

09h00 - dossier 11751

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par LT Jourdan SRL, tendant à installer une terrasse de 53 m² en voirie, Place Jourdan 42.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en Zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;
2. que la demande est comprise dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) des blocs 532-534, approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 juillet 1983 ;
3. 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 ;
4. que la demande vise à aménager une terrasse extérieure dans l'espace public ;
5. qu'il s'agit d'une terrasse attenante au bar et restaurant dénommé « Color Burgers » ; que cet établissement ne possède pas de terrasse ou jardin en intérieur d'îlot ;
6. que la surface occupée est de 52.3m² ; que la surface intérieure du restaurant est de 48m² ; que le ratio entre surface intérieure et surface de terrasse reste proportionnel ;
7. que la surface demandée dépasse de seulement 2.3m² le seuil imposant l'obtention d'un permis d'urbanisme ;
8. que la terrasse est implantée sur le trottoir devant la façade de l'établissement ; que la largeur maximale est de 7.55m ; la profondeur maximale est de 7m ; que la profondeur maximale est limitée par les clous d'arpenteur placés au sol par la commune d'Etterbeek ; qu'il convient de ne pas la dépasser ;
9. qu'un passage de 1.20m de largeur est libéré de tout obstacle pour garantir aisément l'accès des habitants aux appartements existants à l'étage du bâtiment ; qu'il convient de garder ce passage libre à tout moment ;
10. qu'il convient de ranger tout le mobilier à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture ;
11. que l'autorisation donnée porte sur l'emprise de la terrasse et non le nombre de tables et chaises ; que l'implantation du mobilier renseignée en plan est indicative ;
12. que la demande ne prévoit aucun élément fixe ; que tout élément fixe existant doit être démonté ; que par élément fixe, on entend tout ce qui n'est pas démontable quotidiennement et/ou pas rangé à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture ;
13. l'avis sans objection du Service communal des Travaux Publics pour autant que les clous d'arpenteur soient respectés ;
14. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2023 au 22/05/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observation ;
15. que ce type d'installation est en accord avec le cadre environnant ;
16. que cette terrasse participe à l'animation du quartier commerçant de la place Jourdan ;
17. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la région de Bruxelles-Capitale ;
18. que l'obtention d'un permis d'urbanisme ne dispense pas d'obtenir les autorisations d'occupation de l'espace public requise et ne préjuge pas de l'obtention de celles-ci ;
19. qu'il s'agit d'un permis à durée limitée de 6 ans ; qu'une nouvelle demande doit être introduite avant l'échéance ou qu'il conviendra de se limiter à 50m² ;

dossier 11751

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas dépasser la limite de la terrasse en profondeur et en largeur ;
2. de garder libre de tout obstacle à tout moment le passage vers l'entrée qui mène aux étages ;
3. de démonter tout élément qui n'est pas démontable quotidiennement et/ou rangé à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture.

09h25 - dossier 11752

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par FEBECO, tendant à installer une terrasse de 132 m² en voirie, Place Jourdan 40.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en Zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;
2. que la demande est comprise dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) des blocs 532-534, approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 juillet 1983 ;
3. 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 ;
4. que la demande vise à aménager une terrasse extérieure dans l'espace public ;
5. qu'il s'agit d'une terrasse attenante au bar dénommé « The First », établi sur l'angle avec la chaussée de Wavre ;
6. que cet établissement ne possède pas de terrasse ou jardin en intérieur d'îlot ;
7. que la surface occupée est de 132m² ; que la surface intérieure du bar est de 35m² ; que le ratio entre surface intérieure et surface de terrasse n'est pas proportionnel ;
8. que la terrasse est implantée sur le trottoir devant la façade de l'établissement ; que c'est un immeuble sur le coin et qui a donc deux façades à rue ;
9. que la largeur maximale est de 13.05m du côté Place Jourdan et de 15.52m du côté Chaussée de Wavre et la profondeur maximale est de 7m du côté Place Jourdan et de 3.80m côté Chaussée de Wavre ;
10. que la profondeur maximale est limitée par les clous d'arpenteur placés au sol par la commune d'Etterbeek ; qu'il convient de ne pas la dépasser ;
11. que les dimensions de la terrasse sont liées à la situation de l'établissement sur l'angle et bordés par deux zones piétonnes ;
12. qu'une telle dimension peut être acceptée mais qu'il convient de veiller à la mise à disposition de sanitaires en suffisance, accessibles et en bon état ;
13. qu'il conviendrait de ranger tout le mobilier à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture ; que le rangement de tout ce matériel à l'intérieur de l'établissement est difficilement envisageable tenant compte de sa surface réduite ;
14. que l'autorisation donnée porte sur l'emprise de la terrasse et non le nombre de tables et de chaises ; que l'implantation du mobilier renseignée en plan est indicative ;
15. que plusieurs éléments fixes semblent présents ;
16. que tout élément fixe non autorisé doit être démonté ; que par élément fixe, on entend tout ce qui n'est pas démontable quotidiennement et/ou rangé à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture ;
17. l'avis sans objection du Service communal des Travaux Publics pour autant que les clous d'arpenteur soient respectés ;
18. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2023 au 22/05/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observation ;
19. que ce type d'installation est en accord avec le cadre environnant ;
20. que cette terrasse participe à l'animation du quartier commerçant de la place Jourdan ;

21. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la région de Bruxelles-Capitale ;
22. que l'obtention d'un permis d'urbanisme ne dispense pas d'obtenir les autorisations d'occupation de l'espace public requise et ne préjuge pas de l'obtention de celles-ci ;
23. qu'il s'agit d'un permis à durée limitée de 6 ans ; qu'une nouvelle demande doit être introduite avant l'échéance ou qu'il conviendra de se limiter à 50m² ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas dépasser la limite de la terrasse en profondeur et en largeur ;
2. de ranger tout élément qui n'est pas démontable quotidiennement et/ou rangé à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture.

09h50 - dossier 11747

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Knaepen – Danlois, tendant à construire une extension en toiture, isoler la façade arrière, régulariser les changements en façade et réaménager une maison unifamiliale, rue Général Henry 125.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en Zone d'habitation ;
2. que la demande est comprise dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) des blocs 539-591, approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1969 ;
3. qu'en situation de droit il s'agit d'une maison unifamiliale composée comme suit :
 - sous-sol : cave et laverie
 - rez-de-chaussée : hall d'entrée, sas, wc, salon/salle à manger et cuisine ;
 - 1^{er} étage : deux chambres ;
 - 2^e étage : grenier (côté jardin) et mansarde (côté rue) ;
4. qu'en situation existante de fait le sas est devenu un wc et la cuisine a été agrandie ;
5. que la demande vise à construire une extension en toiture, isoler la façade arrière, régulariser les changements en façade et réaménager une maison unifamiliale ;
6. que le mur entre la salle à manger et le hall d'entrée est démoli ; qu'une cloison avec une porte est ajoutée pour créer un nouveau hall d'entrée plus petit ; qu'un nouveau sas est conçu donnant accès à l'escalier vers le sous-sol et au wc ;
7. qu'au 1^{er} étage la chambre côté jardin a été transformée en salle de bain ;
8. que les locaux existants sous les combles sont actuellement des chambres ; que la demande vise aussi à régulariser ce changement ;
9. que la chambre sous combles en façade avant déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre 2, Article 4 (hauteur sous plafond) en ce que moins de la moitié de la pièce bénéficie d'une hauteur de 2.30m ;
10. que cependant la surface habitable au-dessus d'1,50m de hauteur est de 11m² ; que plus de 50% de la surface de plancher a au moins 2m de hauteur ;
11. que cette même chambre déroge aussi aux prescriptions du RRU, Titre 2, Article 10 (éclairage naturel) en ce que la surface éclairante en toiture est de 0,74m² au lieu des 0,92m² requis ;
12. qu'il convient d'améliorer les conditions d'habitabilité de cette chambre qui en situation de droit est un grenier ; et en particulier l'éclairage naturel ;
13. que l'éventuelle dérogation restante en ce qui concerne la hauteur sous plafond est acceptable ;
14. que le plan des combles fourni coupe à 2.20m du niveau du plancher, ce qui n'aide pas à visualiser les espaces ; qu'il conviendrait de fournir un plan coupant à 1.00m environ ;
15. qu'en façade arrière, la façade est rehaussée d'un niveau ; que le nouveau volume prend appui sur le mitoyen de gauche qui est plus haut ;
16. que cette construction nécessite la rehausse du mitoyen de droite de forme triangulaire d'une hauteur de 2.90m et d'une profondeur de 4.10m ;
17. que la hauteur sous plafond y est de 3.00m et qu'un espace en mezzanine y est aménagé ;
18. que la rehausse est située au sud par rapport à l'immeuble voisin ; qu'afin de limiter l'impact sur la parcelle voisine, il convient de revoir la hauteur de l'extension en se limitant à une hauteur de 2.30m sous plafond (requis par le RRU) ;

19. que le nouveau volume permet la création d'une chambre ;
20. que la demande porte également sur l'isolation de la façade arrière ;
21. qu'une partie de l'isolation est prévue en surplomb de la parcelle de droite ; qu'il convient avant exécution des travaux d'obtenir un accord formel du voisin concerné et de l'acter ;
22. que la partie inférieure de la façade arrière, qui correspond à la façade existante est revêtue d'un cimentage ton blanc sur isolant;
23. que l'extension en toiture présente en façade un lattage en bois de teinte naturelle;
24. que le seuil et l'encadrement de la nouvelle fenêtre de la chambre sont aussi en bois mais de ton noir;
25. que ces matériaux sont en dérogation aux prescriptions du PPAS; qu'en son article D.2, le PPAS indique : « Les nouvelles façades devront obligatoirement être exécutées soit en briques de parement lisses, en papesteen ou en briques fait à la main (format plat allongé). Les seuils des fenêtres seront en matériaux durs et naturels, pierre bleue, pierre blanche ou pierre blanche reconstituée. » ;
26. que cependant la façade proposée reste harmonieuse et qualitative pour l'intérieur d'îlot ; que cette dérogation est acceptable ;
27. que les toitures plates sont aménagées en toiture verdurisées ;
28. que la demande porte aussi sur la régularisation de l'ouverture d'une nouvelle baie en façade arrière donnant sur le palier entre le 1^{er} et le 2^e étage ;
29. qu'en façade avant, les divisions des châssis ne correspondent pas à la situation de droit ; que cependant le nouveau dessin des châssis est en accord avec l'aspect architectural de la façade ;
30. que la porte d'entrée a également été remplacée par une porte en bois avec du verre sablé ; que cette porte bien que différente de la situation est qualitative et peut être régularisée ;
31. que la demande porte également sur le placement d'une descente d'eau en façade avant afin de supprimer le report des eaux du versant avant vers l'arrière par l'intérieur ;
32. qu'il convient de prévoir un dauphin en fonte de 2.00m conformément au règlement sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek ;
33. qu'il convient de se raccorder à l'égout privatif dans les caves et de clairement l'indiquer en plan ;
34. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 13 février 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
35. 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;
36. 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 »);
37. 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.);
38. 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 ;

39. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :

- Titre II, article 4 (hauteur sous plafond): chambre 2 au 2^e étage ;
- Titre II, article 10 (éclairage naturel): chambre 2 au 2^e étage ;

40. que la demande déroge au PPAS en son article D.2 ;

41. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2023 au 22/05/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observation ;

42. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **d'améliorer l'habitabilité de la chambre 2 au 2^e étage , en particulier, pour se conformer à l'article 10 du RRU et de fournir un plan coupant à environ 1.00m permettant d'appréhender toute la pièce ;**
2. **de revoir la hauteur de l'extension en se limitant à une hauteur de 2.30m sous plafond ;**
3. **d'obtenir avant exécution des travaux un accord formel du voisin concerné en ce qui concerne l'isolation en débord et de l'acter ;**
4. **de prévoir un dauphin en fonte de 2.00m pour la descente d'eau en façade avant conformément au règlement sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek et de se raccorder à l'égout privatif dans les caves et de clairement l'indiquer en plan.**

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

La dérogation au PPAS, blocs 539-591, article D.2 (matériaux façade arrière vers la plaine de jeu), est acceptée.

