

09h00 - dossier 11527

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par S.A. Propetan tendant à démolir en partie, agrandir et rénover un ensemble de bâtiments à front de rue et en intérieur d'îlot afin d'y aménager 32 logements, 11 emplacements de parcage couverts, un commerce et un bureau (profession libérale), Rue de l'Etang 107 à 121 et rue de l'Orient 50 à 52.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du Sol (PRAS) en zone de forte mixité, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale (rue de l'Etang) ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'îlot) ;
3. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 4.2.3° (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²) ;
4. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 4.5.1° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
5. que la demande concerne 10 parcelles cadastrales en partie traversantes donnant sur les rues de l'Etang et de l'Orient pour une superficie totale de 2.597 m² ;
6. qu'à front de voiries, les immeubles sont de gabarits R+2+T ; que l'intérieur d'îlot est occupé par des entrepôts construits à différentes époques ;
7. qu'en situation de droit, les parcelles sont entièrement bâties et que les affectations sont les suivantes :
 - Etang 107 et Orient 50 – 52 : Locaux d'une imprimerie en intérieur d'îlot et sur tous les rez avec un accès carrossable au 107 Etang et des bureaux au 1^{er} étage de la rue de l'Orient ;
 - Les étages du 107 Etang et de la rue de l'Orient comportent du logement ;
 - Etang 113 – 115 : commerce au rez et logement aux étages ;
 - Etang 117 : commerce au rez et logement aux étages ;
 - Etang 121 : entrepôt ;
8. que les immeubles comportent actuellement 7 logements ;
9. que la demande vise à démolir en partie, agrandir et rénover un ensemble de bâtiments à front de rue et en intérieur d'îlot afin d'y aménager 32 logements, 11 emplacements de parcage couverts, un commerce et un bureau (profession libérale) ;
10. que le projet prévoit la démolition des entrepôts et ateliers en intérieur d'îlot sauf l'atelier ancien à l'arrière du 107 – 109 Etang (R+1+T) et celui situé à l'arrière du 56-58 Orient (R+1) ;
11. que ces ateliers sont rénovés et pourvus de lucarnes ; qu'ils sont aménagés en logements ;
12. que l'atelier situé derrière le 56 -58 Orient est agrandi sur le même gabarit et sur une largeur de 5m ;
13. qu'il s'agit d'un volume R+1+T ; que ce volume dépasse le gabarit des immeubles existants ; que sa situation au cœur de l'îlot est impactante pour les parcelles voisines ;
14. qu'il convient de réduire ce volume ;
15. que l'entrepôt au 121 Etang est démoli ; qu'un immeuble est reconstruit à front de rue sur cette parcelle ;
16. qu'il s'aligne au gabarit des immeubles voisins et reprend la typologie des immeubles de cette époque ;

dossier 11527

17. que cependant au 3^{ème} étage, l'extension arrière dépasse fortement (environ 3.70m) le gabarit de l'immeuble voisin de gauche (123) ; que cette extension est prolongée par une terrasse ;
18. que cette extension est à 2.00m de l'axe mitoyen ;
19. qu'elle est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; que cette dérogation impacte la parcelle voisine et n'est pas acceptable ;
20. qu'il convient de revoir le volume du 3^{ème} étage afin de limiter l'impact sur les parcelles voisines ; qu'il peut convenir de lier ce volume à l'appartement de l'étage inférieur ;
21. que les immeubles existants du 107 au 119 rue de l'Etang sont en partie rehaussés ; que les toitures sont pourvues de vastes lucarnes en façades arrières ainsi que de lucarne respectant les prescrits du RRU en façade avant ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – lucarnes) en ce que les lucarnes arrières dépassent la largeur des 2/3 de la façade ;
23. que cette dérogation ne nuit pas aux parcelles voisines ; que ces lucarnes sont en façade arrière ; que la dérogation est acceptable ;
24. qu'au 107, aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, des terrasses sont prévues en façade arrière ; qu'il n'apparaît pas clairement que ces terrasses sont conformes au code civil en matière de vues ;
25. qu'il convient de s'y conformer et de préciser le profil du mitoyen à cet endroit (coupe vers le 105) ;
26. qu'il est prévu de peindre certaines façades en gris foncé ; qu'étant donné le caractère néoclassique des façades, il convient de privilégier des couleurs claires ;
27. que l'immeuble situé au 50 rue de l'Orient, actuellement R+2, est rehaussé d'un niveau et fortement remanié ; qu'il en est de même de la façade du 52 au rez ;
28. que bien que n'étant pas inscrite à l'inventaire, ces façades présentent des détails art déco intéressants ;
29. que le bow window proposé en façade du 50 est très massif ;
30. qu'au rez du 50 se trouve un studio ; que la baie en façade avant ne permet pas l'intimité de la pièce de vie ; que ce studio présente peu de qualité d'habitabilité vu sa situation ; qu'il convient de revoir cet aménagement ;
31. qu'il conviendrait de revoir le traitement de façades rue de l'Orient afin de tenter de préserver des éléments Art-Déco ainsi que la polychromie de ses façades en enduit et briques rouges ;
32. qu'au 3^{ème} étage arrière, l'extension dépasse de 2.50m l'alignement des bâtiments voisins ; qu'une terrasse est en outre prévue dans le prolongement de cette extension ;
33. que l'extension est située à 2.10m de l'axe mitoyen de gauche ;
34. qu'elle est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; que cette dérogation impacte la parcelle voisine et n'est pas acceptable ;
35. qu'il convient de revoir le volume du 3^{ème} étage afin de limiter l'impact sur les parcelles voisines ; qu'il peut convenir de lier ce volume à l'appartement de l'étage inférieur ;
36. qu'en intérieur d'îlot plusieurs immeubles sont reconstruits ;
37. que cela concerne le commerce qui s'établit à l'arrière des numéros 113 à 121 ; que la destination exacte du commerce n'est pas connue ;
38. que le commerce est recouvert d'une toiture végétalisée intensive ; que cependant une toiture à versant est conservée au-dessus du 121 ;
39. qu'il n'apparaît pas clairement si il s'agit de la toiture existante ;
40. qu'il conviendrait de privilégier l'extension de la toiture verte au-dessus de cette partie également ;

