de slaapkamer aan de achterkant op niveau +2);

dossier 11575 – ART 126

44. dat het gaat om de transformatie van bestaande ruimten; dat deze ruimten genieten van kwaliteitszonlicht; dat de toevoeging van badkamers een verbetering van de bewoonbaarheid van het pand vormt;
45. dat wijzigingen aan de vensteropeningen aan de straatgevel tot grote esthetische veranderingen aan de gevel zouden leiden en dat de omvang van het huis geschikt is voor een woning met 3 slaapkamers; dat in die zin de afwijking aanvaardbaar is;
46. dat de aanvraag afwijkt van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening:
 - titel I, artikel 4 (diepte): isolatie en glasraam van het bestaande bijgebouw, bestaande geïsoleerde vloerplaat, nieuw bijgebouw en terras +1, buitentrap
 - titel I, artikel 6 (hoogte): isolatie en glasraam van het bestaande bijgebouw, bestaande geïsoleerde vloerplaat, nieuw bijgebouw en terras +1, buitentrap, dakkapel
 - titel II, artikel 4 (hoogte onder het plafond): keuken
 - titel II, artikel 8 (wc): badkamer +1
 - titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting): kamers +2
47. dat het openbaar onderzoek dat heeft plaatsgevonden van 19/09/2022 tot 03/10/2022 geen aanleiding heeft gegeven tot brieven met bezwaren en/of opmerkingen;
48. dat de voorgestelde inrichtingen gevolgen hebben voor de burens en de privacy van het huizenblok schaden; dat dit niet aanvaardbaar is;
49. dat er veel afwijkingen zijn;
50. dat het aangewezen zou zijn om de indelingen te herzien en de voorkeur te geven aan een kwalitatieve buitenruimte die in verbinding staat met de leefruimten;
- 51. dat de overlegcommissie op 18/10/2022 een unaniem ongunstig advies over de aanvraag heeft afgegeven ;**
- 52. dat op 21/03/2023 wijzigingsplannen werden ingediend met toepassing van artikel 126 van Cobat;**
53. dat het voorwerp van de aanvraag ongewijzigd is; dat de hoofdlijnen van het project behouden blijven;
54. dat de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking in toepassing van het voorschrift 0.6 van het GBP en aan het advies van de overlegcommissie in toepassing van het voorschrift 21 van het GBP;
55. dat meer informatie wordt geleverd om de context te begrijpen;
56. dat de overeenstemming met het burgerlijk wetboek wordt gecontroleerd; dat met betrekking tot de trap besprekingen worden gehouden met de burens om een erfdienstbaarheid te verkrijgen;
57. dat aan de rechterkant van het terras wordt voorgesteld de gemene muur met 2,02 m hoogte en 2,62 m diepte te verhogen; dat deze verhoging het aangrenzende perceel niet schaadt;
58. dat de binneninrichting is herzien om het aantal afwijkingen te beperken;
59. dat de werken het comfort en de bewoonbaarheid van het huis zullen verbeteren;
60. dat de aanvraag afwijkt van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening:
 - titel I, artikel 4 (diepte): isolatie en glasraam van het bestaande bijgebouw, bestaande geïsoleerde vloerplaat, nieuw bijgebouw en terras +1, buitentrap
 - titel I, artikel 6 (hoogte): isolatie en glasraam van het bestaande bijgebouw, bestaande geïsoleerde vloerplaat, nieuw bijgebouw en terras +1, buitentrap, dakkapel
 - titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting): kamers +2

11575 – ART 126

61. dat de nieuwe aluminium garagedeur dezelve kleur heeft als de hardstenen onder bouw en als gevolg discreet blijft;
62. dat het openbaar onderzoek dat heeft plaatsgevonden van 17/04/2023 tot 1/05/2023 geen aanleiding heeft gegeven tot brieven met bezwaren en/of opmerkingen;
63. dat, aangezien het project onderworpen is aan de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, de naleving van de EPB-procedure met betrekking tot de uitvoering van het project de verantwoordelijkheid blijft van de aanvrager of de nieuwe kopers;
64. dat de aanvraag met name tot doel heeft de thermische schil van het gebouw geheel of gedeeltelijk aan te pakken, dat elke nieuwe ingreep met het oog op thermische verbetering die na de werkzaamheden plaatsvindt en die niet in de aanvraag is vermeld, moet voldoen aan de EPB-eisen en worden opgenomen in de EPB-documenten die vóór en aan het einde van de werkzaamheden moeten worden voorgelegd ("EPB-kennisgeving van het begin van de werkzaamheden" en "EPB-aangifte");
65. dat het project betrekking heeft op één enkele EPB-eenheid waarvan de aard van de werkzaamheden eenvoudigweg renovatie is, zal de opvolging van de procedure "EPB-werkzaamheden" onder de verantwoordelijkheid vallen van de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Etterbeek;

GUNSTIG ADVIES

**De afwijkingen van de GSV, titel I artikel 4 (diepte) en artikel 6 (hoogte) zijn aanvaard.
De afwijkingen van de GSV, titel II artikel 10 (verlichting) zijn aanvaard.**