10h15 - dossier 11753

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Urska PRIMEC, tendant à aménager une terrasse sur une plateforme au 1er étage de l'immeuble, Avenue Hansen-Soulie 78.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
3. qu'en situation de droit, et suite à l'exécution du permis d'urbanisme (11175), notifié le 06/07/2021 tendant à changer l'affectation bureau du sous-sol et rez-de-chaussée en logement afin de créer un duplex 3 chambres et abattre 1 arbre, le bien comporte :
 - au sous-sol (avant): caves et locaux communs
 - au sous-sol (arrière) et rez : duplex 3 chambres
 - au 1^{er} étage : un appartement 3 chambres
 - du 2^{ème} au 4^{ème} étage : un appartement 2 chambres à chaque étage
4. que les travaux relatifs à ce permis (11175) ont eu des incidences sur les parties communes du sous-sol et du rez-de-chaussée, sur la volumétrie du rez et sur les façades du bien ;
5. que les documents de la demande actuelle ne tiennent pas compte de certains aménagements du permis d'urbanisme (11175) en situation de droit ;
6. qu'il convient de clarifier la situation et d'adapter les documents graphiques (situation de droit – de fait – projetée) en conséquence ;
7. que la demande vise à aménager une terrasse sur une plateforme au 1^{er} étage de l'immeuble ;
8. que les aménagements intérieurs de l'appartement 3 chambres à ce niveau sont inchangés ;
9. que la terrasse s'étend sur une largeur d'environ 4,75m, contre le mitoyen droit, et sur toute la profondeur de la plateforme, soit 3,7m ;
10. qu'afin d'être conforme au Code Civil, la terrasse est mise à distance de 1,9m du mitoyen gauche ; qu'il convient de veiller à ce que cette distance soit prise depuis l'axe mitoyen afin d'être conforme ;
11. qu'elle est cependant située sur une toiture déjà plus haute et plus profonde que ce mitoyen gauche, le moins profond, et le dépasse en profondeur de 6,7m à 10,4m, ce qui déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
12. que sur la plateforme, la répartition des coupoles a été modifiée par le propriétaire du duplex du rez et du sous-sol arrière, en accord avec le propriétaire du 1^{er} étage, par rapport aux plans du permis (11175) délivré ;
13. qu'une demande de régularisation de cette situation de fait doit être introduite en ce sens, par le propriétaire concerné ;
14. que la terrasse projetée est distante d'environ 0,7m des coupoles réalisées ; qu'elle présente donc des vues plongeantes vers l'appartement du rez ;
15. qu'elle présente également des vues importantes vers le jardin de cet appartement, par son implantation en bordure de toiture ;
16. que cette configuration porte donc préjudice aux voisins et autres occupants du bien ;

17. que l'accès à un espace extérieur constitue une amélioration de l'habitabilité de l'appartement du 1^{er} étage, celui-ci en étant actuellement dépourvu ; que la terrasse est cependant accessible depuis une chambre et non un espace de séjour ;
18. qu'afin de limiter les dérogations au RRU et les préjudices portés aux voisins, il convient de revoir significativement l'implantation de la terrasse, et de reculer les garde-corps de minimum 1m depuis la rive de toiture et depuis le bord des coupes ;
19. que moyennant ces modifications, les dérogations aux prescriptions du RRU sont acceptables ;
20. que la terrasse est prévue en carrelage gris, avec garde-corps en acier noir selon les plans ; qu'en séance il est précisé que la terrasse sera en bois ;
21. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de verduriser le reste de la toiture plate ; si possible d'un point de vue stabilité ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : terrasse ;
23. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2023 au 22/05/2023 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
24. que ces lettres portent sur :
 - les nuisances sonores et visuelles vers les voisins et l'intérieur d'îlot engendrées par la construction de la terrasse ;
 - sa réalisation sans permis d'urbanisme préalable ;
 - la perte de luminosité par la construction des garde-corps et le placement éventuel de parasols / toiles tendues sur la terrasse ;
25. qu'en séance il est précisé que la terrasse aménagée sans permis d'urbanisme est celle de la plateforme du 2^{ème} étage ; qu'il n'y a pas de terrasse aménagée sur la plateforme du 1^{er} étage en situation de fait ;
26. qu'une demande de permis d'urbanisme doit être introduite par le propriétaire concerné afin de tenter de régulariser cette situation ;
27. que les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- 1. de revoir significativement l'implantation de la terrasse et de prévoir un recul de minimum 1m depuis la rive de toiture et depuis le bord des coupes 1m ;**
- 2. de végétaliser le reste de la toiture plate, si possible d'un point de vue stabilité ;**
- 3. d'adapter les documents graphiques suivant la situation de droit et les permis octroyés pour le bien.**

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

10h45 - dossier 11757

5. Advies over de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ingediend door de heer Nikolaas Backaert voor het wijzigen van het bijgebouw op de kelder verdieping aan de achterkant, Atrebatenstraat 37

Overwegende:

1. dat de aanvraag volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) is gelegen in woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en bovendien langs een gewestweg is gelegen;
2. dat de woning is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, gebouwd n.o.v. arch. L. Depuits, 1910 ;
3. dat de aanvraag tot doel heeft het bijgebouw op de kelder verdieping aan de achterkant te wijzigen;
4. op de vorige vergunning met nummer 11399 met als voorwerp "het regulariseren, in toepassing van artikel 330§3 van de BWRO, van een bijgebouw en een appartement met 1 kamer op de kelder verdieping (3 tot 4 woningen)", met betekening op 15/03/2022;
5. dat het gebouw bestaat uit vier woningen; dat dat aantal niet wordt veranderd door de aanvraag;
6. dat de woning op tuinniveau waarop de aanvraag betrekking heeft een appartement met één slaapkamer is;
7. dat de diepte van het bijgebouw achteraan ongeveer 4 meter bedraagt;
8. dat de gevel van dit volume is geïsoleerd;
9. dat de isolatie 18 cm meet; dat op die isolatie een afwerklaag is aangebracht; dat het gaat over een pleisterlaag die groenblauw van kleur is;
10. dat een groot aluminium raam dat bruin/antraciet van kleur is toegang geeft tot de tuin;
11. dat de pleisterlaag op de rest van de gevel dezelfde kleur heeft als dat van de gevel van het bijgebouw;
12. dat het dak van dit bijgebouw hellend is, geïsoleerd en van zink is;
13. dat de maximale hoogte van dit dak 3,40 meter bedraagt;
14. dat de bouw van dit volume geen verhoging van de gemene muren met zich meebrengt;
15. dat er geen wijzigingen worden aangebracht aan de gevel van het bijgebouw;
16. dat er geen wijzigingen worden aangebracht aan de voorgevel;
17. dat de aanvraag afwijkt van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, artikels 4 (diepte) en 6 (hoogte) van titel I voor wat betreft het bijgebouw dat zowel in de diepte als in de hoogte het aangrenzende gebouw links overschrijdt;
18. dat deze afwijkingen niet nadelig zijn voor de naburige percelen en geen verhoging van de gemene muren vereisen;
19. dat ze bijgevolg toegelaten kunnen worden;
20. dat de op de regelgeving betreffende de EPB-procedure in overeenstemming is met die van kracht was op het moment van de eerste indiening van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag op 28/02/2023;
21. dat aangezien het project onderworpen is aan de op 02 mei 2013 gepubliceerde ordonnantie betreffende de Brusselse code voor lucht- en klimaatbeheer, de naleving van de EPB-procedure met betrekking tot de uitvoering van het project de verantwoordelijkheid blijft van de aanvrager of de nieuwe kopers;

dossier 11757

22. dat aangezien de aanvraag betrekking heeft op het geheel of een deel van de thermische schil van het gebouw, elke nieuwe ingreep met het oog op thermische verbetering die na de werken plaatsvindt en niet in de aanvraag is vermeld, moet voldoen aan de EPB-vereisten en moet worden opgenomen in de EPB-documenten die vóór en aan het einde van de werken moeten worden verstrekt ("EPB Kennisgeving van de aanvang van de werken" en "EPB-verklaring");
23. dat het de verantwoordelijkheid van de Declarant is om alle bewijzen te bewaren die aantonen dat aan de energievoorschriften is voldaan (nieuwe/vernieuwde muren en ventilatie), die bij een eventueel inspectiebezoek kunnen worden opgevraagd (documenten, facturen, etiketten, technische fiches, foto's enzovoort);
24. dat aangezien het EPB-voorstel met betrekking tot de aanvraag X EPB Unit(s) betreft waarvan de aard van de werken Zware Renovatie - (URL) is, de opvolging van de procedure "EPB Werken" onder de bevoegdheid van Leefmilieu Brussel zal vallen;
25. dat het openbaar onderzoek dat heeft plaatsgevonden van 08/05/2023 tot 22/05/2023 geen aanleiding heeft gegeven tot brieven met bezwaren en/of tot opmerkingen;
26. het gunstige advies onder voorbehoud van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van 25/04/2023;

GUNSTIG ADVIES onder voorbehoud zich te richten naar het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp.