dossier 11527

41. que plusieurs autres immeubles sont reconstruits sans dépasser les gabarits des immeubles existants ;
42. qu'ils abritent des logements ou partie de logements ; que certains d'entre eux ne sont pas très qualitatifs en ce qui concerne l'habitabilité ;
43. qu'un espace de pleine terre de 400m² est rétabli ; qu'il est réparti en quatre zones : à l'arrière du 107 Etang, à l'arrière du 109 Etang, à l'arrière du 117-121 Etang et à l'arrière du 50 Orient ;
44. que cela concerne 15% de la parcelle ; que bien que le fait de rétablir de la pleine terre soit positif, il conviendrait d'augmenter cette proportion, notamment à l'arrière du commerce ;
45. que la suppression de certains de ces volumes permet d'augmenter la proportion de pleine terre et de créer un véritable espace qualitatif en intérieur d'îlot ;
46. que la demande prévoit les affectations suivantes :
 - Etang 109 : un espace bureau de 61m²
 - Etang 113 – 121 : un commerce de 711m² avec zone de livraison intérieure au 121 ;
 - Aux étages de la rue de l'Etang du logement ;
 - Etang 111 : accès pour les logements en intérieur d'îlot dans l'atelier conservé ;
 - Orient 50-52 : un immeuble à front de rue et un arrière bâtiment à usage de logement ainsi que l'accès aux immeubles de logement en intérieur d'îlot à l'arrière des 56-58 Orient et au-dessus du parking ;
 - Orient 52 : un accès carrossable vers le parking situé à l'arrière des 54 – 56 Orient ;
47. qu'en tout, la demande prévoit 32 logements : 3 studios, 6 appartements une chambre, 17 appartements 2 chambres, 3 appartements 3ch et 3 appartements 4 chambres et plus ;
48. que les toitures plates au-dessus du commerce et d'une partie du parking sont végétalisées et accessibles ;
49. que les autres toitures plates sont végétalisées et inaccessibles sauf terrasses ponctuelles ;
50. que le parking prévoit 11 emplacements voiture et est accessible depuis la rue de l'Orient ;
51. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de parcage) en ce que 11 places sont prévues pour 32 appartements ;
52. qu'il s'agit en l'occurrence d'une rénovation lourde pour une majorité d'immeubles de logements ;
53. que le demandeur a fait état en séance de la possibilité de récupérer des emplacements de stationnement en voirie ; qu'il conviendrait cependant de fournir un plan l'indiquant et permettant de les quantifier ;
54. que néanmoins le parking paraît difficile d'accès et de dimensions trop réduites ; qu'il conviendrait de revoir son fonctionnement et ses dimensions afin d'améliorer le ratio emplacement / logement ;
55. qu'il conviendrait de prévoir 15 emplacements de parking ;
56. qu'un vaste parking vélos est prévu ; que cependant une partie de celui-ci est située dans la zone de pleine terre à l'arrière du commerce ; que cela ne renforce pas son caractère paysager ;
57. qu'en outre, il n'apparaît pas clairement que l'ensemble des parkings vélos sont couverts ;
58. qu'il conviendrait de préciser la nature des aménagements ;

dossier 11527

59. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce qui concerne l'immeuble en intérieur d'îlot à l'arrière du 56 Orient, ainsi que la rehausse rue de l'Orient 50, l'extension rue de l'Etang 107 et la construction rue de l'Etang 121 ;
60. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne l'immeuble en intérieur d'îlot à l'arrière du 56 Orient, ainsi que la rehausse rue de l'Orient 50, l'extension rue de l'Etang 107 et la construction rue de l'Etang 121 ;
61. que certaines de ces dérogations impactent les parcelles voisines ;
62. que moyennant les adaptations reprises ci-dessus, les dérogations sont acceptables ;
63. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) en ce qui concerne plusieurs wc qui ne présente pas les dimensions requises ; qu'il conviendrait de revoir les aménagements afin de s'y conformer, les cloisonnements étant neufs ; que la dérogation n'est pas acceptable ;
64. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre principale du 1^{er} étage du 111 Etang qui bénéficie de 2.30m² d'éclairage au lieu des 3m² requis ; que cette dérogation est liée aux baies existantes et ne nuit pas à l'habitabilité ;
65. qu'elle est acceptable ;
66. 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 ;
67. 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 ») ;
68. que le projet concerne 38 Unités PEB dont la nature des travaux est de type hybride, l'autorité compétente en charge du suivi de la procédure "Travaux PEB" sera Bruxelles-Environnement ;
69. que la demande nécessite également un permis d'environnement pour l'exploitation d'un parking de 11 emplacements et de bassins d'orage ;
70. qu'en matière de parking pour voitures :
- les manœuvres ne semblent pas évidentes, et impliquent à priori des marches arrière pour en sortir, avec un risque de conflit avec les autres usagers (piétons, cyclistes,...) ;
 - le local poussettes est prévu au fond du parking, et sa localisation n'est pas optimale pour les usagers, car éloignée de la voie d'accès et obligeant la traversée du parking, il convient donc de revoir sa localisation afin de faciliter son accès ;
 - il convient d'indiquer la localisation des orifices de ventilation naturelle ;
71. qu'en matière de parking vélo :
- il convient de prévoir la couverture des emplacements vélos prévus à l'extérieur ;
 - il convient de préciser le type de couverture du sol (dalles alvéolées,...) ;
 - il convient de prévoir des supports d'ancrage de type U renversé à barre transversale, avec un entraxe de 1m minimum ;
 - il convient de prévoir la motorisation des portes vers les emplacements vélos et vélos-cargo pour faciliter leur accès, et de ne pas dépasser 10% de pente d'accès ;