10h00 - dossier 11382

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Bulent KARAKAC tendant à régulariser les modifications apportées à l'immeuble (menuiseries en façade avant, construction d'une annexe au rez et d'une lucarne par versant) ainsi que aménager les logements aux étages en 3 studios : au 1^{er}, au 2^{ème} et sous combles, avenue Jules Malou 16-18.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
2. que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « BLOC 537 délimité par la chaussée de Wavre, la rue Peter Benoit, l'avenue Jules Malou, et la rue Philippe Baucq », approuvé en date du 02/04/1974 ;
3. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application des prescriptions 0.6 (acte et travaux en intérieur d'ilot) et 1.5.2° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques) ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (Modification visible depuis l'espace public en zichée) ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble comprend un rez commercial et deux logements :
 - Sous-sol : caves
 - Rez-de-Chaussée : commerce
 - R+1 : un appartement 1 chambre
 - R+2 : un appartement 1 chambre
 - R+3 : grenier
6. qu'en situation de fait, l'immeuble comprend 4 logements répartis comme suit :
 - Sous-sol : caves
 - Rez-de-Chaussée : appartement 1 chambre
 - R+1 : un appartement 1 chambre
 - R+2 : un appartement 1 chambre
 - R+3 : un appartement 1 chambre
7. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à l'immeuble (menuiseries en façade avant, construction d'une annexe au rez et d'une lucarne par versant) ainsi qu' aménager les logements aux étages en 3 studios ;
8. qu'en situation projetée, la demande prévoit :
 - au rez : un commerce
 - aux étages 1^{er}, au 2^{ème} et combles : un studio par niveau
9. que le sous-sol comporte un local de compteurs, un local commun de 13,94m² et 3 caves ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 17 (local véhicule deux-roues) ; qu'il n'existe pas de tel local en situation de droit ; qu'un nouveau logement est créé ;
11. qu'il convient d'aménager un local vélo fermé en attribuant, par exemple, cette utilisation au local commun du sous-sol ;
12. qu'il convient de préciser l'attribution des caves privées aux logements ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (local rangement) ; que les 3 studios ne disposent pas de local de rangement ;
14. qu'il convient d'en prévoir en cave ou dans les logements ;

15. qu'au sous-sol, il est représenté une citerne en situation de droit qui a été supprimée, que le formulaire indique une citerne de 5m³ en situation projetée ; qu'il convient de la renseigner en plan et d'en préciser l'usage ;
16. que l'affectation du rez est rétablie en commerce comme le prévoit la situation de droit ;
17. qu'une extension a été construite au rez arrière gauche sur une largeur de 2,80m et une profondeur de 3,97m ; que la cour est entièrement couverte ;
18. que cette extension déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) en ce qu'elle dépasse plus des $\frac{3}{4}$ de la parcelle et au PPAS Bloc 537 prescription 3.C en ce qu'il s'agit d'une construction arrière ;
19. que l'extension existe depuis de nombreuses années et permet d'agrandir la surface commerciale ; qu'il est prévu de végétaliser la toiture plate de l'extension sur une surface d'environ 8m² ; qu'il convient afin d'améliorer la gestion de l'eau sur la parcelle et d'envisager la verdurisation de la toiture au-dessus du 2^{ème} étage ;
20. que les dérogations et le maintien de l'annexe sont acceptables ;
21. que les appartements aux 1^{er} et 2^{ème} étages sont identiques et ont été soumis aux mêmes transformations ;
22. que dans les logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages, la baie entre la chambre de 14,82m² et la salle à manger de 15,88m² a été agrandie et ces deux pièces ont été rassemblées en un seul espace de vie de 30,7m² ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la pièce principale des studio aux 1^{er} et 2^{ème} étages dispose d'un éclairage de 4,41m² au lieu des 6,14m² requis ;
24. que les baies correspondent à la situation de droit ; qu'une transformation en studio correspond davantage à la surface disponible pour ces logements ; que l'espace de vie est traversant ;
25. que les dérogations sont acceptables ;
26. qu'en situation de droit, une salle de bain est représentée à l'avant et un WC à l'arrière séparé de la cuisine par un sas ;
27. que la salle de bain originelle a été transformée en bureau et le palier des escaliers rétréci au profit de ce bureau ;
28. que l'espace couplant le sas et le WC, en annexe arrière, a été transformé en salle de bain avec WC, accessible directement depuis la cuisine ;
29. que cela est conforme aux règlements en vigueur pour un logement de type studio ;
30. que les combles ont été aménagés en un studio de 34,12m² ;
31. qu'à ce niveau, 2 petites lucarnes ont été construites, une à l'avant et une à l'arrière ;
32. que la demande vise à les régulariser ;
33. qu'elles sont peu imposantes, conformes aux règlements et ne portent pas préjudice aux bâtiments voisins ;
34. qu'il est prévu d'ajouter 2 fenêtres de toiture supplémentaires pour augmenter la surface d'éclairage ;
35. que le studio comporte des fenêtres verticales (lucarnes) et des fenêtres de toiture ; que selon le RRU article 10, l'éclairage de l'ensemble de ces vitrages est suffisant pour un local habitable de moins de 25.92m² ; que la pièce de vie du studio fait 34,12m² ;
36. que les vues droites sont limitées, les allèges des lucarnes étant à environ 1.35m de haut ;
37. que l'éclairage du studio déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) ;