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

11h10 - dossier 11731

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par MTG SA (représenté par Guy Jacoud) tendant à diviser une maison unifamiliale en trois logements et régulariser l'ajout de volumes au rez, la baie ainsi que le garde-corps au 2e étage en façade avant, Place Saint-Antoine 10.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien se situe dans le périmètre de protection du monument classé de l'Eglise Saint-Antoine de Padoue ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : maison de style Art nouveau, construite en 1924 sur plan de l'architecte Van Doreghem ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du Cobat (zone de protection) ;
5. que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en trois logements et régulariser l'ajout de volumes au rez, la baie ainsi que le garde-corps au 2e étage en façade avant ;
6. que dans la situation de droit, le gabarit de cette maison est R+2+toiture à versants ; qu'elle comprend des caves au sous-sol et un grenier dans les combles ;
7. que le permis d'urbanisme délivré pour sa construction date de 1924 ; que ce permis portait également sur la construction de la maison située aujourd'hui au numéro 9 ;
8. que la façade avant de la maison concernée par la demande est très étroite, environ 1.50m ; que les éléments en façade sont similaires à celle de droite ; que la parcelle est en trapèze et s'élargit en façade arrière ;
9. que les menuiseries sont en bois peint en blanc ; que les impostes comprennent des petits bois et des parties de vitrage jaune et martelé ;
10. que la porte d'entrée comporte deux parties vitrées et du fer forgé fixé devant celles-ci ;
11. qu'il semble que le dessin de cette porte date de la construction de la maison, bien que différent du permis d'origine ;
12. qu'au 2^e étage, l'agrandissement de la baie donnant accès au petit balcon, et la construction de ce balcon, ainsi que son garde-corps en fer forgé, semblent également existants depuis la construction de la maison, bien que différents de la situation de droit ;
13. que la demande vise à aménager 3 logements répartis comme suit :
 - rez-de-chaussée : un appartement une chambre
 - 1er étage : un appartement une chambre
 - 2e étage et combles aménagés : un duplex 2 chambres
14. que le sous-sol comprend une cave par logement, un local poubelles, un local compteurs (eau et gaz), et une zone de rangement/entretien ;
15. que les compteurs électriques se trouvent dans le hall menant au local compteurs eau / gaz ; qu'ils sont accessibles à tous les occupants du bâtiment ;
16. que la demande déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond des locaux non-habitables) du titre 2 du règlement régional d'urbanisme, en ce qui concerne la hauteur sous-plafond du sous-sol qui est de 1m90 au lieu des 2m20 requis ;
17. que cette dérogation est importante mais qu'elle provient d'une situation existante depuis la construction du bâtiment ; qu'il ne s'agit que des caves et des compteurs ;
18. que la dérogation paraît dès lors acceptable ;
19. qu'au rez-de-chaussée, la porte d'entrée du bâtiment donne sur un hall commun ;

dossier 11731

20. que le hall mène vers l'entrée du logement situé au rez, la zone destinée aux poussettes/vélos et l'escalier distribuant vers les étages ;
21. que la zone pour les vélos/poussettes n'est pas un local fermé, et qu'elle mesure +/- 4m² ; que cette surface est trop petite pour 3 logements ;
22. qu'il convient de prévoir un local fermé, aisément accessible, pouvant abriter un vélo par chambre pour l'ensemble de l'immeuble ;
23. qu'au rez, le logement d'une surface de 60 m², est composé d'un petit hall, d'un séjour avec cuisine intégrée, d'une chambre, d'une salle de douche et d'un wc ;
24. que dans les faits, le volume construit au rez en façade arrière abrite la salle de douche; qu'il dépasse la construction mitoyenne de gauche de 1.34 m ;
25. que ce volume à régulariser inclut également une ouverture vers le jardin ;
26. que le jardin, en pleine terre, est privatif au logement du rez et mesure +/-200m² ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) en ce qui concerne le volume du rez-de-chaussée arrière à régulariser ;
28. que ce volume n'engendre pas de nuisances vers les parcelles voisines ; qu'il est plus bas que le mur mitoyen, et ne nécessite aucune rehausse ; que ces dérogations sont acceptables ;
29. que la demande déroge également aux prescriptions du RRU, Titre II, article 3 (superficie minimale) en ce qui concerne la chambre au rez qui mesure 13m² au lieu des 14m² requis;
30. que cette dérogation est importante pour un appartement une chambre et qu'elle ne permet pas d'aménager un appartement une chambre confortable ;
31. que par conséquent, la dérogation est refusée ;
32. qu'au 1^{er} étage, le logement de 66m², comprend un grand hall, un séjour avec cuisine intégrée, une chambre, une salle de douche, une buanderie, un débarras et un wc ;
33. qu'au 2^{ème} étage et sous combles, la demande vise à aménager un duplex ; que les pièces aménagées au premier niveau du duplex sont similaires au logement au 1^{er} étage ;
34. qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages, les chambres, bien que présentant une surface de 14m², ont une géométrie qui rend difficile leur aménagement ;
35. qu'un nouvel escalier est construit contre le mur mitoyen de gauche, dans la continuité de l'escalier existant, vers les combles ; que cet escalier est privatif au duplex ; qu'il est accessible par le hall central ;
36. que le niveau des combles abrite une seconde chambre de 18m² ainsi qu'une seconde salle de douche ;
37. que chaque logement des étages bénéficie de son propre espace extérieur ; qu'en effet, les balcons en façade arrière sont existants mais quelque peu différents de l'élévation de 1924 ;
38. que leur surface est réduite et que leur garde-corps est en béton dont le cimentage est peint en blanc ;
39. qu'aucune modification n'est apportée ni en façade avant ni en toiture, par rapport à la situation de fait ;
40. que cette façade compte d'autres différences comme les deux ouvertures au rez ;
41. que les châssis et porte en façade présentent une très grande valeur patrimoniale ; qu'il convient de veiller à les préserver ;
42. que la corniche en façade est peinte en gris anthracite ; que la demande ne précise pas le matériau de la corniche ; que celle-ci est peu esthétique et ne semble pas d'origine ;

dossier 11731

43. que vu l'ensemble architectural que constitue les deux immeubles ainsi que la place et la proximité du bien classé, il convient de proposer un dessin de corniche en bois mouluré s'inspirant du style des maisons mitoyennes, pour l'ensemble de l'immeuble ;
44. qu'en façade arrière, les menuiseries sont brunes ; que leur matériau n'est pas précisé ;
45. que la toiture plate en façade arrière reste inaccessible ;
46. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que ce réaménagement ne correspond pas à ces principes ;
47. que ce projet, comportant 3 logements augmenterait de manière trop importante la densité d'habitation à cet endroit ;
48. qu'il y a lieu de revoir le projet afin de créer au maximum 2 logements dans l'immeuble, en prévoyant au moins un logement 3 chambres qui disposerait de l'usage privatif du vaste jardin ;
49. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 30/12/2022, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
50. 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 ;
51. 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 ») ;
52. 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.) ;
53. que la proposition PEB relative à la demande concerne 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 ;
54. que la demande déroge donc au RRU :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : volume gauche au rez
 - Titre I, article 6 (hauteur) : volume gauche au rez
 - Titre II, article 3§1 et 2 (superficie minimale) : chambre au rez
 - Titre II, article 4 (hauteur sous-plafond (locaux non-habitables) : locaux au sous-sol ;
55. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2023 au 22/05/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
56. l'avis émis par la Commission Royale des Monuments et Sites en date du 10/05/2023 ;
57. que la CRMS ne s'oppose pas à la division et à la régularisation de la façade mais s'interroge sur la qualité de la corniche de l'ensemble de l'immeuble ;
58. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, du 20/04/2023 ;

dossier 11731

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de préciser le matériau des châssis en façade arrière ;
2. de revoir l'aménagement intérieur afin de se limiter à 2 logements, dont au moins un logement 3 chambres qui pourrait disposer du jardin ;
3. de prévoir un local vélos et poussettes fermé, pouvant abriter un vélo par chambre pour l'ensemble de l'immeuble ;
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) et article 6 (hauteur), sont acceptées.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous-plafond des locaux non-habitables), est acceptée.

11h40 - dossier 11756

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Maurits-Jan et Liliana PRINZ - POPESCU tendant à construire une annexe, réaménager une maison unifamiliale, créer des nouvelles baies en façade arrière, isoler la façade arrière et le pignon mitoyen, Rue Baron de Castro 26.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : Maison de maître de style Beaux-Arts construite d'après une demande de bâtir de 1924 sur les plans de l'architecte Louis DE VOOGHT ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+ combles ;
5. le permis d'urbanisme (11608) notifié le 12/10/2022, tendant à régulariser, en application de l'article 330§3 du CoBAT, les modifications apportées à une maison unifamiliale : façade avant, extension arrière au 2^{ème} étage et aménagement des combles ;
6. que la demande vise à construire une annexe au rez, réaménager une maison unifamiliale, créer des nouvelles baies en façade arrière, isoler la façade arrière et le pignon mitoyen ;
7. que le nouveau volume, au rez, s'étend en continuité de l'annexe existante, pour occuper toute la largeur de la parcelle ;
8. qu'il s'étend sur une largeur d'environ 3,60m et une profondeur d'environ 3,50m ;
9. qu'il déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), étant plus profond de 3,44m du mitoyen droit, le moins profond ;
10. qu'il nécessite également la rehausse de ce mitoyen droit, sur toute sa profondeur et sur une hauteur de 1,25m ; que cette rehausse doit être réalisée en maçonnerie pleine, sur une épaisseur minimale de 28cm ;
11. que le nouveau volume améliore l'habitabilité de la maison et s'aligne à l'annexe existante ;
12. que les nuisances engendrées par ce nouveau volume sont minimales, étant donné la grande profondeur des jardins et l'intérieur d'îlot dégagé ;
13. que les dérogations sont en ce sens acceptables ;
14. que le projet prévoit l'isolation de l'ensemble de la façade arrière, sur une épaisseur de 14cm, ainsi que des toitures existantes et du pignon gauche ;
15. que cette isolation dépasse le mitoyen gauche, le plus profond, et déroge donc également aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du RRU ;
16. que l'isolation apporte de meilleures qualités thermiques au logement et que ces dérogations sont minimales ; qu'elles sont en ce sens acceptables ;
17. que l'isolation du pignon gauche nécessite l'accord formel du voisin concerné avant démarrage des travaux ;
18. que le projet prévoit des modifications structurelles et de nouveaux aménagements intérieurs ; que la configuration projetée est la suivante :
 - sous-sols : caves et locaux techniques ;