dossier 11527

- il convient de consacrer 5 à 10% du nombre total d'emplacements vélo aux vélos cargo, de dimensionner correctement les zones de manœuvre pour ceux-ci (prévoir 2.80 derrière ces emplacements) et de prévoir un couloir d'accès suffisamment large ;
 - il convient de déplacer le local vélo visiteur situé devant l'accès au local poubelles, et dans le champ de manœuvres des véhicules entrant ou sortant du parking ;
72. qu'en ce qui concerne, le cheminement piéton, PMR, poussette et cycliste, il convient de préciser le type de passage (couloir, bande surélevée ?) depuis la rue vers les parkings vélos et ascenseurs, en maximalisant la facilité d'accès et la sécurité de ces usagers ;
73. qu'on relève des incohérences dans les documents de la demande de permis (note, plans,...), en ce qui concerne la localisation et les capacités des citernes d'eau de pluie (55m³ ou 45m³) et bassins d'orage (75m³ ou 50m³), et qu'il convient de corriger ces documents ;
74. qu'en matière de surfaces végétalisées, il convient de préciser leur surface et nature sur les plans (pleine terre, toitures vertes,...) ;
75. qu'il convient donc de transmettre des plans modifiés tenant compte de ces remarques ;
76. qu'il est nécessaire d'optimiser la réutilisation des eaux de pluie récupérées en raccordant les citernes de récupération aux sanitaires par exemple ;
77. t que la gestion des sols pollués relève de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, dont les prescriptions doivent être respectées ;
78. que la gestion de chantiers de désamiantage relève de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2008, dont les prescriptions doivent être respectées ;
79. que tout chantier de construction, démolition, et rénovation de 50 kW et plus, de même que les chantiers de démolition et transformation de bâtiments d'une surface brute de plus de 500m² dont le permis d'urbanisme autorisant la construction a été délivré avant le 01/10/1998, est soumis à une déclaration préalable à introduire auprès de l'administration communale ; que des conditions d'exploiter de chantier seront imposées dans le cadre de la déclaration préalable afin d'éviter au mieux les nuisances liées à celui-ci, notamment en matière d'horaires de travail, d'itinéraire de charroi lourd, de zones de livraisons et de stockage et de protection des plantations ;
80. que la demande déroge donc :
- au RRU, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : l'immeuble en intérieur d'îlot à l'arrière du 56 Orient, ainsi que la rehausse rue de l'Orient 50, l'extension rue de l'Etang 107 et la construction rue de l'Etang 121 ; ;
 - au RRU, titre I, article 6 (toiture – hauteur) : idem ;
 - au RRU, titre I, article 6 (toiture – lucarnes) : toiture Etang 107 à 121;
 - au RRU, titre II, article 8 (WC) : nombreux endroits
 - au RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne
 - au RRU, titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de parcage) : 11 places prévues pour 32 appartements ;
81. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2022 au 09/09/2022 a donné lieu à 6 lettres d'opposition et/ou d'observations ; qu'une lettre de remarques est parvenue hors délai ; que l'une de ces lettres est une pétition regroupant 34 signatures ;
82. qu'une réunion d'information a été organisée par la commune durant l'enquête ;
83. que ces remarques émanent de voisins et portent sur :
- le faible nombre de places de parking prévues ;
 - le risque lié aux rats dans le cadre de la démolition et la demande de dératissage ;
 - l'existence d'une servitude liée à une descente d'eau au profit du 58 rue de l'Orient ;
 - le mauvais état de certains murs et toitures

dossier 11527

- l'absence de consultation des voisins en amont ;
- le statut d'un toiture plate située à l'arrière du 58 ;
- les ombres que va créer le 3ème étage du 50 rue de l'Orient
- une incohérence entre les plans et l'axonométrie au sujet de cet immeuble qui peut induire en erreur ;
- les vues depuis les terrasses et les pièces de vie de l'appartement B3.1 et de l'appartement B2.2 vers le 48 rue de l'Orient ;
- une lettre de soutien au projet d'un commerçant du quartier qui nous est parvenue après clôture de l'enquête ;
- plusieurs demandes d'être entendu ;

84. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/06/2022 ;

dossier 11527

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de fournir un plan indiquant les emplacements récupérés en voirie et permettant de les quantifier ;
2. de revoir le fonctionnement et les dimensions du parking afin d'améliorer le ratio emplacements / logements et prévoir 15 emplacements de parking minimum ;
3. d'augmenter la proportion de pleine terre, notamment à l'arrière du commerce ;
4. de supprimer certains volumes en intérieur d'îlot afin d'augmenter la proportion de pleine terre et de créer un véritable espace qualitatif en intérieur d'îlot ;
5. de revoir le volume neuf situé dans le prolongement de l'atelier à l'arrière des 56-58 Orient afin de limiter l'impact sur les parcelles voisines ;
6. de revoir l'aménagement du rez du 50 rue de l'Orient afin d'en améliorer ses qualités et en n'y prévoyant éventuellement des locaux communs ;
7. de revoir le traitement de façades rue de l'Orient afin de tenter de préserver des éléments Art-Déco ;
8. de revoir les volume des 3ème étages du 121 rue de l'Etang et du 50 rue de l'Orient afin de limiter l'impact sur les parcelles voisines ; qu'il peut convenir de lier ces volume aux appartements de l'étage inférieur ;
9. d'étendre la toiture verte à l'arrière du 121 et de supprimer la toiture à versant ;
10. de se conformer au code civil en ce qui concerne les terrasses et de préciser en particulier le profil du mitoyen entre le 107 et le 105 rue de l'Etang à cet endroit (coupe vers le 105) ;
11. d'adapter les plans aux remarques émises sur les aspects environnementaux du projet, en particulier en ce qui concerne les parkings voiture et vélo ;
12. de privilégier des couleurs claires pour les façades néoclassiques (rue de l'Etang) ;
13. de respecter les prescriptions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (M.B. 10/03/2009) ;
14. de respecter les prescriptions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante (M.B. 18/06/2008),
15. d'introduire une déclaration de classe 3 auprès de l'administration communale (interdiction de commencer les travaux avant l'obtention de l'accusé de réception de déclaration complet).
16. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

09h45 - dossier 11585**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par monsieur et madame Portalier - Angelescu tendant à régulariser l'extension de l'appartement du 2^{ème} étage vers les combles, Rue Nothomb 18.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : maison d'habitation de style éclectique conçue en 1905 ;
3. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comprend 4 logements :
 - R-2 : une cave et un local compteur
 - Sous-sol : un studio
 - Rez-de-Chaussée : un appartement 1 chambre
 - R+1 : un appartement 2 chambres
 - R+2 : un appartement 2 chambres
 - R+3 : un grenier
5. que la demande vise à régulariser l'extension de l'appartement du 2^{ème} étage vers les combles et régulariser une extension et une lucarne en façade arrière ; que l'appartement du 2^{ème} étage devient un duplex de 2 chambres ;
6. que l'extension au R+2 à une profondeur de 1,74 m et une largeur de 3,20 m ; qu'elle prend place à l'endroit d'un ancien balcon avec WC extérieur et est aménagée en cuisine ;
7. que cette extension déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse le profil du bâtiment mitoyen le plus haut et le plus profond, celui de gauche ;
8. qu'elle nécessite la rehausse de 120cm du mur mitoyen de gauche ;
9. que l'extension ne porte cependant pas préjudice aux parcelles voisines ; que cet aménagement offre une meilleure qualité des espaces de séjours ; que la dérogation est acceptable ;
10. que la lucarne au R+3 à une profondeur de 2,90 m et une largeur de 3,20 m ; qu'elle est aménagée du côté gauche de la toiture ;
11. que cette construction déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6 (lucarne) en ce qu'elle dépasse le profil du toit de plus de 2 mètres (2.06m) ;
12. que la dérogation est minime et qu'elle ne porte pas préjudice aux parcelles voisines ; qu'elle ne nécessite pas de rehausse de mur mitoyen ;
13. qu'elle permet l'aménagement d'une chambre plus qualitative ; que la dérogation est acceptable ;
14. qu'il est prévu d'aménager les terrasses existantes du R+2 et du R+3 en toitures vertes inaccessibles ; qu'il est prévu d'installer des garde-corps devant les trois baies permettant d'accéder aux toitures plates afin d'empêcher l'accès ;
15. que l'aménagement des combles comprend une chambre, un WC et une salle de bain ;
16. que la salle de bain et les WC dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 4 (hauteur) en ce qu'ils ont une hauteur sous plafond moyenne de 2,00m (sous les pentes du toit) au lieu des 2,20 m minimum requis ; que ce sont des locaux non habitables sous combles ;