38. que la dérogation n'est pas acceptable ;
39. que ce logement situé exclusivement sous combles ne présente pas les qualités d'habitabilité requises ; qu'il convient de privilégier l'extension de l'appartement du 2^{ème} étage et de créer un duplex afin de diversifier les typologies et de permettre l'accueil de familles ;
40. que la façade avant est en brique jaune ;
41. que nous ne disposons pas de plan représentant la façade avant ; que nous disposons en revanche de photos datées de 2004 et 2012 montrant que des modifications soumises à l'obtention d'un permis d'urbanisme ont été effectuées ;
42. qu'aux étages, les châssis en bois (visibles sur une photo de 2004 existant aux archives) ont été remplacés par des châssis en PVC reprenant les mêmes divisions ; que les cintrages du 2^{ème} étage n'ont pas été conservés ;
43. que vu la situation du bien en Zichée et à proximité d'un bien classé, bien que hors de la zone de protection, il convient de revenir à des châssis en bois respectant le dessin d'origine, y compris les cintrages, au prochain changement des châssis aux étages et de fournir une élévation en attestant ;
44. que la vitrine, la porte du commerce et la porte d'accès aux logements en bois peint en blanc (visible sur une photo de 2012 existant aux archives) ont été remplacées par des menuiseries en PVC anthracite et ne reprenant pas le dessin original ; que la porte d'entrée du commerce, initialement en retrait, a été déplacée et alignée au front de bâtisse ;
45. que l'ensemble est très massif et ne respecte pas l'esprit de la vitrine d'origine ;
46. qu'une porte en pvc ne présente pas les qualités esthétiques et le caractère pérenne requis ;
47. qu'il convient de remplacer les portes et la vitrine par du bois et d'en revoir le dessin ;
48. que la façade arrière est en enduit ton gris clair ;
49. que cela déroge au PPAAS Bloc 537 prescription 3.G en ce que les enduits, crépis, cimentage ainsi que le chaulage ou la peinture sur briques, sont interdits en façade avant et arrière ;
50. que cela ne nuit pas à l'esthétique de la façade ; que la dérogation est acceptable vu qu'il s'agit d'une façade arrière ;
51. qu'en façade arrière, les châssis sont en PVC ton blanc sauf un châssis au 2^{ème} étage en bois peint en blanc ;
52. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
53. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
54. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle ; (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
55. que le projet concernant 3 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
56. que la demande déroge donc :
 - au RRU, titre I article 4 (profondeur) : extension rez
 - au RRU, titre I article 6 (hauteur) : extension rez

- au RRU, titre II article 3 (espace de rangement) : espace de vie des 3 studios
 - au RRU, titre II article 10 (éclairage) : espace de vie des 3 studios
 - au RRU, titre II article 17 (local vélo)
 - au PPAS Bloc 537, prescription 3.C (cours et jardins) : extension rez
 - au PPAS Bloc 537, prescription 3.G (matériaux) : façade arrière
57. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations qui émane de voisins et concerne :
- Des infiltrations d'eau vers le bâtiment mitoyen provenant du mauvais état de l'étanchéité de la toiture de l'annexe au rez, demande de réaliser les réparation de l'étanchéité dans le cadre de la régularisation de l'annexe ;
 - Augmentation du nombre de logements dans l'immeuble et augmentation du l'occupation du stationnement dans la rue, déjà encombrée, qui en résulte ;
58. que les soucis d'infiltration doivent être résolus entre voisins ;
59. qu'il convient de se limiter à 3 unités dans l'immeuble ;
60. que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a été demandé en date du 05/04/2023 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de créer un local vélos aisément accessible ;
2. de prévoir pour chaque unité un local de rangement privatif ;
3. de ne pas aménager de logement indépendant sous combles et d'étendre le logement du 2^{ème} étage afin de diversifier les typologies et de permettre l'accueil de familles et dès lors de se limiter 2 logements ;
4. de remplacer l'ensemble des menuiseries aux étages de la façade avant par du bois, respectant les cintrages, au prochain changement de fournir une élévation en attestant ;
5. de remplacer les portes et vitrine par du bois et de proposer un dessin plus qualitatif et s'inspirant de la vitrine d'origine ;
6. de renseigner la citerne en plan et d'en préciser l'usage ;
7. d'envisager la verdure de la toiture plate au-dessus du 2^{ème} étage ;
8. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

Les dérogations au PPAS Bloc 537, 3.C (cours et jardins) et 3.G (matériaux) sont acceptées.

10h30 - dossier 11437 – ART 126

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Yves Debaty, tendant à mettre en conformité la création d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe au 3^{ème} étage et construire une lucarne d'accès, rue Antoine Gautier, 85.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'îlot) ;
3. que le bien comporte en situation de droit : un duplex une chambre au rez et sous-sol, un appartement une chambre au 1^{er} et un duplex deux chambres au 2^{ème} étage et sous combles ;
4. que la demande vise à mettre en conformité la création d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe ;
5. que cette terrasse est située en toiture de l'annexe au niveau des combles (3^{ème} étage) ;
6. qu'elle est située le long du mitoyen de gauche ; qu'elle présente une profondeur d'environ 3.60m et une largeur de 2.72 m ;
7. que cette terrasse n'est actuellement pas conforme au code civil en matière de vues ; qu'afin de s'y conformer il est proposé de placer une palissade en bois de 2.00m de haut le long du mitoyen de gauche et de reculer la palissade du bout de la terrasse d'1.90m ;
8. que selon les plans la palissade est ajourée ;
9. que cette solution n'est pas conforme au code civil et ne constitue pas une rehausse mitoyenne réglementaire (maçonnerie pleine requise) ;
10. que la terrasse est située sur une annexe qui est assez haute et à proximité de l'angle de deux rues ;
11. qu'elle offre donc des vues importantes vers les façades arrières et l'intérieur d'îlot ;
12. que la terrasse est accessible via un velux de 70x160cm donnant dans le hall de nuit ; qu'il faut enjamber une partie du versant de toiture ; que cet accès n'est pas qualitatif ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qu'elle est nettement plus haute et plus profonde que les bâtis mitoyens ;
14. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
15. que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
 - l'absence actuelle de séparation entre la terrasse et la terrasse voisine de gauche ainsi que les risques de sécurité que cela entraîne
 - l'opposition totale à la création d'une terrasse ;
 - le refus de la pose d'une palissade à l'axe mitoyen car cela n'est pas assez sécurisé et n'arrête pas le bruit ; qu'il est préféré la construction d'un mur en brique sur la propriété du demandeur ;
 - les nuisances sonores attendues ;
 - la diminution de valeur du bien voisin ;
 - les vues vers les façades arrières des maisons de la rue Champ du Roi ;
16. que les dérogations sont importantes, nuisent aux parcelles voisines et ne sont pas acceptables ;
17. **qu'en sa séance du 19 avril 2022, la commission de concertation a émis sur la demande un avis défavorable unanime ;**