dossier 11756

- rez : entrée, pièces de vie, wc et espace vélos ;
 - 1^{er} étage : 2^{ème} salon, chambre avec salle de douche ;
 - 2^{ème} étage : bureau, chambre avec salle de bains ;
 - 3^{ème} étage : 2 chambres et salle de bains ;
19. que le nombre de chambres est inchangé ;
 20. qu'au rez, l'aménagement d'un salon en façade avant déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU, la superficie nette éclairante étant de 3,7m² au lieu des 4,08m² requis ;
 21. que les baies sont existantes et la dérogation limitée ; que l'organisation de l'ensemble des pièces de vie au rez améliore l'habitabilité du bien ; que la dérogation est en ce sens acceptable ;
 22. que des nouvelles menuiseries en bois de teinte blanche sont prévues en façade avant ; que le nouveau dessin reproduit la situation de droit régularisée par le précédent PU (11608) ;
 23. que certaines baies et fenêtres de toit, en façade arrière, sont modifiées ;
 24. que les nouvelles menuiseries extérieures sont prévues en aluminium de teinte claire en façade arrière, et la façade recouverte d'un crépis de teinte claire sur isolant ; que les seuils existants en pierre bleue sont conservés ;
 25. que les descentes d'eau sont prévues en zinc, et les corniches en bois ;
 26. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit ; que rien n'est indiqué dans la demande à ce sujet ;
 27. qu'il convient de vérifier si cette citerne peut être réhabilitée et de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales, en favorisant la récolte et l'usage des eaux de pluie et en y prévoyant au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
 28. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient d'envisager de verduriser l'ensemble des toitures plates si la stabilité le permet ;
 29. que le projet ne détaille pas la composition de la nouvelle terrasse de 19,80m² ; qu'il convient de prévoir un matériau perméable ;
 30. que la note explicative évoque l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques sur la toiture plate principale de l'immeuble ; que le cas échéant, il convient de le préciser en plan et l'intégrer à la demande ;
 31. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 27/02/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
 32. 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 ;
 33. 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 ») ;
 34. 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.);

dossier 11756

35. 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 ;
36. que tout système d'aération devra être conforme à la norme en vigueur ; qu'il est prévu de travailler en double flux ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : nouvelle annexe et isolation extérieure ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : nouvelle annexe et isolation extérieure ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
 - article 10 (éclairage naturel) : salon au rez ;
39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2023 au 22/05/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
40. qu'il convient de s'assurer de l'accord des voisins pour les travaux touchant leur propriété et d'enregistrer les éventuelles servitudes par acte avant le commencement des travaux ;
41. qu'en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018, les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de préciser l'état de la citerne existante, et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie ;**
2. **d'envisager de verduriser l'ensemble des toitures plates si la stabilité le permet ;**
3. **de dessiner les panneaux photovoltaïques prévus en toiture ;**
4. **de préciser la matérialité de la terrasse au rez et de prévoir un revêtement perméable ;**
5. **d'obtenir les accords nécessaires des voisins et d'enregistrer les éventuelles servitudes par acte avant le commencement des travaux ;**

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

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

12h05 - dossier 11728**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par GENI INVEST – SPRL, tendant à modifier le permis d'urbanisme 11235 en ce qui concerne la rénovation de la toiture (n° 610), l'installation de 40 panneaux photovoltaïques et l'agrandissement d'une baie en façade, Chaussée de Wavre 606-612.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
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. le permis d'urbanisme PU 11235, notifié le 25/11/2021, tendant à remplacer les toitures des entrepôts en intérieur d'îlots en augmentant le volume et régulariser la construction d'une pièce supplémentaire au 3ème étage ;
4. que la demande vise à modifier ce permis d'urbanisme en ce qui concerne la rénovation de la toiture (n° 610), l'installation de 40 panneaux photovoltaïques et l'agrandissement d'une baie en façade ;
5. que les travaux de transformation de la toiture de l'entrepôt ne sont plus prévus ; qu'il a été constaté que les structures portantes peuvent être conservées en l'état ;
6. que la demande prévoit néanmoins d'ajouter une couche d'isolant de 10 cm en mousse polyuréthane (PUR) et la mise en place d'une nouvelle étanchéité ;
7. que la voute filante (verrière en polycarbonate) est remplacée par un dispositif de gabarit et de forme proche de l'existante ; qu'il ne s'étend pas sur toute la longueur de la toiture et qu'il intègre trois exutoires automatiques de fumées et de chaleur ;
8. que cette modification minimise les rehausses des murs mitoyens ; que les structures portantes actuelles ne peuvent supporter la charge d'une toiture verte, même extensive ;
9. que dès lors, l'aménagement en toiture végétale est abandonné ; que néanmoins, la couverture de cet entrepôt est entièrement rénovée ;
10. que les travaux envisagés en toiture au n° 610 sont maintenus ;
11. qu'en plus des travaux initiaux, quarante panneaux photovoltaïques sont fixés sur la toiture ;
12. que les panneaux constituent une forme géométrique simple ;
13. qu'en séance, il est précisé que l'inclinaison des panneaux sera inférieure à la demande introduite ; qu'il convient de modifier les plans le cas échéant ;
14. qu'ils sont placés en série sur quasiment toute la longueur de la toiture ; que la surface végétalisée et les rehausses prévues sont de ce fait diminuées ;
15. que la demande précédente prévoyait des modifications en façade avant ; qu'il s'agit de la façade des numéros 610 et 612 ;
16. que l'enseigne en bardage bois de ton naturel est plus haute de 14 cm ; que l'enseigne perpendiculaire posée sur cette structure est identique ;
17. que les panneaux publicitaires fixés de part et d'autre de la baie sont plus grands qu'initialement ; qu'ils sont néanmoins conformes aux règlements en vigueur ;
18. qu'il a été constaté que la structure portante (linteau en bois) placée au-dessus de la baie ne permettait pas de supporter la charge de la façade rehaussée ;
19. que cette partie doit être reconstruite et qu'il est proposé d'agrandir la fenêtre de sorte à améliorer l'éclairage naturel du show-room et l'esthétique de la façade ;

dossier 11728

20. que cette baie s'aligne à la hauteur de la porte située à gauche ; qu'elle rectangulaire avec un châssis en bois peint en bleu avec imposte;
21. que le dessin de la porte d'entrée est revu ; qu'il intègre également une imposte ; qu'elle est également en bois peint en bleu ;
22. que l'impact sur la voirie régionale de ces modifications est très limité ;
23. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2023 au 22/05/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
24. qu'étant donné qu'il s'agit d'un permis modificatif, les délais et échéances sont ceux du permis d'origine ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de fournir la coupe indiquant la nouvelle inclinaison des panneaux.

13h30 - dossier 11762

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Anthony Dori, tendant à modifier le duplex inférieur (rez et 1er) en annexant le garage et modifier la façade avant au rez, rue Philippe Baucau 115-117.

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'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. qu'en situation de droit, le bâtiment de gabarit R+3 comprend deux logements de type duplex dont un de 3 chambres et l'autre de 2 chambres ;
4. que la demande vise à modifier le duplex inférieur (rez et 1er) en annexant le garage et modifier la façade avant au rez ;
5. que la demande porte sur le duplex inférieur trois chambres ; que seul le rez-de-chaussée est concerné par la demande ; que les autres étages sont inchangés ;
6. que le projet prévoit de modifier l'utilisation du garage pour l'annexer au logement existant en tant que pièce de vie (séjour) ; que la surface concernée est de 18,4 m² ;
7. que ce garage avait été aménagé selon permis de 1986 à la place d'un ancien commerce ;
8. que les cloisons placées de part et d'autre du hall d'origine sont supprimées ; que le hall, le séjour et la salle à manger forment un espace ouvert de 54.5m²;
9. que les deux escaliers en colimaçon existants sont maintenus, l'un donnant accès à l'entresol, l'autre au 1^{er} étage ;
10. que le rez comporte dès lors une pièce de séjour traversante donnant sur le jardin ;
11. qu'un vaste local vélos communs est aménagé dans la pièce avant du sous-sol (PU 11015 notifié le 1^{er} février 2021) ;
12. que la demande vise également à modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;
13. que dans les faits, la porte de gauche, donnant dans le garage actuel, est refermée par un revêtement en pierre bleue ;
14. que la demande vise à remplacer cette pierre bleue par un nouveau soubassement en pierre bleue dans la partie inférieure, et par un mélange de briques rouges et blanches dans la partie supérieure ;
15. que ce jeu de briques est le langage aux étages supérieurs ; qu'il est impossible de retrouver des briques identiques à l'existant ;
16. qu'il convient de prévoir un châssis avec imposte à l'emplacement de l'ancienne porte ;
17. que la baie dans laquelle se trouve la porte de garage actuelle est réduite en hauteur ;
18. que le soubassement en pierre bleue est continu sur toute la largeur de la façade, jusqu'à la porte d'entrée ;
19. que cette baie comprend un châssis en bois peint en noir divisé en 4 parties égales, dont les deux centrales sont ouvrantes, et une imposte fixe divisée en 3 parties ;
20. que la demande vise à conserver les autres encadrements en pierre bleue, à savoir les éléments verticaux entourant les deux portes et le seuil;
21. que la porte d'accès aux logements est maintenue ;

22. qu'aucune autre modification n'est apportée à la façade ; que ces modifications sont en accord avec le caractère de la Zichée ;
23. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 06/03/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
24. 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 ;
25. 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 ») ;
26. 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);
27. 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 ;
28. que les locaux dits « secs » situés en façade à rue et dont il est prévu que les menuiseries extérieures soient remplacées ou modifiées, sont soumis à exigence ventilation hygiénique ; que pour ce faire (dans le cas d'un système de ventilation de type « A ou C »), des aérateurs destinés aux amenées d'air neuf seront de type "invisivent" à intégrer aux châssis ;
29. qu'en ce qui concerne l'immeuble, il convient de déposer sans délais un dossier de déclaration PEB relatif au PU11015 qui comprendra, pour autant que les travaux, commencés le 7 avril 2021, soient terminés, le formulaire de Déclaration PEB, Le rapport PEB et le fichier informatique adéquat;
30. que la demande est conforme aux règlements en vigueur ;
31. que ces modifications améliorent l'habitabilité du logement et l'esthétique de l'immeuble ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de prévoir un châssis avec imposte à l'emplacement de l'ancienne porte (en maintenant le soubassement).