dossier 11585

17. que la hauteur n'empêche pas leur utilisation ; que des WC aux normes existent à l'étage inférieur ; que la dérogation est acceptable ;
18. que les espaces au sein du logement ont été réaménagés ; qu'un nouvel escalier menant au R+3 a été construit ;
19. que au deuxième étage la chambre existante à droite a été rétrécie au profit de la création d'un WC ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 (superficie) en ce qu'elle a une surface de 8,2m² au lieu des 9m² minimum requis ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'elle dispose d'un éclairage de 0,35m² au lieu des 1,64m² requis ;
22. que la baie existante en façade avant a été conservée ;
23. que cette pièce est une chambre en situation de droit ; que les dérogations sont acceptables ;
24. que le séjour, chambre en situation de droit, déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'il dispose d'un éclairage de 1,1 m² au lieu des 2,94 m² requis ; que les baies existantes en façade avant a été conservée ; que seule l'affectation de la pièce a changé ;
25. que le séjour est ouvert via une double porte sur la salle à manger ;
26. que la dérogation est acceptable ;
27. que la porte d'entrée du logement a été déplacée et se trouve à présent directement en haut d'une volée d'escalier ;
28. que cette entrée déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 6 (passage minimum) en ce qu'elle offre un passage de moins 75cm au lieu des 95 cm requis ; que le bâtiment n'est pas accessible aux PMR ;
29. qu'il conviendrait de proposer une porte plus qualitative , précédée et suivie d'un palier et se rapprochant des prescriptions du RRU ;
30. que le logement a accès à une cave privative au R-2 ;
31. que l'aspect de la façade avant a été modifié ; que les châssis des étages concernés par la demande ont été remplacés par des châssis en bois ton naturel et ton blanc pour le châssis de gauche ;
32. que leurs divisions ont été modifiées ; que le dessin des nouveaux châssis est harmonieux ;
33. que les châssis des étages inférieurs sont conforme à la situation de droit ; qu'ils sont en bois teinte brun ton foncé ;
34. qu'il convient d'harmoniser la teinte des nouveaux châssis actuellement en bois teinte naturelle avec une peinture similaire aux châssis des étages inférieurs ; que le nouveau châssis de teinte blanche est en harmonie avec la lucarne et est acceptable ;
35. que la façade arrière a été modifiée ; que d'origine, la façade était en cimentage ton naturel avec des châssis bois ton brun ; que tous les châssis ont été modifiés dans des matériaux différents ;
36. que le revêtement de la façade est à présent du cimentage ton orangé sur toute la façade ;
37. que l'extension au R+2 est en revêtement cimentage ton terra cotta ;
38. que le revêtement de la lucarne est en bardage en shingles en bitume couleur brique ;
39. que les terrasses existantes au R+2 et R+3 ne seront plus accessibles et qu'il convient de supprimer les garde-corps existants au R+2 et R+3 ;

dossier 11585

40. que les formulaires indiquent que les toitures plates sont verdurisées ; qu'il convient de l'indiquer en plan ;
41. que la demande déroge donc :
- au RRU, titre I article 4 (profondeur) : extension cuisine
 - au RRU, titre I article 6 (hauteur) : extension cuisine
 - au RRU, titre I article 6 (lucarne) : hauteur lucarne
 - au RRU, titre II article 3 (superficie) : chambre
 - au RRU, titre II article 4 (hauteur) : WC et salle de bain
 - au RRU, titre II article 6 (porte d'entrée)
 - au RRU, titre II article 10 (éclairage) : chambre et séjour
42. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2022 au 09/09/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
43. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/07/2022 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de supprimer tous les garde-corps obsolètes ;
2. d'indiquer les toitures verdurisées en plan ;
3. de proposer une porte d'entrée de l'appartement plus qualitative , précédée et suivie d'un palier et se rapprochant des prescriptions du RRU ;
4. d'harmoniser la teinte des nouveaux châssis actuellement en bois teinte naturelle avec une peinture similaire aux châssis des étages inférieurs ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 § 1 et 2 (superficie minimale), article 4 (hauteur sous-plafond (locaux non habitables)), article 6 (porte d'entrée) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

10h05 - dossier 11531

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par madame Wegnez-Smoos tendant à régulariser l'aménagement de deux studios aux 3e et 4e étages (un par niveau), poser une échelle de secours en façade arrière et remplacer les châssis, Avenue Jules Malou 35.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. que le bien est situé dans la zone de protection d'un monument classé : Eglise Saint-Antoine de Padoue ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci));
5. 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) ;
6. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
7. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : maison bourgeoise de style éclectique construite pour Jules Gathy en 1911 ;
8. que le bien comporte, en situation de droit :
 - au sous-sol : caves et niveau inférieur du duplex avec le rez-de-chaussée
 - au rez-de-chaussée : niveau supérieur du duplex 2 chambres
 - aux étages +1 et +2 : un appartement 2 chambres à chaque étage
 - sous combles : grenier
9. que la demande vise à régulariser l'aménagement de deux studios aux 3ème et 4ème étages (un par niveau), poser une échelle de secours en façade arrière et remplacer les châssis ;
10. qu'en toiture arrière, la demande prévoit l'installation d'une échelle à crinoline pour évacuation du logement du niveau +4 ;
11. que le volume de cette échelle est environ 0,65m plus profond et 2,93m plus haut que le profil du mitoyen gauche (n°37), a priori le plus profond et le plus haut ;
12. que les documents sont peu clairs concernant les profils mitoyens ; que le profil mitoyen droit (n°33) n'est pas dessiné en situation projetée, et que la toiture du mitoyen gauche semble plus basse que le mur mitoyen ;
13. que l'installation de l'échelle à crinoline déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur de la toiture) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);
14. qu'un aménagement en escalier et une ligne de vie semblent prévus sur la toiture ; que ceux-ci sont très peu détaillés ;
15. que les matériaux ne sont pas précisés ;
16. que le rapport SIAMU mentionne l'obligation d'obtenir une servitude de passage du mitoyen gauche pour l'évacuation du niveau +4 ; que le dossier n'en fait pas état ;
17. qu'aux niveaux +3 et +4, le projet prévoit les aménagements suivants :
 - au +3, l'aménagement d'un logement avec pièce de séjour et cuisine ouverte, une chambre séparée et dressing, salle de bains ;
 - au +4, l'aménagement d'un logement (studio) avec pièce principale et salle d'eau, ainsi que l'intégration d'un escalier entre les niveaux +3 et +4 ;