dossier 11437 – ART 126

- 18. qu'en application de l'article 126 du Cobat, des plans modificatifs ont été introduits en date du 3/11/2022 ;**
- 19. que la demande vise à présent à mettre en conformité la création d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe au 3ème étage et construire une lucarne d'accès ;**
20. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'ilot) ;
21. que la terrasse est limitée à la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que sa profondeur est de 2.00m depuis la façade arrière de l'immeuble ;
22. qu'elle présente une surface totale de 10.74m² ;
23. que pour y donner accès une lucarne rentrante est construite dans le pan arrière de la toiture ; que l'accès à la terrasse est à présent aisé ;
24. que la lucarne est recouverte d'un enduit blanc et munie d'un châssis en pvc blanc ;
25. qu'afin de se conformer au code civil, le mitoyen est rehaussé pour atteindre 2.00m depuis le niveau fini ; qu'1.90m suffisent pour cela ; qu'il convient de s'y limiter ;
26. que cependant, la rehausse n'est pas construite à l'axe et ne présente pas une épaisseur identique aux niveaux inférieurs (28cm) ;
27. qu'il convient de proposer des finitions et couvre-murs qualitatifs ;
28. que du côté droit et au fond, une palissade brise vues est prévue sur une hauteur de 1.40m ;
29. que la terrasse, la rehausse mitoyenne, le garde-corps et la palissade prévus côté droit dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ;
30. que néanmoins vu l'orientation et la diminution de profondeur, ces dérogations sont acceptables ; que cela permet d'offrir un espace extérieur à ce logement ;
31. que les dimensions de l'espace sont limitées, limitant les nuisances pour les parcelles voisines ;
32. que la finition de la partie non accessible de la toiture n'est pas précisée ; qu'afin d'améliorer la gestion des eaux sur la parcelle il convient de végétaliser la toiture ;
33. qu'à ce jour les travaux réalisés suite au PU10067, notifié le 14 mars 2017, pour la même adresse n'ont donné aucune suite à la procédure PEB, en ce qui concerne le dépôt des Notification et Déclaration PEB ;
34. qu'il convient de déposer ces documents accompagnés des rapports détaillés, sous peine d'amendes pénales pour non-respect des procédures;
35. que la demande déroge donc au RRU ;
 - Titre I, article 4 (profondeur) : terrasse et rehausse ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : terrasse et rehausse ;
36. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04 au 01/05/2023 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle émane de voisins et porte sur :
 - le fait que la demande modifiée est similaire à la demande initiale et que les remarques sont donc identiques ;
 - une volonté de mettre une séparation mais une opposition à la rehausse du mur ;

dossier 11437 – ART 126

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de limiter la hauteur de la rehausse mitoyenne à 1.90m ;
2. de réaliser le mur en maçonnerie pleine de 28cm, construit à l'axe mitoyen et présentant des finitions et couvre-murs qualitatifs ;
3. de végétaliser la partie non accessible de la toiture.

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

10h55 - dossier 11749

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Pierre Guillaume RIBAS et Madame Valentyna KRYVA tendant à transformer un garage et appartement 1 chambre en maison unifamiliale en intérieur d'îlot et isoler la façade avant, rue Gérard 29.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est 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 et à l'avis de la commission de concertation en application des prescriptions 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que le bien comporte, en situation de droit :
 - Au sous-sol : 4 caves ;
 - Au rez-de-chaussée : un garage ;
 - Au premier étage : un appartement comportant un local séjour, une cuisine et une chambre ;
5. que la situation existante de fait a profité d'une augmentation de volume sur les 3 niveaux et présente quelques différences par rapport à la situation de droit, se présentant comme suit :
 - Au sous-sol : 5 caves ;
 - Au rez-de-chaussée : un garage ;
 - Au premier étage : un appartement avec une pièce de vie, deux chambres, une salle de bain et une cuisine ;
6. que le volume existant semble dater de l'époque de la construction du bien selon les orthophotoplans de 1930 ;
7. que la demande vise à changer l'utilisation du garage en logement en transformant l'appartement une chambre en maison unifamiliale de 3 chambres + bureau sur deux étages ; que ces changements créent des espaces de vie confortables pour une maison de 3 chambres ;
8. que la demande vise à transformer les caves pour créer une grande buanderie et des espaces de rangement ;
9. qu'il est prévu de changer l'escalier existant pour un accès plus ergonomique aux étages; que l'escalier d'accès aux caves est démolit et une trémie est ouverte dans le salon pour la construction d'un nouvel escalier vers le sous-sol;
10. que le niveau du sol de l'ancien garage devenu salon est remis au niveau du hall d'entrée pour plus de confort, soit une augmentation de 33cm ;
11. qu'il est prévu de transformer les façades en créant des nouvelles baies pour répondre aux normes d'éclairage naturel ; que le bâtiment n'est pas visible depuis l'espace public ;
12. qu'il est prévu d'isoler la façade avant de l'immeuble et que cela empiète sur la parcelle voisine ; que le dépassant est minime ; que la demande améliore la performance énergétique du bâtiment ;
13. qu'une partie de la parcelle de fond qui donne sur l'avenue de l'Yser 23 a été ajoutée à la parcelle concernée par acte notarial et devient zone de jardin privatisée du bien en question (128m²) ; que cela améliore la qualité du logement ;
14. que la demande vise à abaisser le niveau d'une partie du jardin pour y créer une terrasse accessible depuis le salon ;
15. que le volume de la construction reste identique en situation projetée, hors isolation;