13h55 - dossier 11475**10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Natasa Milosevic, tendant à régulariser les transformations apportées à un immeuble de quatre logements, rue des Ménapiens 38.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien est situé dans la zone de protection d'un monument classé : Ensemble de maisons éclectiques sises rue des Ménapiens 24 à 36 ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier : maison construite sur plans de l'architecte Gustave VANDEN BEMDEN, selon permis de 1907 ;
4. que la demande vise à régulariser les transformations apportées à un immeuble de quatre logements ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble comprend quatre appartements une chambre, un par niveau depuis le 1^{er} sous-sol (rez de jardin) jusqu'au 2^e étage ; que cette situation ne résulte pas d'un permis de bâtir mais de preuves de la division avant 1993 ;
6. que dans les faits, la répartition des entités a été modifiée et est la suivante :
 - 2^{ème} sous-sol : quatre caves dont deux d'entre elles sont dénommées « cavettes de rangement et cave à charbon » sur les plans ;
 - 1^{er} sous-sol (rez-de-jardin) et rez-de-chaussée : duplex deux chambres ;
 - 1^{er} étage : appartement une chambre ;
 - 2^e étage : appartement une chambre ;
 - 3^e étage (combles) + combles supérieurs : duplex deux chambres ;
7. que le bâtiment a subi de nombreuses modifications depuis le permis d'urbanisme datant de 1907 ;
8. que des travaux de stabilité ont été réalisés en 2012-2013 selon les éléments du dossier ; que ceux-ci concernent des trémies pour escaliers, de modification de murs porteurs et d'une lucarne intégrée au versant arrière ;
9. qu'au niveau du second sous-sol, la hauteur sous-plafond des caves est de 1m90 ; que cette situation date de la construction de l'immeuble ;
10. que l'emplacement des compteurs n'est pas renseigné en plan ; qu'il convient de le faire ;
11. que les caves sont vastes mais ne sont pas attribuées ; qu'il convient de le faire et de prévoir un local vélos et poussettes de belles dimensions et aisément accessible ;
12. qu'au 1^{er} sous-sol (rez-de-jardin), le niveau inférieur du duplex comprend les deux chambres, dont l'une en façade avant et l'autre en façade arrière avec un dressing attenant de 8.5m², et les sanitaires dans la partie centrale ;
13. que la chambre avant déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'elle bénéficie de 1.92 m² de vitrage au lieu des 3.2m² requis ;
14. que de plus, cette baie se situe au niveau du trottoir, ce qui ne garantit pas la privacité de la chambre ;
15. que la dérogation nuit à l'habitabilité de la chambre et n'est pas acceptable ;
16. qu'un escalier d'accès direct à la pièce depuis le hall a été encloué ;
17. que cette pièce ne paraît pas présenter les qualités requises pour une chambre ; qu'elle pourrait constituer un local vélos de qualité et aisément accessible ;
18. que la demande vise à régulariser la construction d'un nouvel escalier privatif à ce duplex dans la partie centrale ;

dossier 11475

19. que la chambre arrière donne accès à la cour extérieure et au jardin privatifs à ce duplex ;
20. qu'un petit local rangement extérieur de 1m² se trouve contre le mur mitoyen de droite, sous la terrasse du rez-de-chaussée ;
21. que le second niveau comporte les pièces de jour ainsi qu'un vestiaire et un wc aménagés dans l'annexe arrière côté gauche ;
22. qu'il dispose de deux accès depuis les communs : un donnant dans la salle-à-manger et l'autre dans un hall ; qu'il convient de condamner un de ces accès ;
23. que la terrasse de 4.5m² est accessible depuis la cuisine ; qu'un escalier extérieur existant relie la terrasse du rez-de-chaussée au jardin ; que ces éléments sont existants de droit ;
24. qu'au 1^{er} étage, le logement comprend un séjour avec une cuisine intégrée à l'avant, une chambre à l'arrière, ainsi qu'un wc et une chambre/bureau aménagés dans l'annexe arrière côté gauche à l'entresol ; que ces pièces ne sont pas accessibles depuis le logement ;
25. qu'il ne peut s'agir d'une chambre mais bien d'un espace bureau accessoire au logement ;
26. que la situation est identique pour la pièce à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^e étage ; que cette pièce doit être utilisée comme bureau ou rangement accessoire au logement également, et non comme une chambre ;
27. qu'au 1^{er} étage, la demande vise à régulariser la construction d'une terrasse en bois de 12,5 m² sur la toiture plate à l'arrière de ce logement ; qu'elle est accessible par la chambre ;
28. que cette terrasse dépasse de 75cm la profondeur du bâtiment mitoyen de droite, le plus profond ; que les dérogations en matière de hauteur et profondeur (articles 4 et 6 du titre I du RRU) n'ont pas été sollicitées ;
29. qu'il convient dès lors de reculer la limite de la terrasse de 75cm afin qu'elle s'aligne à la profondeur du mitoyen et qu'elle soit conforme au code civil en matière de vues ;
30. qu'un mur mitoyen existant de plus de 1m90 de hauteur sépare la terrasse de la parcelle voisine ; qu'il n'apparaît pas clairement que ce mur soit existant en situation de droit ;
31. qu'au 2^{ème} étage, l'aménagement du second logement une chambre est identique à celui du 1^{er} étage hormis la pièce à l'entresol qui ne comprend pas de WC ; que celui-ci bénéficie d'un espace extérieur (balcon) situé en façade avant ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre au 2^{ème} étage (3.8m² au lieu des 4m² requis) ;
33. que la chambre est vaste ; cette dérogation est limitée et donc acceptable ;
34. que la demande vise à régulariser l'aménagement d'un logement en duplex dans les combles ;
35. que l'entrée du logement est située sur le palier du 2^{ème} étage ;
36. que le premier niveau sous combles (3^e étage) comprend un séjour/cuisine à l'avant, une chambre, un wc et une buanderie à l'arrière ;
37. qu'à ce niveau, la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne dans le versant arrière ; qu'elle mesure 2.16m de largeur et est conforme au règlement en vigueur ;
38. que la hauteur sous-plafond de ce niveau est de 2m35 ; que plus de la moitié de la surface bénéficie d'une hauteur sous-plafond de 2.30m ce qui est conforme au RRU ;
39. que la salle de bain comporte un wc et donne directement dans le séjour ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc) ;
41. que cette dérogation n'est pas acceptable pour un appartement deux chambres ;
42. que la demande déroge au RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que le séjour bénéficie de 2.6 m² de surface vitrée au lieu des 6m² requis ;

dossier 11475

43. que cette dérogation est importante, nuit à l'habitabilité et ne peut être acceptée ;
44. que le second niveau du duplex abrite un hall donnant sur un espace chaudière et une seconde chambre;
45. que la hauteur sous le faîte y est de 2m04 ; que la demande déroge au RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
46. que cette hauteur n'est pas suffisante pour un espace habitable ; que cette dérogation ne peut être acceptée ;
47. que la demande vise à régulariser la construction d'un escalier contre le mur mitoyen de droite, reliant les deux niveaux du duplex ;
48. que les fenêtres de toit ne figurent pas en élévation en permettant pas de s'assurer de l'éclairage des locaux de nuit;
49. que cet appartement est peu qualitatif et présente plusieurs dérogations au RRU ; qu'il ne dispose d'aucun espace d'entrée ou de rangement ; qu'il ne dispose pas d'un espace extérieur ;
50. que l'espace sous faite ne peut être aménagé en espace habitable, ni même en bureau ;
51. qu'en façade arrière, la terrasse au rez est délimitée par une rambarde composée de deux barres horizontales peintes en noir ; que le garde-corps de la terrasse au 1er étage est en métal peint en blanc ;
52. qu'en façade avant les châssis en façade avant ont été modifiés ; qu'ils sont en pvc bleu ;
53. que les divisions de certains châssis ont été modifiées par rapport à la situation d'origine en ce qui concerne la hauteur des impostes qui n'est pas constante pour l'ensemble de la façade ;
54. qu'étant donné la proximité des biens classés et le fait que la maison est à l'inventaire, il convient de revenir à des châssis en bois respectant les divisions d'origine ;
55. que la porte d'entrée en façade est en bois et de même ton que les châssis ;
56. que la réglementation PEB à appliquer à la procédure répondra à celle en vigueur lors de la date réelle des travaux ; qu'il a été statué que les travaux qui font objet de la présente demande de régularisation ont été effectués dans les années 2011, 2012 ; que, par conséquent, les exigences PEB répondront aux prescriptions précédant l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat ;
57. que le respect des exigences PEB relative aux travaux réalisés sont sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
58. que la demande a fait l'objet du dépôt d'une déclaration PEB simplifiée avec le concours d'un conseiller PEB (Seenergy) ; que ladite déclaration révèle d'importantes lacunes concernant principalement la ventilation, mettant en évidence une amende indicative de 3.010€ (non réclamée) ; qu'il revient à l'autorité compétente de valider ou non le montant des amendes calculées, en fonction des améliorations consenties par le Déclarant ;
59. que tout local dit "humide" doit être ventilé (extraction d'air), afin de répondre à l'article 12 du titre II du règlement Régional d'Urbanisme ; qu'il convient dès lors de remédier à la situation par l'installation d'un système de ventilation conforme à l'exigence PEB ;
60. que toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique du bien 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 ») ;
61. 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.) ;

dossier 11475

62. que la procédure PEB relative à la demande concerne 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 ;
63. que la non-conformité concerne le duplex du rez-de-chaussée, l'appartement du deuxième étage, et en particulier l'appartement situé sous toiture ; qu'il convient de remédier aux lacunes PEB, observées notamment par le PV PEB rédigé par SEENERGY ;
64. qu'il convient d'effectuer ces travaux sans délais, notamment par l'installation d'un système de ventilation conforme à l'exigence PEB ; que la révision du montant de l'amende sera appliquée en fonction des travaux effectués ;
65. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II :
 - article 4 (hauteur sous plafond) : chambre au 4^{ème}
 - article 8 (wc) : au 3^{ème}
 - article 10 (éclairage) : au 1^{er} sous-sol : chambre avant, au 2^{ème} : chambre et au 3^{ème} séjour ;
66. qu'il convient de revoir les aménagements de cet immeuble afin de tenter de se conformer aux prescriptions des règlements et d'offrir des logements et espaces communs qualitatifs ;
67. l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites daté le 31/05/2023 ;
68. que cet avis indique que les travaux n'auront pas d'incidences sur les perspectives vers et depuis les biens classés ; qu'elle recommande de revenir au bois pour les châssis lors du prochain remplacement ;
69. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 11/05/2023 également ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