dossier 11531

18. qu'en situation projetée, un velux existant est maintenu et 3 nouveaux velux ajoutés en façade avant ; 4 velux existants et une verrière sont maintenus en façade arrière ;
19. que les vues aériennes actuelles montrent la présence de 4 ouvertures de dimensions variables (velux et/ou tabatières) sur chaque versant de toiture ; que celles-ci ne correspondent pas aux élévations de la situation existante reprises dans la demande ;
20. que les verrières en façades avant et arrière, historiquement présentes sur les vues aériennes de 1977, ont été supprimées avant 1996 ;
21. qu'en situation projetée, des incohérences apparaissent en plan et en coupe, notamment concernant le niveau bas projeté des velux (situé au niveau de la corniche en coupe, et 50 à 70cm au-dessus de celle-ci en élévation) ;
22. que cette incohérence questionne les niveaux de planchers et l'exactitude des relevés ; qu'il convient de revoir les documents graphiques ;
23. qu'un nouveau châssis en PVC blanc est prévu en façade arrière, afin d'offrir une vue directe au logement du niveau +3 ; que son niveau supérieur est situé à environ 1,35m du niveau plancher ;
24. que le projet entraîne, aux étages +3 et +4, des dérogations à l'article 3 (normes minimales de superficie) du titre II du RRU, pour les espaces suivants :
 - +3 : séjour avec cuisine intégrée : 27,36m² au lieu des 28m² requis
 - +4 : séjour du studio : 21,37m² au lieu des 22m² requis
 - +3 et +4 : espace de rangement
25. que le logement du +3 est envisagé comme studio par le demandeur ; qu'il s'agirait dans ce cas que le séjour soit non différencié de la chambre, ce qui n'est pas le cas dans les plans ;
26. que le projet entraîne également, aux étages +3 et +4, des dérogations à l'article 6 (porte d'entrée) du titre II du RRU : environ 0,70m de passage libre au +3 et environ 0,80m de passage libre au +4, au lieu des 0,95m requis ;
27. que le projet ne détaille pas l'aménagement d'une cuisine au niveau +4 ; que cela constitue une dérogation à l'article 9 (cuisine) du titre II du RRU ;
28. que le projet entraîne des dérogations à l'article 11 (vues) du titre II du RRU, aux niveaux +3 et +4 ;
29. que la demande ne précise pas les aménagements des caves et espaces communs ; qu'un local vélo de 4m² semble prévu pour tout l'immeuble ; que cet aménagement est insuffisant et déroge à l'article 17 (local vélos) du titre II du RRU ;
30. qu'il convient de transmettre le plan des caves et espaces communs de l'ensemble de l'immeuble et d'en améliorer les aménagements ;
31. qu'au vu du nombre et de l'ampleur des dérogations, il ne semble pas possible de prévoir deux logements supplémentaires sur ce bien, afin d'y maintenir une qualité d'habitat et de se conformer au titre II du RRU ;
32. que le projet prévoit de nouveaux châssis PVC blanc en façade avant ;
33. qu'en situation existante et de droit, les châssis sont en bois et de teinte foncée, avec vitraux teintés au niveau +1 ;
34. qu'il convient, en façade avant, de maintenir une homogénéité de la façade et de rester dans l'esprit de la situation de droit ; en ce sens, que des châssis en bois de teinte foncée doivent être maintenus ; que les vitraux pourraient être remplacés par un vitrage clair, pour des raisons thermiques ;

dossier 11531

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. que, le projet concernant 5 Unités PEB dont la nature des travaux est en rénovation simple, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relève de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
38. que, la demande ayant été introduite avec le concours d'un architecte, il convient remplir les documents PEB relatif au suivi après délivrance, issus du logiciel approprié, par l'intermédiaire d'un architecte;
qu'afin de répondre à l'exigence ventilation, des aérateurs seront intégrés dans les parties dormantes des nouvelles menuiseries donnant sur les locaux dits "secs"; que ces aérateurs seront de type "invisible"; qu'il convient cependant de les indiquer dans le dessin des châssis ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
 - art.4 (profondeur de la construction) : échelle de secours
 - art.6 (toiture – hauteur) : échelle de secours
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II :
 - article 3 (normes minimales de superficie) : séjour (+3 / +4), espace de rangement (+3/+4)
 - article 6 (porte d'entrée : +3 et +4
 - article 9 (cuisine) : +4
 - article 11 (vues) : +3 et +4
 - article 17 (local vélos)
41. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2022 au 09/09/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
42. l'avis de la Commission Royale des monuments et des Sites (CRMS) daté du 26/06/2022 ;
43. que les logements proposés ne présentent pas les qualités d'habitabilité requises et sont en dérogation à de nombreuses prescriptions du RRU ;
44. que les voies d'évacuation sont complexes et impactantes pour les voisins ;
45. que ce n'est pas acceptable ;
46. que la densité proposée est trop importante pour cet immeuble qui en outre ne dispose pas de locaux communs en suffisance ;
47. qu'il conviendrait de privilégier l'extension d'un appartement existant à l'ajout de nouveaux logements ;
48. que la situation est existante ; qu'il existe un risque en matière de sécurité ; qu'il convient dès lors de mettre fin à ces locations infractionnelles dans les plus brefs délais ;
49. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 13/07/2022 et l'avis précédent du 20/06/2019 ;