dossier 11749

16. que la demande vise à démolir une cheminée et à supprimer deux lanterneaux ; que la suppression des lanterneaux est compensée par l'augmentation de la surface éclairante des fenêtres ;
17. que l'installation de panneaux solaires est prévue en toiture ; qu'il convient de les détailler et d'envisager la végétalisation de la toiture ;
18. qu'une citerne de 8000L est prévue pour récolter les eaux de pluie et alimenter les sanitaires ;
19. que la demande est conforme aux prescriptions des règlements en vigueur ;
20. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 16/02/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
21. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
22. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
23. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
24. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
25. qu'il conviendra de respecter strictement les conditions des services techniques régionaux et communaux et de prendre contact avec ceux-ci avant tout début de travaux ;
26. que ce bâtiment demeure vide depuis de nombreuses années ; que la demande vise à l'occupation de cet immeuble déjà existant ; que les démolitions sont mineures ;
27. que ce type d'intervention génère peu d'impact sur l'environnement ;
28. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que celles-ci proviennent des propriétaires de la parcelle qui comprend la cour et la maison voisine en intérieur d'îlot ;
 - inquiétude par rapport à l'occupation de la cour sur laquelle le bien en question a simplement une servitude de passage ;
 - crainte de stationnement dans la cour ;
 - non-respect du code civil concernant l'ouverture de baies sur la limite parcellaire ;
 - vis-à vis engendré par l'ajout et l'agrandissement des nouvelles fenêtres ;
29. qu'il convient de veiller au respect du droit des tiers et en particulier du code civil et d'adapter les plans en conséquence ;
30. qu'il paraît envisageable d'aménager ce logement en tenant compte du respect du code civil et du droit des tiers ;
31. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 11749

AVIS FAVORABLE sous réserve

- 1. de veiller au respect du droit des tiers et en particulier du code civil et d'adapter les plans en conséquence**
- 2. de détailler les panneaux photovoltaïques en toiture et d'envisager la végétalisation de la toiture.**

11h30 - dossier 11592

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Astrid De Cuyper, tendant à régulariser la transformation de deux appartements en un duplex aux rez et 1er, la modification des menuiseries en façade avant, et construire une annexe au rez avec une toiture terrasse, avenue Edouard de Thibault 66.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comprend 4 logements répartis comme suit:
 - Rez-de-Chaussée : un appartement 1 chambre
 - R+1 : un appartement 1 chambre
 - R+2 : un appartement 1 chambre
 - R+3 : un appartement 1 chambre
5. que la demande vise à régulariser la transformation de deux appartements en un duplex aux rez et 1er, la modification des menuiseries en façade avant, et construire une annexe au rez avec une toiture terrasse ;
6. que la demande concerne uniquement le sous-sol, le rez et le 1er étage ;
7. qu'il est prévu de démolir l'escalier extérieur menant du jardin au sous-sol et d'obturer la baie de la cave ;
8. que la disposition des caves au sous-sol est inchangée ; que 8 caves sont indiquées ; qu'il convient d'indiquer le local compteurs parmi ces caves ;
9. qu'au rez-de-chaussée, le bas du duplex est aménagé avec un vestiaire/bibliothèque à l'avant, comportant l'escalier privé menant au haut du duplex, et un salon ouvert sur une salle à manger/cuisine à l'arrière ;
10. qu'au rez-de-chaussée, il est prévu de construire une extension de 12,55m², d'une profondeur de 3,40m sur toute la largeur de la parcelle ;
11. que cette extension permet d'agrandir l'espace de salle à manger/cuisine et de bénéficier d'un espace de séjour total de 40,32m², ainsi que d'aménager une réserve/buanderie et un WC séparé ;
12. que la toiture de cette extension est percée de 2 lanterneaux de chacun 1,20m sur 2,30m ;
13. qu'une citerne est présente en situation de droit ; qu'il convient de tenter de la réhabiliter ;
14. qu'au 1er étage, le haut du duplex comprend un bureau à l'avant de 16,57m² qui s'apparente à un espace de circulation dans lequel débouche l'escalier privé, un dressing, une chambre de 17,17m² à l'arrière avec salle de bain et WC séparé ;
15. que l'ancienne terrasse séparant le WC et la salle de bain a été fermée afin d'agrandir la chambre ;
16. qu'au 1er étage, il est prévu d'aménager la toiture de l'extension en terrasse et de placer un garde-corps sur le bord arrière ;
17. que la terrasse telle que présentée n'est pas conforme au code civil ;
18. que l'immeuble est situé à côté de l'angle et que cette terrasse peut offrir des vues importantes sur les façades arrière voisines ;

19. que l'appartement dispose du jardin au rez ;
20. qu'il convient de ne pas aménager de terrasse au 1^{er} étage, de végétaliser la toiture et de placer un garde-corps devant la baie ;
21. que les 2^{ème} et 3^{ème} étages ne sont pas concernés par la demande ;
22. que la façade avant est en briques rouges avec des châssis en PVC vert foncés ; que la porte d'entrée est en bois peint en vert foncé ;
23. que les châssis et le porte ont été remplacés avec un dessin et des divisions différents de la situation de droit sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
24. que la porte originale comportait une partie vitrée avec une grille ornementale sur les 2/3 de la hauteur ; que la porte actuelle comporte une imposte vitrée avec grille ornementale sur 1/5 de la hauteur ;
25. qu'il convient de représenter plus précisément la porte actuelle avec le dessin de la grille ;
26. que les châssis originaux comportent un ornement au sein des impostes qui serait difficile à reproduire ; que les divisions actuelles sont davantage uniformes et adaptées aux réelle proportions des baies ;
27. que ces éléments ne déparent pas la façade ; que la forme des châssis se prête à l'usage du pvc ; que la rue présente une diversité de caractères architecturaux et ne constitue pas un ensemble ;
28. que la façade arrière existante est en enduit de teinte bleu clair ; que les châssis existants sont en PVC de teinte blanche ;
29. que la façade de l'extension est en enduit de teinte blanche ; que les châssis de l'extension sont en PVC de teinte gris foncé ;
30. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
31. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
32. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
33. que le projet concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
34. que le cadre 4 de la proposition PEB ne mentionne pas l'exigence du plancher ; que celui-ci respectera cependant les valeurs U_{max} requises ; (1.2.6. Autres planchers (planchers sur terre-plein, planchers de cave enterrés) $U_{max} = 0.3$ ou $R_{min} = 1.75$) ;
35. que le logement est qualitatif et confortable ;
36. que la demande est conforme aux règlements en vigueur ;
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2022 au 09/09/2022 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations : qu'il s'agit d'une demande d'assister à la Commission de Concertation pour en savoir plus sur le projet ;
38. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 3/05/2023 ;