14h20 - dossier 11748

11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Franklin RAMOS tendant à transformer un immeuble, construire une annexe au rez et 1er étage, aménager 2 terrasses, modifier l'affectation de l'atelier en logement et créer 4 nouveaux logements, rue de Chambéry 9.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
3. que le bien comporte, en situation de droit, du logement collectif de gabarit R+2+T en partie avant et un atelier (R partie latérale et R+T en fond de parcelle) en partie arrière ;
4. que le logement collectif comporte :
 - au sous-sol : cuisines communes
 - au rez : 1 unité avec wc dans la cour
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages : 2 unités à chaque étage, avec pièce d'eau commune
 - sous combles : grenier
5. qu'en situation de fait, des annexes ont été construites et la cour a été couverte, des modifications structurelles ont été apportées et des unités de logement ont été ajoutées sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme (8 unités de fait) ;
6. que certaines unités paraissent présenter des risques en matière de sécurité ; qu'il convient dès lors de mettre fin aux locations irrégulières dans les plus brefs délais ;
7. que la demande vise à transformer un immeuble, construire une annexe au rez et 1^{er} étage, aménager 2 terrasses, modifier l'affectation de l'atelier en logement et créer 4 nouveaux logements ;
8. que la demande prévoit l'aménagement de quatre logements répartis comme suit :
 - au sous-sol : locaux communs et caves privatives ;
 - au rez : un appartement 3 chambres avec jardin privatif ;
 - au 1^{er} étage : un appartement deux chambres avec terrasse ;
 - au 2^{ème} étage : un appartement une chambre avec terrasse ;
 - sous combles : un duplex 2 chambres ;
9. que la demande vise à construire une annexe au rez et au premier étage ;
10. que celle-ci s'étend, au rez, sur toute la largeur de la parcelle, soit environ 7m, et sur une profondeur d'environ 4,3m, et au 1^{er} étage, sur une largeur d'environ 3,8m, contre le mitoyen gauche, et une profondeur d'environ 3,45m ;
11. qu'au rez, contre le mitoyen droit, un volume de liaison est réalisé entre cette nouvelle annexe et les annexes existantes, sur une largeur d'environ 3,5m, une profondeur d'environ 0,7m et une hauteur d'environ 4m ;
12. que ce volume dépasse le mitoyen gauche, le plus profond, d'environ 0,7m ;
13. qu'il déroge ainsi aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du RRU ;
14. que cette nouvelle construction nécessite par ailleurs la rehausse du mur mitoyen droit sur une hauteur d'environ 0,9m et une profondeur d'environ 1,80m ;
15. qu'il convient, le cas échéant, de réaliser la rehausse en maçonnerie pleine et de le préciser dans les plans ;
16. qu'une terrasse d'environ 9m² est aménagée sur la nouvelle plateforme du 1^{er} étage ; qu'elle bénéficie à l'appartement 2 chambres de cet étage et est accessible depuis le séjour ;

dossier 11748

17. qu'elle est en partie plus profonde de plus de 3m que le mitoyen droit, le moins profond, ce qui déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du RRU ;
18. qu'afin de se conformer au Code Civil, la terrasse est située à une distance de 1,9m par rapport à l'axe mitoyen droit ;
19. qu'elle présente néanmoins des vues importantes vers les espaces extérieurs et le logement du rez, ce qui nuit à son intimité ;
20. qu'au 2^{ème} étage, une terrasse d'environ 9m² est également aménagée sur la toiture de la nouvelle annexe ; qu'elle bénéficie à l'appartement 1 chambre de cet étage ;
21. qu'elle est située à 3m de l'axe mitoyen droit ;
22. qu'elle est mise à distance de la rive de toiture vers l'intérieur d'îlot par des bacs à plantes, qui s'étendent sur toute la largeur de la terrasse et sur une profondeur de 0,8m ;
23. que ces 2 terrasses présentent des vues vers l'intérieur d'îlot ; que la parcelle est en outre proche de l'angle avec la rue Philippe Baucaq, ce qui multiplie les vis-à-vis ;
24. qu'il conviendrait de revoir la configuration des terrasses, la volumétrie des nouvelles annexe et les aménagements intérieurs, afin de réduire les vues vers les logements voisins et vers l'intérieur d'îlot ;
25. qu'au rez, le projet prévoit l'aménagement d'un logement 3 chambres ;
26. qu'un espace de bureau est accessible directement depuis l'entrée commune ; que l'accès principal au logement se fait depuis la cage d'escalier commune ;
27. que le bureau est lié au logement par un sas avec 2 portes, placé sous le palier de l'escalier commun, et présentant une hauteur sous plafond de 2,2m ;
28. que l'espace de cuisine et séjour se développe en partie arrière du bâtiment existant à rue et dans la nouvelle annexe ; que le volume de liaison avec la partie arrière comprend des sanitaires et un salon / bibliothèque ; que la toiture inclinée existante est remplacée par une nouvelle toiture plate, plus basse ;
29. que dans le volume arrière, 2 chambres sont aménagées au rez et une chambre et salle de douche sous combles ;
30. que la cour existante en fond de parcelle est maintenue et désimperméabilisée (joints ouverts) ; que des nouvelles baies sont réalisées en façade et des fenêtres de toit placées en toiture ; qu'il convient de préciser si la toiture est surélevée par isolation le cas échéant ;
31. que le logement dispose ainsi d'un jardin de 43m² ;
32. qu'au premier étage, le projet prévoit l'aménagement de 2 chambres côté rue et du séjour dans la partie arrière du bâtiment existant ainsi que dans la nouvelle annexe ; que la salle de douche prend place dans la partie centrale ;
33. qu'au deuxième étage, le projet prévoit l'aménagement d'une chambre et de la cuisine côté rue et du séjour dans la partie arrière ; que la salle de douche prend place dans la partie centrale ;
34. que sous combles, le projet prévoit l'aménagement d'un nouveau logement avec 2 chambres côté rue, et le séjour en partie arrière ; que la salle de douche prend place dans la partie centrale ; que le deuxième niveau de combles est occupé par un deuxième salon ;
35. que l'organisation d'un logement entier sous combles n'est pas qualitative ; que celui-ci ne dispose par ailleurs pas d'un espace extérieur ;

36. que les espaces communs sont composés, au rez, d'un local vélos de 8,5m² ; au sous-sol, d'un local poubelles de 15,5m², 2 locaux compteurs en enfilade et un espace commun de 10,5m² où sont prévus adoucisseur, poussettes et vélos ;
37. que chaque logement dispose par ailleurs d'une cave privative au sous-sol ;
38. qu'un local poubelles n'est pas nécessaire pour un immeuble de cette taille, étant donné qu'il n'y a pas de concierge ;
39. que l'espace commun où sont prévus l'adoucisseur, les poussettes et vélos est non séparé du reste des caves et difficilement accessible ; qu'il ne convient pas comme local vélos ;
40. qu'il convient de prévoir un local vélos de dimensions suffisantes (min 1 vélo par chambre et 2m² par vélo) et aisément accessible ;
41. que la demande prévoit, en façade à rue, le remplacement de l'ensemble des châssis et la modification de la division des impostes, côté gauche ;
42. que les nouveaux châssis sont réalisés en PVC imitation bois de teinte blanche ; que la porte d'entrée en bois est conservée ;
43. que la nouvelle division des impostes correspond aux châssis existants (de fait) en bois et est harmonieuse avec l'immeuble ; que la réalisation en PVC doit maintenir les épaisseurs prévues ; qu'il convient de réaliser l'ensemble des châssis de la façade dans une même teinte ;
44. que la façade présente une architecture intéressante, bien que non reprise à l'inventaire ; qu'il peut convenir de privilégier du bois ;
45. qu'il convient de vérifier la hauteur des allèges et de se conformer à la réglementation en vigueur en la matière ;
46. que la parcelle, tant en situation de droit que projetée, ne comporte pas d'emplacement de stationnement ; que les interdictions de stationner apposées sur la porte d'entrée doivent donc être supprimées ;
47. qu'en façade arrière et en intérieur de parcelle, certaines baies sont modifiées ;
48. que le projet prévoit des nouveaux châssis en PVC imitation bois de teinte beige et la réalisation d'un crépis blanc cassé ; que les nouvelles lucarnes sont prévues en zinc, et les garde-corps en ferronnerie blanche ;
49. qu'il convient, le cas échéant, de représenter les descentes d'eau en façade et de préciser leur matérialité ;
50. qu'en toiture du bâtiment à rue, le projet prévoit 4 fenêtres de toit sur le pan avant, 3 fenêtres de toit et 2 lucarnes en façade arrière, ainsi qu'un exutoire de fumées en partie supérieure ;
51. qu'en façade arrière, la superposition de 2 lucarnes n'est pas harmonieuse ; que les ouvertures sont nombreuses et que cela dépare la toiture ;
52. qu'il conviendrait de se limiter à une lucarne, au niveau inférieur des combles ;
53. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit ; que la situation de fait ne la mentionne plus et qu'une nouvelle citerne de 2.000 litres est prévue en situation projetée ;
54. qu'il convient de vérifier si la citerne existante peut être réhabilitée et de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales, en favorisant la récolte et l'usage des eaux de pluie et en y prévoyant au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ; qu'il paraît convenir de prévoir une citerne de 5m³ ;
55. que les espaces extérieurs sont prévus en pleine terre, et à joints ouverts pour la cour arrière, ce qui améliore significativement la perméabilité des sols ;

56. que l'ensemble des toitures plates, en dehors des zones de terrasses, sont végétalisées ;
57. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 14/02/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
58. 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;
59. 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 »);
60. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous 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.);
61. que la proposition PEB relative à la demande concernant 5 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 ;
62. que tout système d'aération devra être conforme à la norme en vigueur ; que certaines baies en façade à rue étant cintrées, les menuiseries extérieures nouvelles observeront un retrait de 2 cm par rapport à la batée, afin de maintenir la forme initiale des châssis permettre le flux d'air alimentant les aérateurs de type "invisivents";
63. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : annexe au rez et terrasse au +1 ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : annexe au rez et terrasse au +1 ;
64. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2023 au 22/05/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
65. que la densité proposée est trop importante pour cet immeuble (passage de 5 unités dans un logement collectif à 4 appartements totalisant 8 chambres) qui en outre ne dispose pas de locaux communs en suffisance ;
66. qu'il conviendrait de revoir l'implantation de l'annexe au rez et au 1^{er} et des terrasses aux 1^{er} et 2^{ème} étages afin de limiter l'impact sur les lots voisins et l'intérieur d'îlot, de revoir les aménagements intérieurs en conséquence ;
67. qu'il pourrait convenir de réduire le nombre de logements à 3, au vu de la taille de l'immeuble et de la configuration de la parcelle ;
68. que seul un projet diminuant la densité sur la parcelle, offrant des logements de qualité et se rapprochant des prescriptions et règlements en vigueur pourrait être accepté ;
69. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 04/05/2023 ;
70. que l'avis stipule entre autres que l'escalier desservant le sous-sol doit être séparé du rez-de-chaussée via une porte de communication EI30 à fermeture automatique, placée de préférence au rez-de-chaussée ;
71. qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