dossier 11531

AVIS DEFAVORABLE

10h25 - dossier 11564**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par monsieur de Sauvage Vercour tendant à aménager la terrasse au premier étage et rehaussement du mur mitoyen, Rue Général Henry 130.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. que le bien se situe dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « BLOC 543 (PARTIE) compris entre les rues Commandant Ponthier, Général Henry, Général Fivé et Baron Dhanis », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Tot » en date du 21/09/1982. ;
3. 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 ;
4. que le bien comporte, en situation de droit :
 - au sous-sol : 4 caves et un local compteurs
 - au rez-de-chaussée : entrée commune des logements à rue, 1 studio, entrée cochère vers 1 dépôt en fond de parcelle, et au centre de la parcelle, 1 local vélos et l'entrée privative de l'appartement 1 chambre du +1
 - au niveau +1 : 2 studios et 1 appartement 1 chambre
 - au niveau +2 : 2 studios
 - au niveau +3 : 1 appartement 1 chambre
5. que la demande vise à aménager une terrasse au premier étage et rehausser le mur mitoyen ;
6. que cette terrasse est située sur la toiture de la deuxième partie du passage cocher vers l'entrepôt, le long du mitoyen gauche (n°128) ;
7. qu'elle s'étend sur une largeur de 2,82m et une profondeur de 8,79m ;
8. qu'elle dépasse le mitoyen gauche, le plus profond et le plus haut, d'environ 9,5m en profondeur et d'environ 5m en hauteur ;
9. qu'elle est située sur une toiture déjà plus haute et plus profonde que le mitoyen gauche, et qu'elle déroge ainsi aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du RRU ;
10. qu'elle nécessite par ailleurs la rehausse du mur mitoyen gauche sur une hauteur d'environ 1,80m ;
11. que la rehausse est prévue en maçonnerie pleine avec couvre-mur béton sur les premiers 0,80m, et en cloison verre avec profilés aluminium de teinte blanche en partie supérieure, sur une hauteur de 1m ;
12. qu'un accord de principe a été validé par le voisin de gauche, portant sur cette configuration avec partie supérieure translucide ;
13. que cet accord doit être acté et qu'à défaut, il convient de réaliser la rehausse en maçonnerie pleine sur toute la hauteur, afin de se conformer au Code Civil;
14. que cette configuration porte un préjudice d'ensoleillement au mitoyen de gauche, dont le jardin est situé environ 3m en contrebas de la terrasse projetée, et donc environ 5m sous le niveau supérieur du mitoyen rehaussé ;
15. qu'un préjudice est également porté sur les appartements concernés par la demande, étant donné l'orientation sud de la terrasse et du mur rehaussé, et la faible largeur de la terrasse ;
16. que la terrasse est divisée en 2 parties :
 - une partie de 11,22m², à l'avant, pour le studio du premier étage (situé contre le mitoyen gauche) ;

dossier 11564

- une partie de 13,51m², à l'arrière, pour l'appartement 1 chambre du niveau +1, situé dans la partie arrière du bâtiment ;
- 17. qu'une cloison en verre et aluminium blanc sépare les 2 terrasses, et un garde-corps de même composition et de 0,90m de hauteur sépare la terrasse de l'appartement 1 chambre de la toiture de l'entrepôt ;
- 18. que les 2 terrasses donnent sur le séjour de l'appartement 1 chambre ; que la terrasse du studio porte ainsi préjudice à l'intimité de l'appartement ;
- 19. que par ailleurs, la terrasse du studio donne sur le dressing, ce qui n'améliore donc pas significativement la qualité et l'habitabilité de ce logement ;
- 20. qu'une nouvelle baie est prévue, pour donner accès du studio à la terrasse, avec châssis en PVC blanc ; qu'un nouveau châssis est prévu pour donner accès de l'appartement 1 chambre à la terrasse ;
- 21. que des escaliers en bankiraï sont également installés pour permettre l'accès à la terrasse, sur une largeur de 1,30m pour le studio (2 marches) et de 1,80m pour l'appartement (3 marches) ;
- 22. que la terrasse est aménagée sur un espace couvert et que son aménagement entraîne la suppression d'une coupole dans la toiture, ce qui nuit à l'espace situé en-dessous ;
- 23. que cet espace pourrait à terme être ouvert et améliorer la qualité et l'ensoleillement des locaux qui y sont distribués (local vélo, entrée de l'appartement du +1) et de l'ensemble de la parcelle ;
- 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. que le projet concernant 2 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
- 27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
 - art. 4 (profondeur) : terrasse
 - art. 6 (hauteur) : terrasse
- 28. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2022 au 09/09/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
- 29. que ces terrasses sont peu qualitatives, nuisent à l'intimité de l'îlot et des appartements concernés ; qu'elles ne sont pas acceptables ;
- 30. 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) ;

dossier 11564

AVIS DEFAVORABLE

10h45 - dossier 11602**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par monsieur Vandamme tendant à aménager les combles, construire une lucarne et aménager un toit plat en terrasse, Avenue Jules Malou 65.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
2. que le bien est situé dans la zone de protection d'un monument classé : Eglise Saint-Antoine de Padoue ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du Cobat (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci));
4. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
5. qu'en situation de droit, le bien est un immeuble de 8 logements :
 - Sous-sol : caves
 - Rez-de-Chaussée : 2 commerces
 - Du 1er étage au 4ème étage : 2 appartements de 1 chambre par niveau ;
6. que la parcelle comporte un arrière bâtiment à usage d'atelier ;
7. que l'immeuble est un immeuble à toiture majoritairement plate R+4 ; qu'une toiture à versant couvre le centre de l'immeuble : 6.30m de profondeur et 2.10m de haut ;
8. que la demande concerne les 2 logements au 4ème étage et les combles (5ème étage) ; que la demande vise à étendre les deux appartements du 4ème au 5ème étage, construire une lucarne au niveau des combles et aménager des terrasses sur une toiture plate ;
9. qu'en situation de droit, ces logements comportent une cuisine et un séjour à l'avant et au centre et une chambre avec wc à l'arrière ;
10. qu'il est prévu d'aménager deux terrasses au 5ème étage de 8,5m² chacune sur une partie de la toiture plate existante et d'entourer la terrasse de bacs à plantes de 60 cm de large ;
11. que les terrasses présentent une largeur de 4.07m chacune et une profondeur de 2.00m ; qu'elles sont distantes d'1.90m des axes mitoyens et de 2.90m du bout de la plateforme ; qu'elles sont séparées entre elles par un pare-vue en bois ;
12. que les terrasses dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse largement les deux profils des bâtiments mitoyens ;
13. que l'immeuble est déjà plus haut que ses voisins directs et que les immeubles alentour ;
14. que l'occupation de ces terrasses pourrait créer des nuisances sonores pour l'intérieur d'ilot ; qu'elles offrent des vues vers l'ensemble de l'ilot ;
15. qu'il est également prévu d'agrandir la toiture et de construire une lucarne au 5ème étage afin de permettre l'accès à la terrasse ;
16. que cet espace accueille une chambre de 10.3m² (haut dessus de 1.50m) et un WC par logement ;
17. que sur la largeur de la lucarne, le pan avant est prolongé et le faite est rehaussé de 45cm ;
18. que la lucarne présente une largeur de 11.00m pour 12.16m entre axes mitoyen et 12.45m de largeur de versant, soit 88% de la largeur du versant ;