39. qu'il peut convenir d'adapter les plans à cet avis ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'indiquer le local compteurs en plan ;
2. de tenter de réhabiliter la citerne de récupération des eaux pluviales ;
3. de ne pas aménager de terrasse au 1^{er} étage, de végétaliser la toiture et de placer un garde-corps devant la baie ;
4. de détailler le dessin de la porte d'entrée en ajoutant la grille existante ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans en conséquence.

13h00 - dossier 10546**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par l' A.C.P. Tervaele 27, tendant à régulariser la division d'un immeuble (1 logement avec commerce) en 4 logements et un commerce, la modification du volume arrière et d'une terrasse, rue de Tervaele, 27.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation, et en liseré de noyau commercial ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS ;
3. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte un commerce aux rez et 1^{er} étage ainsi qu'un logement en duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
4. qu'en situation de fait, l'immeuble comporte :
 - au rez : un commerce et un studio ;
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages : 1 appartement 2 chambres par niveau ;
 - aux 3^{ème} et 4^{ème} étages : 2 duplex (1 avant et 1 arrière) ;
5. que la demande vise à régulariser la division d'un immeuble (1 logement avec commerce) en 4 logements et un commerce, la modification du volume arrière et d'une terrasse ;
6. qu'il est prévu de répartir les logements de la façon suivante :
 - au rez-de-Chaussée : 1 commerce et 1 studio
 - au 1^{er} étage : 1 appartement de 2 chambres ;
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement de 2 chambres ;
 - sous combles (3^{ème} et 4^{ème} étages) : 1 duplex de 3 chambres ;
7. qu'au sous-sol, le projet prévoit d'aménager un local compteur, un local compteur/chaufferie, une cave, 4 caves privatives aux logements, un local commun multiusage/vélo de 15.34m², un local pour le commerce ;
8. que le local vélos est peu accessible ;
9. qu'au rez, l'arrière du commerce a été transformé en studio sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
10. que le studio présente deux espaces de vie d'environ 11m² et 13m² ; qu'il est prévu de percer une baie sur une largeur de 2,06m entre ces espaces afin de bénéficier d'un seul espace de vie de 25.15m² ;
11. que l'aménagement prévu du studio comporte aussi un hall d'entrée avec un WC séparé, un dressing et une salle de bain ; ainsi qu'un accès à la petite cour arrière ;
12. que l'aménagement d'une porte entre le commerce et l'espace de vie du studio est prévu pour permettre l'évacuation ;
13. que le commerce ne dispose pas de sanitaires ; que l'aménagement du studio réduit fortement sa surface alors que le bien se situe en liseré de noyau commercial ;
14. que le studio mono orienté arrière est peu qualitatif ;
15. qu'il convient de ne pas aménager de studio au rez, de rétablir le commerce sur toute la surface, de prévoir des sanitaires et d'aménager un local vélos aisément accessible à ce niveau ;

dossier 10546

16. qu'au 1^{er} étage, le haut du commerce a été transformé en un appartement de 2 chambres comportant un séjour/cuisine à l'avant de 37,18m², un hall d'entrée donnant accès à une salle de bain et un WC séparé ainsi que deux chambres de 14,16m² et 11,80m² à l'arrière,
17. que l'ancienne terrasse a été refermée sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme permettant d'avoir une surface plus confortable pour la chambre secondaire ;
18. qu'au 2^{ème} étage, un appartement de 2 chambres identique à l'appartement du 1^{er} étage a été aménagé dans le bas de l'ancien duplex ;
19. que la fermeture des balcons (aux 1^{er} et au 2^{ème} étages) déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les profils des bâtiments mitoyens ;
20. que le volume est existant ; que la fermeture des balcons diminue les vues et n'a pas d'impact sur les mitoyens ; que les dérogations sont acceptables ;
21. que le séjour (aux 1^{er} et 2^{ème} étages) déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'il dispose d'un éclairage de 4,52m² au lieu des 7,43m² requis ;
22. que les baies existantes en façade avant ont été conservées ; que la cuisine est située dans un renforcement éloigné des fenêtres ; que l'espace de séjour est vaste et profite le plus de l'éclairage ; que la dérogation est acceptable ;
23. que la chambre principale (au 1^{er} et 2^{ème} étages) déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'elle dispose d'un éclairage de 2,47m² au lieu des 2,83m² requis ;
24. que la baie est existante ; que la différence est minime ; que la dérogation est acceptable ;
25. que dans les combles aux 3^{ème} et au 4^{ème}, la demande prévoit d'aménager un duplex de 3 chambres ;
26. qu'en bas du duplex, un séjour/cuisine de 33,71m² est aménagé sous pente à l'avant et une chambre de 14,25 m² avec salle de douche attenante est aménagée à l'arrière ;
27. que la cuisine n'est pas dessinée ; qu'il convient de le faire ;
28. que la demande comprend la régularisation de la suppression d'une partie de la toiture au profit de l'aménagement d'une lucarne rentrante et d'une terrasse d'environ 8m² dans le versant arrière de la toiture ;
29. que l'aménagement de la terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse le profil du bâtiment mitoyen le moins haut et le moins profond (mitoyen de droite) de plus de 3m ;
30. que cela n'impacte pas le mitoyen ; que cela permet au logement de bénéficier d'une vue droite vers l'intérieur d'îlot ;
31. qu'afin d'éviter les vues plongeantes il convient cependant de prévoir un bac à plantes fixe de 60 cm de large au bout de la terrasse et de reculer le garde-corps ;
32. qu'à ces conditions, les dérogations sont acceptables ;
33. que d'après l'aménagement prévu, la chambre principale bénéficie de cette terrasse et de la seule vue droite du logement ;
34. qu'il est prévu de démolir les 2 escaliers existants respectivement privatifs aux 2 duplex existants en situation de fait et de construire un escalier privatif au sein du nouveau duplex contre le mitoyen de droite, au-dessus de la cage d'escalier commune ;
35. que l'escalier mène à un palier au 4^{ème} étage donnant accès à deux chambres sous pente de 10,27m² et 10,14m², une salle de bain et une buanderie ;