14h50 - dossier 11657

12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Gérald Miersch, tendant à régulariser la modification de volume (annexe au rez et lucarne) en façade arrière d'une maison unifamiliale, aménager une terrasse au 1er et modifier l'ensemble des châssis, avenue Edmond Mesens 15.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : maison de style Art déco construite en 1927 d'après les plans de l'architecte André Mineur ;
3. que la demande vise à régulariser la modification de volume (annexe au rez et lucarne) en façade arrière d'une maison unifamiliale, aménager une terrasse au 1er et modifier l'ensemble des châssis ;
4. que dans les faits, des modifications ont été apportées depuis la délivrance du premier permis d'urbanisme de 1927 à différentes époques ;
5. que les photos aériennes le démontrent :
 - annexe de droite et toiture à versants visibles sur la photo aérienne entre 1930 et 1935 ;
 - annexe de gauche (3e pièce) visible sur la photo aérienne de 1953 ;
 - extension au 3e étage visible en 1977 ;
 - couverture de la plateforme du 1er visible en 1987 ;
6. que dans l'ensemble les modifications apportées améliorent l'habitabilité de cette maison ;
7. que l'annexe de droite dépasse la profondeur du mitoyen de droite sans dépasser les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
8. que celle-ci et la toiture à versant datent vraisemblablement de la construction de l'immeuble ;
9. que l'annexe de gauche , 3ème pièce en enfilade, est construite entre le mitoyen existant et les annexes existantes ;
10. que l'extension au 3ème étage est construite sur toute la largeur de la parcelle et rehausse la façade arrière ;
11. qu'elle dépasse les deux profils mitoyens mais est cependant construite depuis 45 ans sans avoir fait l'objet de plainte à notre connaissance ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne l'annexe de droite au rez et l'extension au 3ème étage ;
13. que ces travaux datent d'avant 2000 et sont conformes aux prescriptions des règlements en vigueur à l'époque de leur réalisation ;
14. qu'une citerne existe et est raccordée à l'arrosage ; qu'il convient de la raccorder en outre aux machines à laver ;
15. que ces dérogations sont dès lors acceptables ;
16. que l'aménagement de cette maison est le suivant :
 - sous-sol : caves, cave à vin et garage
 - rez : hall, wc, bureau et pièces de jour
 - 1er, 2ème étages et combles : deux chambres et une salle de bain par étage, soit 6 chambres en tout ;
17. que la demande prévoit de supprimer la véranda existante de fait au 1er étage en vue d'y créer une terrasse ;

18. que la surface de la terrasse est d'un peu plus de 22 m² ; qu'elle présente une profondeur de 3.85m, sur toute la largeur de la parcelle et prend place entre murs mitoyens ;
19. qu'un garde-corps d'un mètre de hauteur à compter du revêtement de la terrasse est placé au bout de celle-ci ;
20. que cette terrasse ne nuit pas aux parcelles voisines ;
21. que des fenêtres de toit sont ajoutées en toitures avant et arrière ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les chambres situées au 2^e étage (convient pour une pièce de 11m² au lieu des 14m² de la pièce) à l'arrière et dans les combles à gauche (convient pour une pièce de 4.5m² au lieu des 11m² de la pièce) ;
23. qu'il semble que la pièce sous combles dispose de fenêtres de toit mais que cela n'apparaît pas clairement dans les plans ; qu'il est indiqué en séance qu'un éclairage en second jour existe ; qu'il convient de le préciser ;
24. que les dérogations sont limitées et acceptables pour des chambres ;
25. que les menuiseries en pvc sont remplacées par des menuiseries en bois peint en blanc, que les divisions d'origine ne sont pas toutes respectées selon les plans ; que les divisions en façade arrière sont modifiées afin d'augmenter l'apport de lumière ;
26. qu'il est précisé en séance que les châssis ont été modifiés récemment ; que le dessin se rapproche de la situation de droit ; qu'il convient de le détailler ;
27. qu'en façade avant, les portes de garage et d'entrée intègrent une partie vitrée ainsi que du fer forgé ; que le bas de la façade est en pierre bleue ; que le reste de celle-ci est composé de briques de teinte rouge clair et d'un cimentage de ton beige ;
28. que l'allège du bow-window au 1^{er} en briques ne tient plus et est remplacée par un cimentage ;
29. que le brisis est en ardoises ; que les versants de la toiture sont en tuiles ;
30. qu'en façade arrière, un cimentage de ton gris clair est appliqué sur l'ensemble de la façade ;
31. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 13/09/2022, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
32. 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 ;
33. 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 ») ;
34. 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.) ;
35. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 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 ;
36. que seuls les aérateurs de type "invisivent" seront tolérés en façade à rue ; qu'il convient d'installer des ouvertures d'extraction mécanisées dans les deux salles de bain et la cuisine ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - titre I, article 4 (profondeur) : annexe de droite et extension au 3^{ème} ;

- titre I, article 6 (hauteur) : annexe de droite et extension au 3^{ème} ;
 - titre II, article 10 (éclairage) : chambre arrière au 2^{ème} étage et chambre de droite dans les combles ;
38. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2023 au 22/05/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
39. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale confortable et de belles dimensions, bénéficiant d'un garage et d'un vaste jardin ;
40. que les travaux permettent de retrouver le caractère architectural de l'immeuble ;
41. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserve

1. de préciser l'éclairage de la pièce sous combles et le dessin des châssis (+ fournir des photos)
2. de raccorder la citerne aux machines à laver.

**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.**

15h15 - dossier 11611 – ART 126

13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Georgis Fahmi, tendant à construire une rehausse de deux niveaux, une extension, des balcons à l'arrière, des terrasses à l'avant et modifier le nombre de logements (de quatre à huit) MODIFIE EN construire une rehausse de deux niveaux, une extension, des balcons à l'arrière, des terrasses à l'avant et modifier le nombre de logements (de quatre à huit), avenue d'Auderghem 316.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) et 2.5.1° (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation) du PRAS;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+1+combles+toiture à versants comprenant 4 logements répartis comme suit :
 - au rez-de-chaussée : 2 appartements de 1 chambre ;
 - au 1^{er} étage : 2 appartements de 1 chambre ;
 - au 2^{ème} étage : combles ;
 - bâtiment arrière : 10 garages couverts ;
4. que la demande **initiale** vise à construire une extension, des terrasses à l'arrière et à rehausser l'immeuble de 2 niveaux afin d'aménager 4 logements supplémentaire répartis comme suit :
 - au rez-de-chaussée : 1 appartement de 1 chambre et 1 appartement de 2 chambres ;
 - au 1^{er} étage : 2 appartements de 2 chambres ;
 - au 2^{ème} étage : 2 appartements de 2 chambres ;
 - au 3^{ème} étage : 2 appartements de 2 chambres ;
 - au 4^{ème} étage (combles) : grenier ;
 - bâtiment arrière : 8 garages couverts et un abri vélos ;
5. que cette demande prévoit la rehausse de l'immeuble dans le plan de la façade avant ;
6. que la rehausse du pan vertical en façade avant est de 4,50m ; que la rehausse au niveau du faite est de 4,40m ; que la faite s'aligne au faite de l'immeuble mitoyen de gauche, le plus haut ;
7. que le nouveau volume comporte de nouvelles façades verticales en façade avant et en façade arrière ; que la toiture au-dessus de ce volume commence par deux toitures plates, côté rue et côté jardin, et se prolonge en toiture à versants ;
8. qu'en situation de droit, une citerne est représentée au sous-sol ; qu'il convient de la réhabiliter ou de la remplacer et de raccorder l'installation afin d'utiliser les eaux ;
9. que la façade à rue existante est en brique rouge avec un soubassement en pierre bleue ;
10. qu'en façade à rue, les châssis existants et conservés sont en PVC blanc (photo) ; que l'élévation ne reprend pas l'épaisseur réelle des châssis ; qu'il convient de dessiner une épaisseur de châssis se rapprochant de la situation actuelle et d'indiquer leurs matériaux ;
11. que vu le caractère de l'immeuble et de l'avenue, il convient de prévoir du bois ;
12. qu'en façade avant, la rehausse est prévue en revêtement zinc ; que ce matériau se distingue de la façade existante en brique et présente les qualités de durabilité requise ; qu'il convient de préciser la teinte du zinc sur les plans ;
13. que les châssis de la rehausse sont en aluminium ton gris ;
14. que la rehausse est fortement vitrée ; que le rythme s'inspire de la façade des étages inférieurs mais que les baies sont bien plus larges ; que la rehausse se fait dans le prolongement de la façade existante ; que la corniche existante est supprimée ;

dossier 11611 – ART 126

15. que cette rehausse dans le prolongement de façade tend à écraser la façade existante ; qu'il convient de conserver la corniche et de placer la façade de la rehausse en retrait afin de maintenir la cohérence de la façade existante ;
16. qu'il convient de revoir le rythme et les dimensions des baies en façade avant afin d'être en harmonie avec la façade existante ;
17. qu'il est prévu de remplacer la porte en bois peinte en blanc par une porte en PVC ton beige avec un dessin simplifié ; que ce type de porte ne présente pas les qualités esthétiques et de durabilité requises ;
18. que la porte actuelle présente des qualités esthétiques ; qu'il s'agit de la porte d'origine ; qu'il convient soit de la rénover, soit de la remplacer par une porte similaire en bois ;
19. qu'en ce qui concerne l'arrière-bâtiment, il est prévu de végétaliser et d'installer des panneaux photovoltaïques en toiture ; qu'il convient de dessiner les panneaux prévus ;
20. que cette demande dérogeait au règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur): extension, balcons, escaliers ;
 - Titre I, 6 (hauteur) : extension, balcons, escaliers ;
21. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
22. qu'elle émane du syndic du bâtiment mitoyen de gauche, n°314, et porte sur :
 - le refus d'intervention sur le mur mitoyen ;
 - la demande de prévoir les réparations en cas de démolition de la cheminée actuellement mitoyenne ;
23. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 01/12/2022 ; que cet avis stipule notamment que la cage d'escalier vers le sous-sol doit être séparée de celle menant aux étages ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;
- 24. qu'en date du 10/01/2023, les membres de la Commission de Concertation ont émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;**
- 25. qu'en date du 22/03/2023, un projet modificatif a été introduit selon l'article 126 du Cobat ;**
26. que la demande **actuelle** vise à construire une rehausse de deux niveaux, une extension, des balcons à l'arrière, des terrasses à l'avant et modifier le nombre de logements (de quatre à huit) ;
27. que les logements sont répartis comme suit :
 - au rez-de-chaussée : 1 appartement de 1 chambre et 1 appartement de 2 chambres ;
 - au 1^{er} étage : 2 appartements de 2 chambres ;
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement de 1 chambre et 1 appartement de 2 chambres ;
 - au 3^{ème} étage : 1 appartement de 1 chambre et 1 appartement de 2 chambres ;
 - au 4^{ème} étage (combles) : greniers ;
 - bâtiment arrière : 8 garages couverts et un abri vélos ;
28. que la rehausse de l'immeuble est à présent placée en retrait d'1.50m par rapport à l'alignement ; que cela permet de conserver la corniche ;
29. qu'elle comporte toujours deux niveaux habitables surmontés d'une toiture à versant abritant des greniers ;
30. que la faite de la rehausse s'aligne au mitoyen de gauche, le plus haut ;
31. que la rehausse du pan vertical en façade avant est de 4.00m depuis le haut de la corniche ; que la hauteur de la toiture à versant est de 4.00m ;
32. que la hauteur de l'immeuble existant jusqu'au-dessus de la corniche est de 11.00m ;