dossier 11602

19. que la lucarne déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, article 6 (lucarne) en ce qu'elle dépasse la largeur de plus de 2/3 de la façade (9,33m maximum autorisé) ;
20. que la rehausse du faite de 45cm déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, article 6 (hauteur), en ce que l'immeuble était déjà plus haut que ces voisins ;
21. qu'au 4ème étage, une chambre par logement est conservée en façade avant ; qu'elle présente une surface de 9.8m² ; que les séjours sont agrandis ; est déplacée au 5ème étage ; que cela permet d'agrandir les espaces de séjour ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 2, article 3 (superficie) en ce que les deux chambres des deux logements ont respectivement une superficie nette de plancher de 10.3 m² et 9,8 m² pour le logement de gauche et 10,3m² et 9,8m² pour le logement de droite au lieu des 14m² requis pour la première chambre ;
23. que la dérogation n'est pas acceptable ;
24. que le logement de gauche comporte une salle de bain avec WC au 4ème étage accessible depuis un sas et 1 WC séparé accessible depuis la chambre au 5ème étage ; que le logement de droite comporte une salle de bain avec WC accessible depuis la cuisine et un WC séparé accessible depuis la chambre ;
25. que les aménagements proposés sont peu qualitatifs ;
26. que les espaces de séjour des logements font respectivement 52m² pour le logement de gauche et 46,1m² pour le logement de droite ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 2, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'elle offre respectivement un éclairage de 5m² au lieu des 10,4m² requis pour le logement de gauche et 5m² au lieu des 9,22m² requis pour le logement de droite ; que les baies existantes en façade avant et en façade arrière ont été conservées, que les espaces de séjour ont été agrandis au dépend des chambres ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 2, article 10 (éclairage naturel) en ce que les chambres du 4ème étage offrent respectivement un éclairage de 1,8m² au lieu des 1,96m² requis ; que les baies existantes en façade avant ont été conservées, que les chambres étaient des cuisines en situation de droit ;
29. que ces dérogations sont liées à l'architecture de l'immeuble ; qu'elles pourraient être acceptées ;
30. que les deux logements ont accès à des caves privatives en sous-sol ;
31. qu'il est prévu de supprimer la verrière deux versants éclairant la cage d'escalier commune de 4,3m² et de la remplacer par un exutoire de fumée de 1m² ;
32. que la façade avant demeure inchangée ;
33. que la façade arrière demeure inchangée au 4ème étage ;
34. qu'au niveau du 5ème étage, un revêtement en crépis blanc est prévu pour la lucarne ; que les nouveaux châssis de la lucarne sont prévus en PVC blanc ;
35. que les revêtements des toitures et façade existante ne sont pas précisés ; qu'il convient de les indiquer ;
36. qu'il conviendrait de verdurer la partie non accessible de la toiture plate ;
37. que la demande déroge donc :
 - au RRU, titre I article 4 (profondeur) : terrasse
 - au RRU, titre I article 6 (hauteur) : terrasse et rehausse du faite

dossier 11602

- au RRU, titre I article 6 (lucarne) : largeur de la lucarne
 - au RRU, titre II article 3 (superficie) : chambres
 - au RRU, titre II article 10 (éclairage) : séjours, chambres
38. que les aménagements impliquent d'importantes dérogations ;
39. 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 ;
40. 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 ») ;
41. que le projet concerne 2 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
42. que la demande est soumise à l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) en ce que la modification du volume (terrasse et lucarne) serait visible depuis un bien classé (église Saint-Antoine) ;
43. que la CRMS, en sa séance du 17/08/2022, n'a pas formulé de remarques d'ordre patrimonial sur le dossier et considère que les travaux en toiture n'ont pas d'impact sur les perspectives sur et depuis le bien classé ;
44. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2022 au 09/09/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
45. que seul un projet offrant des espaces qualitatifs et limitant les dérogations au RRU pourrait être acceptée ;
46. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale 17/08/2022 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

11h10 - dossier 11591

6. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door mijnheer STORMS strekkende tot het bouwen van een bijgebouw op het gelijkvloers, Eugène Godauxlaan 29.

Overwegende :

1. dat het goed gelegen is in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) in het typisch woongebied;
2. dat, in toepassing van artikel 0.6. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het GBP, de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking;
3. dat het goed volgens de bestaande rechtstoestand een eengezinswoning met garage is;
4. dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een bijgebouw op het gelijkvloers;
5. dat de huidige veranda wordt afgebroken;
6. dat de nieuwe uitbreiding een breedte van 6,69 meter, een diepte van 3,25 meter en een hoogte van 3,36 meter heeft; dat het volume iets groter is dan de huidige veranda;
7. dat de aanvraag afwijkt van artikels 4 (diepte) en 6 (hoogte) van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) aangezien het bijgebouw het diepste aangrenzende gebouw aan de rechterkant met 1,30 meter overschrijdt;
8. dat de bouw tot gevolg heeft dat de gemeenschappelijke muur aan de linkerkant wordt verhoogd over een breedte van 1,02 meter en een hoogte van 0,89 meter;
9. dat de samenstelling van de gemeenschappelijke muur en de verhoging ervan niet in overeenstemming zijn met de algemene bouwvoorschriften; dat de plannen zodanig moeten worden aangepast dat deze een minimumdikte van massief metselwerk van 28 cm heeft;
10. dat de impact op de naburige percelen beperkt is;
11. dat de wijzigingen aan de indeling van de bestaande veranda klein zijn; dat het nieuwe bijgebouw de energieprestaties van het huis, de bewoonbaarheid en het comfort van de bewoners verbetert;
12. dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;
13. dat het bijgebouw bestaat uit glazen wanden met schrijnwerk, massieve zijkanten en dakgoten van grijs aluminium, waterdichting in het dak; dat de achtergevel van het huis is geïsoleerd (EPS 16cm) en bedekt met wit pleisterwerk, met nieuwe witte aluminium drempels;
14. dat de cementtegels en de inrichtingen van het terras worden behouden, op een oppervlakte van 29 vierkante meter;
15. dat het regenwater van het bijgebouw en het achterste dak van het huis, evenals het afvloeiende water van het terras, worden opgevangen in een regenwaterput;
16. dat de aanvraag is vrijgesteld van het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
17. dat het openbaar onderzoek van 26/08/2022 tot 09/09/2022 geen aanleiding gegeven heeft tot bezwaarschriften en/of opmerkingen;

dossier 11591

GUNSTIG ADVIES

De afwijkingen op de GSV Titel I artikel 4 (diepte van de bouwwerken) en artikel 6 (dak - hoogte) zijn aanvaard.

11h35 - dossier 11514 – ART 126

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la s.p.r.l. ROCHIMCO (monsieur Adlain Boukhtouchen) tendant à rénover une maison unifamiliale, construire une terrasse au 1er étage et régulariser la construction d'une annexe au rez, Rue des Aduatiques 97.