dossier 10546

36. qu'en façade avant, le revêtement existant de briques peintes en blanc est conservé ; qu'il en est de même des châssis et de la porte d'entrée en PVC blanc, conformément au permis de 1991 ;
37. qu'en façade avant, les traits des différents niveaux de sol portent à confusion ; qu'il convient de les rendre moins visibles ;
38. qu'en façade arrière, le revêtement en briques partiellement peintes en blanc est conservé ; que l'ensemble des châssis sont en PVC ton blanc ; que le garde-corps de la terrasse arrière est en acier ton noir ;
39. que la demande est dispensée de proposition PEB ;
40. que la citerne à mazout de 3000L doit être évacuée ou faire l'objet d'une autorisation environnementale ;
41. que la demande déroge :
 - au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) : fermeture des balcons, création d'une terrasse ;
 - au RRU, Titre II, article 10 (éclairage) : séjour et chambre (1^{er} et 2^{ème}) ;
42. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
43. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 13/01/2023 ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas aménager de studio au rez, de rétablir le commerce sur toute la surface, de prévoir des sanitaires et d'aménager un local vélos aisément accessible à ce niveau ;
2. de dessiner la cuisine sous combles ;
3. de prévoir un bac à plantes fixe de 60 cm de large au bout de la terrasse au 3^{ème} étage et de reculer le garde-corps ;
4. de rendre moins visible les traits des niveaux de sol en façade avant car ils perturbent la lecture ;
5. d'évacuer la citerne à mazout ou d'obtenir une autorisation environnementale ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans en conséquence.

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

Les dérogations au RRU, titre I, article 10 (éclairage) sont acceptées.

13h25 - dossier 11727

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Sylvain Carbonnelle, tendant à étendre l'appartement au 4^e étage vers les combles pour le transformer en duplex 2 chambres, régulariser les châssis avant et une extension arrière au 4^e étage, construire une lucarne arrière au 5^e étage, et aménager deux terrasses sur les toitures plates arrières, rue de Pervyse 40.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en liserés de noyau commercial ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. qu'en situation de droit, l'immeuble comprend 4 logements :
 - Sous-sol : caves
 - Rez-de-Chaussée : commerce
 - R+1 : un appartement 1 chambre
 - R+2 : un appartement 1 chambre
 - R+3 : un appartement 1 chambre
 - R+4 : un appartement 1 chambre
 - Combles : grenier ;
4. que la demande vise à étendre l'appartement au 4^e étage vers les combles pour le transformer en duplex 2 chambres, régulariser les châssis avant et une extension arrière au 4^e étage, construire une lucarne arrière au 5^e étage, et aménager deux terrasses sur les toitures plates arrières ;
5. que seuls le 4^{ème} étage et les combles sont concernés par la demande, ainsi que la globalité de la façade avant ;
6. qu'en situation de fait, l'appartement au 4^{ème} étage comporte deux chambres à l'avant, une salle à manger centrale, un espace salle de bain/cuisine, et un WC séparé par un couloir à l'arrière ;
7. que le couloir était anciennement une terrasse qui été fermée sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
8. que l'espace salle de bain/cuisine a été aménagé dans une extension qui a été construite sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
9. que la demande vise à régulariser ces éléments ;
10. qu'au 4^{ème} étage, la demande prévoit d'aménager le bas du duplex avec un espace salle à manger/cuisine/salon traversant de 37,2m² , ainsi qu'une chambre de 9,8m² dans l'extension à l'arrière ;
11. que l'extension déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les profils des bâtiments mitoyens ;
12. que l'extension existe depuis avant 1955 d'après les photos satellites ; qu'elle ne porte pas préjudice aux mitoyens ; que l'espace se prête à une utilisation de chambre secondaire comme le prévoit le nouvel aménagement ;
13. que les dérogations sont acceptables ;
14. que la chambre au 4^{ème} étage déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'il dispose d'un éclairage de 1,3 m² au lieu des 1,96 m² requis ; que la baie est existante ; que la différence est acceptable pour une chambre ;
15. que la dérogation est acceptable ;