dossier 11611 – ART 126

33. que la rehausse du bâtiment implique une rehausse du mur mitoyen de gauche (avec le 314) de 1,44m de profondeur sur 11,95m de hauteur ;
34. que le mur mitoyen de droite (avec le 320) est rehaussé sur toute la profondeur du bâtiment à partir du 3^e étage ;
35. que l'impact sur les parcelles voisines est acceptable ;
36. que le volume de toiture, abritant les greniers, est très présent visuellement lorsqu'on parcourt l'avenue ;
37. que la proportion entre la rehausse et l'existant, paraît l'écraser ;
38. qu'il convient de ne pas aménager ce volume de grenier, de limiter la rehausse aux deux niveaux habitables et de proposer une rehausse offrant une transition harmonieuse entre les deux voisins ;
39. que cela permet de réduire les dimensions de la rehausse du mitoyen de droite ;
40. qu'il est prévu de démolir entièrement la façade arrière ; que la nouvelle façade arrière, isolée, est alignée à la profondeur du mitoyen de droite (le plus profond) et dépasse le bâtiment mitoyen de gauche (le moins profond) de 1,44m ;
41. que l'enveloppe du bâtiment arrière comprenant les garages n'est pas modifiée ; que cependant les murs intérieurs divisant les garages sont démolis et reconstruits en décalé ; que le plan de ces modifications n'apparaît pas dans son intégralité ; qu'il convient de le représenter ;
42. qu'il est prévu de démolir un des garages couverts pour construire un abris vélos de 33m² contre le mitoyen de gauche, sur une profondeur de 3,64m et une largeur de 7,91 m ; qu'elle dépasse le volume du garage de 3,34m de large ;
43. que sa toiture est végétalisée ;
44. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur) en ce que la construction de l'abris vélos dépasse le bâtiment mitoyen le moins profond de plus de 3m et dépasse le plus profond ;
45. que ce local vélo est aisément accessible; que 23 emplacements sont prévus pour 8 logements ; que l'abris vélos vient compléter la fonction de garages déjà existante ; qu'il ne porte pas préjudice aux parcelles voisines ;
46. que les dérogations sont acceptables ;
47. qu'en ce qui concerne l'arrière-bâtiment, il est prévu de végétaliser la toiture et d'y installer des panneaux photovoltaïques ; qu'il convient de dessiner les panneaux prévus ;
48. que la zone d'accès aux garages est réalisée en dalles perméables type « béton-gazon » ;
49. qu'en situation de droit, une citerne est représentée au sous-sol ; qu'il est prévu de démolir l'ancienne citerne et d'installer une nouvelle citerne sous l'abris vélos ; que la citerne est directement reliée au système d'égouttage ;
50. qu'il est précisé en séance qu'elle sera raccordée aux sanitaires ; qu'il convient de l'indiquer en plan et d'en préciser la capacité ;
51. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 2, article 18 (local entretien) en ce que le local entretien ne comporte pas d'une seconde prise d'eau raccordée à la citerne ; qu'il convient de représenter deux arrivées d'eau dans le local d'entretien dont une alimentée par la citerne d'eaux pluviales ;
52. que le sous-sol est aménagé en 8 caves attribuées aux logements, un local poubelle, un local entretien, un local compteurs eau/gaz et un local compteurs électricité ;
53. qu'une cage d'escalier centrale dessert 2 logements par niveaux (du rez au 3^e étage) ;

dossier 11611 – ART 126

54. qu'en façade arrière de l'immeuble principal, il est prévu de construire deux escaliers entre le rez-de-chaussée et les jardins situés 1.33m plus bas ;
55. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur) en ce que ces constructions dépassent le profil mitoyen le plus profond ; que ces constructions ne portent pas préjudice aux parcelles voisines et que les dérogations sont dès lors acceptables ;
56. qu'au centre de la façade arrière, du 1^{er} au 3^{ème} étage, des balcons d'une largeur totale de 7,27m sur une profondeur de 1m sont prévus ; que les balcons sont distants de 3,43m des limite mitoyennes de part et d'autre ;
57. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur) en ce que les balcons dépassent le profil mitoyen le plus profond ;
58. que ces balcons sont conformes au code civil en matière de vues ; que tous les logements peuvent ainsi bénéficier d'un espace extérieur ; que les balcons font respectivement 3,3m² par logement ; que la surface est petite et le risque de nuisances limité ; qu'ils sont distants des axes mitoyens ;
59. que les dérogations sont acceptables ;
60. qu'au rez, le logement de gauche est un appartement 1 chambre avec un accès par un escalier extérieur à un jardin privatif de 26,3 m² ;
61. qu'au rez, le logement de droite est un appartement 2 chambres avec un accès par un escalier extérieur à un jardin privatif de 15,3m² ; que l'appartement est en partie aménagé au-dessus de l'entrée carrossable, accessible par des escaliers et profitant de 2,65 de hauteur sous plafond ;
62. que dans les plans intitulés : « rez-de-chaussée » et « rez-de-chaussée(entrée carrossable) », deux aménagements sont proposés pour le même appartement (G0) ; qu'il convient de choisir un aménagement afin de déterminer la position de la baie dans le mur porteur entre la chambre et de l'entrée, dont le percement est soumis a permis ;
63. qu'au 1^{er} étage, 2 appartements sont aménagés avec 2 chambres à rue et un balcon de 3,3m² à l'arrière par logement ;
64. qu'au 2^{ème} étage (extension), l'appartement de gauche est aménagé avec 1 chambre à l'avant de 14m² et un séjour de 35,6m² à l'arrière ;
65. que l'appartement de droite est aménagé avec 2 chambres de 14m² et 9m² à l'avant et un séjour de 43,6m² à l'arrière ;
66. que les séjours des appartements sont prolongés par un balcon arrière de 3,3m² ; que la toiture plate résultant du recul de la façade à cet étage est aménagée en terrasses de chacune 6,8m², sur 1m de profondeur, dans le prolongement des chambres ;
67. que les terrasses sont séparées de la rue par l'épaisseur de la corniche, que l'avenue est large (4 bandes de circulations) et les bâtiments faisant face sont à une distance d'environ 20m, que cela réduit les nuisances sonores et visuelles ;
68. que tel que présenté, l'aménagement des deux terrasses sur la toiture plate est acceptable ;
69. qu'il convient cependant de s'assurer de la conformité au Code Civil de la terrasse de droite vu la hauteur du mitoyen ;
70. qu'il peut convenir d'aménager une zone inaccessible d'une largeur d'1.90m depuis le mitoyen ;
71. qu'au 3^{ème} étage, l'aménagement des deux appartements est identique au 2^{ème} étage, hormis les terrasses à l'avant ;

dossier 11611 – ART 126

72. qu'au 4^e étage, les combles sont divisés en deux greniers de 21m² et 32m² accessibles depuis la cage d'escalier commune ;
73. que la toiture existante est en tuiles brunes (image satellite) ; qu'il est prévu de construire la nouvelle toiture à versant en zinc ; qu'il est prévu de végétaliser les nouvelles toitures plates ;
74. que la façade avant existante est en brique rouge avec un soubassement en pierre bleue ;
75. qu'en façade avant, les châssis existants en PVC blanc seront remplacés par des châssis en bois peints en blanc en reprenant les dessins et divisions existants ;
76. qu'il est prévu de rénover la porte d'entrée existante en bois peint en blanc à l'identique ;
77. qu'en façade avant, la rehausse, en retrait, est revêtue de zinc de ton anthracite ; que ce matériau se distingue de la façade existante en brique et présente les qualités de durabilité requise ;
78. que la corniche existante et qualitative est conservée ;
79. que les châssis de la rehausse sont en aluminium ton gris ; que la largeur des baies de la rehausse s'inscrit dans le prolongement des largeurs des baies existantes aux niveaux inférieurs ;
80. que l'entrée cochère est élargie de 40cm afin de permettre un accès aisé aux garages; que cet élargissement s'intègre à l'architecture de façade ;
81. qu'en façade arrière, la nouvelle façade est revêtue d'un enduit ton gris ; que les nouveaux châssis sont en aluminium ton gris ; que les garde-corps des fenêtres et des balcons sont en verre ;
82. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 27/06/2022, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
83. 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;
84. 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 »);
85. que le projet concernant 6 Unités PEB dont la nature des travaux est de type hybride, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
86. que l'épaisseur des nouvelles cloisons entre appartements, et entre appartements et communs (cage d'escalier) répondront à de bonnes conditions de confort thermique, acoustique, de sécurité incendie ;
87. que les logements prévus sont qualitatifs ;
88. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité daté du 24/11/2022 ;
89. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur): extension, balcons, escaliers ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : extension, balcons, escaliers ;
 - Titre II, article 18 (local entretien) : raccord à la citerne ;
90. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2023 au 22/05/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
91. qu'une lettre de réclamation nous est parvenue hors délais ; que cette lettre porte sur une inquiétude au sujet des vis-à-vis depuis les balcons et l'extension ;

dossier 11611 – ART 126

92. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 03/05/2023 ; que cet avis stipule notamment que la cage d'escalier vers le sous-sol doit être séparée de celle menant aux étages ;

93. qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas aménager le volume de greniers, de limiter la rehausse aux deux niveaux habitables et de proposer une rehausse offrant une transition harmonieuse entre les deux voisins ;
2. de représenter le plan des garages dans son intégralité ;
3. de représenter les panneaux photovoltaïque prévus et les toitures végétalisées en plan ;
4. d'indiquer la capacité de la citerne, son raccordement aux sanitaires et au local entretien ;
5. de déterminer un aménagement pour l'appartement G0 ;
6. de s'assurer de la conformité au Code Civil de la terrasse de droite vu la hauteur du mitoyen ou de prévoir une zone inaccessible d'une largeur d'1.90m ;
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, notamment concernant la séparation de la cage d'escalier vers le sous-sol de celle menant aux étages et de modifier les plans en conséquence.

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