dossier 11727

16. que le séjour déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'il dispose d'un éclairage de 6,6 m² au lieu des 7,44 m² requis ; que les baies existantes à l'avant sont conservées ; que la baie arrière est agrandie ; que l'espace est traversant ; qu'une fenêtre de toiture à l'étage supérieur et séparée par un caillebotis permet un apport de 2,4m² de surface éclairante supplémentaire ;
17. que la dérogation est acceptable ;
18. que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse de 3,7m² sur la toiture plate arrière contre le mur mitoyen de droite dans le prolongement du salon ;
19. qu'il est prévu de rehausser le mur mitoyen de 0,97m de hauteur sur 1,56m de profondeur ce qui permet d'obtenir une hauteur de 1,90m à partir du sol de la terrasse et sur toute la profondeur de la terrasse ;
20. que la rehausse a peu d'impact et permet de se conformer au code civil en matière de vue ;
21. que l'aménagement de la terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les profils des bâtiments mitoyens ;
22. que le dépassement a peu d'impact sur les mitoyens ;
23. que les dérogations sont acceptables ;
24. que la demande prévoit d'isoler la façade arrière du salon ;
25. que l'isolation déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les profils des bâtiments mitoyens ;
26. que le dépassement est minime et n'a aucun impact sur les mitoyens, que l'isolation améliore la performance énergétique du bâtiment ; que les dérogations sont acceptables ;
27. que la demande prévoit de cloisonner et d'intégrer une partie du pallier du 4ème étage au logement afin d'y aménager un hall d'entrée et un WC séparé ;
28. qu'un escalier privatif menant au haut du duplex est construit en partie avant droite du plan, dans la zone de salle à manger ;
29. que la demande prévoit l'aménagement des combles comme haut du duplex ; que l'aménagement comprend des espaces de circulation dont une partie comporte un sol en caillebotis donnant vue partielle sur l'étage inférieur, un espace de stockage à l'avant ; une salle de bain avec WC et une chambre de 14m² à l'arrière ;
30. que la demande prévoit la construction d'une lucarne de 4,09m de large et de 2,70m de hauteur au point le plus bas ;
31. que la lucarne déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6 (lucarne) en ce qu'elle dépasse de plus de 2m le profil de toiture ;
32. que la lucarne telle que proposée est très massive et peu vitrée ; qu'elle est située dans le plan de la façade existante ;
33. qu'il conviendrait de reculer la face de la lucarne afin de l'inscrire dans le versant et de la vitrer d'avantage, afin d'en minimiser l'impact et de se conformer au RRU en la matière ;
34. que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse de 5,2m² sur une partie de la toiture plate arrière contre le mur mitoyen de gauche dans le prolongement de la chambre ;
35. qu'il est prévu de rehausser le mur mitoyen de gauche sur une hauteur de 1,90m et une profondeur de 1,50 m soit la profondeur de la terrasse ce qui permet de se conformer au code civil ;
36. que la rehausse est conséquente et impacte les parcelles voisines ;

dossier 11727

37. que l'aménagement de la terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les profils des bâtiments mitoyens ;
38. que cette terrasse peut être une source importante de nuisances pour les parcelles voisines ; que l'appartement dispose d'une terrasse à l'étage inférieur ;
39. qu'il convient de ne pas aménager de terrasse à ce niveau et de ne pas rehausser le mitoyen ;
40. que la demande prévoit l'installation d'une pompe à chaleur contre la limite mitoyenne de gauche ;
41. que cette installation est en hauteur et située derrière une cheminée existante ; qu'elle a donc peu d'impact visuel en intérieur d'îlot ;
42. que le placement d'un caisson acoustique et esthétique peut être requis ; qu'il convient de s'assurer du fait que cette pompe à chaleur respecte les normes en ce qui concerne les bruits de voisinage et, le cas échéant, de l'entourer d'un bardage acoustique ;
43. qu'il convient également de se conformer aux impositions environnementales et, le cas échéant, d'obtenir un permis d'environnement pour son exploitation ;
44. que la demande prévoit l'isolation extérieure de la toiture en pente ; que l'isolation déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les profils des bâtiments mitoyens ;
45. que le dépassement est minime et n'a aucun impact sur les mitoyens, que l'isolation améliore la performance énergétique du bâtiment ;
46. que les dérogations sont acceptables ;
47. qu'aucune modification de la façade avant n'est prévue ;
48. que les divisions des châssis existants aux 4ème étage ne sont pas conforme à la situation de droit ; que cependant, ils ne déparent pas la façade ;
49. que la façade arrière existante est en enduit beige avec des châssis blancs ;
50. qu'il est prévu d'appliquer un enduit clair sur la partie de la façade à isoler au 4ème étage ; qu'il est prévu d'appliquer une finition en liège à la lucarne au 5ème étage ;
51. que les nouveaux châssis arrière aux 4ème et 5ème étages sont prévus en aluminium blanc ;
52. que les garde-corps des terrasses sont prévus en métal anthracite ;
53. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
54. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
55. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle ; (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
56. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation lourde – (URL), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
57. que la demande déroge donc :
 - au RRU, titre I article 4 (profondeur) : extension, isolation, terrasses

dossier 11727

- au RRU, titre I article 6 (hauteur) : extension, isolation, terrasses
- au RRU, titre I article 6 (lucarne) : hauteur lucarne
- au RRU, titre II article 10 (éclairage) : chambre et séjour R+4 ;

58. que la demande améliore la qualité et le confort du logement existant ;

59. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/04/2023 au 01/05/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

60. que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a été demandé le 05/04/2023 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de reculer la face de la lucarne afin de l'inclure dans le versant et de la vitrer d'avantage, afin d'en minimiser l'impact et de se conformer au RRU en la matière ;
2. de ne pas prévoir de terrasse et donc de rehausse au 5^{ème} étage ;
3. de s'assurer que la pompe à chaleur respecte les normes en ce qui concerne les bruits de voisinage et de se conformer aux impositions environnementales ;
4. 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), article 6 (hauteur) sont acceptées.
La dérogation au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel), est acceptée.**