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 (Zichée)
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier : ensemble de trois maisons (97 à 101) construites sur trois niveaux en style Beaux-Arts suivant demande de permis de 1923-1924 par l'architecte Franz VANDENBROUCKE ;
3. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux en intérieur d'ilot) et 0.12 (suppression de logement) du PRAS ;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+ 2 niveaux dans la toiture mansardée et un niveau au sous-sol ;
5. que **la demande initiale visait** à diviser une maison unifamiliale en un logement et un bureau, régulariser la construction d'une annexe au rez, créer deux terrasses (1er et 3e étages) ;
6. que la demande ne précise pas si la citerne est utilisée pour la récupération des eaux de pluies dans la maison et qu'il convient de le faire ;
7. que dans les faits, le rez-de-chaussée et le 1er étage sont occupé par du bureau ; que cette utilisation semble dater depuis plusieurs années; que ce changement n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ; qu'il ne constitue donc pas la situation de droit ;
8. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à régulariser la construction d'une annexe à l'arrière sur toute la largeur de la parcelle ; qu'elle existe depuis de nombreuses années et est déjà visible sur les photos de 1972 ;
9. que cette annexe mesure 3,62m de profondeur ; qu'elle est moins profonde que le bâtiment mitoyen de droite, et qu'elle ne dépasse pas de plus de 3m le bâtiment mitoyen de gauche ;
10. que cette annexe est couverte par une toiture plate ; que la demande vise à placer une coupole carrée de 90cm de côté dans la partie gauche de cette toiture plate ;
11. que l'entrée de l'immeuble est une ancienne entrée cochère permettant le passage de véhicule mais n'indiquant pas de stationnement;
12. que l'annexe à régulariser condamne l'entrée cochère ;
13. qu'il s'agit à présent d'un hall d'entrée ne permettant pas le stationnement ; qu'il convient donc de supprimer tout signe d'interdiction de stationner apposé sur la porte et d'adapter les formulaires et plans en conséquence;
14. qu'un espace bureau de 49m² est prévu en façade arrière ; qu'il est accessible depuis le hall commun;
15. qu'il convient de ne pas diviser la maison et de ne pas aménager de bureau indépendant au rez ;
16. que la cage d'escalier est privative au logement ; qu'elle donne accès à un espace bureau en façade avant ;
17. qu'au 1er étage se trouvent les pièces de vie pour le logement : le séjour côté rue, la salle-à-manger au centre, la cuisine à l'arrière, et un vestiaire donnant accès à un WC privatif à l'arrière du côté gauche ;
18. que la demande vise à aménager une terrasse de 17m² sur une partie la toiture plate de l'annexe au rez, contre le mur mitoyen de droite ;

dossier 11514 – ART 126

19. qu'un retrait de 1m90 est conservé du côté du mitoyen de gauche, afin de se conformer au code civil ;
20. que la terrasse offre une vue plongeante vers le bureau du rez à travers le lanterneau prévu dans la toiture plate ; que ce n'est pas qualitatif ;
21. qu'afin de limiter les vies vers la parcelle voisine, il convient de limiter la largeur de la terrasse à 3.00m depuis le mitoyen de droite et la profondeur à 2.00m depuis la façade arrière ;
22. que la maison unifamiliale à l'origine dispose d'un vaste jardin ; que cette terrasse ne constitue qu'un petit espace extérieure secondaire ;
23. qu'il convient d'aménager la partie en retrait de la toiture plate en toiture végétalisée ;
24. que cette terrasse et son garde-corps dépassent de plus de 3,00m le voisin de gauche, le moins profond ;
25. qu'au 2e étage, la demande vise à aménager deux chambres, une côté rue et la seconde côté jardin, avec chacune un dressing et une salle-de-bain attenante ;
26. qu'une cloison est placée au milieu de la pièce centrale afin de partager la pièce en deux dressing séparés ;
27. qu'au 3e étage et au 4ème étage, la demande vise à aménager deux chambres et une salle-de-douche par niveau ;
28. que la chambre au 3ème avant comporte un éclairage naturel de 1,2m² au lieu des 2,7m² requis ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
30. qu'au 4e étage, la demande vise à prolonger l'escalier existant afin d'accéder à ce niveau, et à refermer la trémie de l'ancien escalier situé dans la partie centrale ;
31. que le logement comporte au total 6 chambres ;
32. qu'une lucarne est construite dans le versant arrière de la toiture au 3ème étage ; qu'elle est centrée par rapport à la façade, et qu'elle mesure 4m de large ;
33. qu'elle comprend un châssis divisé en 3 parties, dont la partie du centre est ouvrante afin d'accéder à la terrasse ;
34. que le revêtement de la lucarne est du bois de ton blanc ; que le châssis est en PVC de ton blanc ;
35. qu'une cloison aboutit sur un des châssis de la lucarne qui est épaissi ; que ce n'est pas qualitatif ;
36. qu'à ce niveau, 3ème étage, une terrasse de 16m² est aménagée sur une partie de la toiture plate arrière, contre le mur mitoyen de droite ;
37. qu'un recul de 1m90 est conservé du côté du mitoyen de gauche afin de se conformer au code civil ; que cette terrasse nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite entre les deux bâtiments voisins ; que vu sa position, elle offre des vues plongeante vers l'intérieur de l'ilot et les façades arrières des maisons voisines ;
38. que le logement dispose en situation de droit d'un vaste jardin et disposera d'une terrasse au 1er étage ; que de plus, elle est accessible via une chambre et n'améliore pas spécifiquement l'habitabilité du logement ;
39. que par conséquent, l'aménagement d'une terrasse sur cette toiture plate est refusé, et qu'il convient d'aménager une toiture végétalisée à la place ;
40. que la demande prévoit l'isolation de cette toiture ; qu'elle nécessite une légère rehausse de +/-15cm par rapport au niveau existant ;

dossier 11514 – ART 126

41. que la toiture est déjà plus haute que les bâtiments voisins ; que la rehausse entraîne donc une dérogation au RRU, titre I, articles 4 et 6 ; que la dérogation est limitée et ne nuit pas aux parcelles voisines ;
42. que la façade avant est inchangée ; que la toiture est en ardoises de ton grises ;
43. que la demande ne comporte aucun reportage photographique relatif aux éléments patrimoniaux et de décors intérieur ; que le bien est inscrit à l'inventaire ; que la demande prévoit de revoir les cloisonnements et de supprimer des cheminées ;
44. qu'il convient de lister et documenter les éléments de décor supprimés et conservés ;
45. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne les terrasses aux 1er et 3ème étage ainsi que l'isolation de toiture ;
46. que ces dérogations sont acceptables pour la terrasse au 1er aux conditions émises ci-dessus ainsi que pour l'isolation en toiture ;
47. que l'extension au rez est peu qualitative ; qu'il pourrait convenir de la revoir et d'ouvrir la maison sur le jardin ;
48. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2022 au 2/05/2022 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres portent sur :
 - la crainte que la maison soit occupée par une colocation au vu de l'aménagement ;
 - des nuisances sonores et visuelles induites par les terrasses pour les parcelles voisines ;
 - le manque de parking pour une habitation de type colocation ;
- 49. qu'en sa séance du 17/05/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 50. qu'en date du 17 juin 2022 des plans modifiés ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**
- 51. que la demande actuelle vise à rénover une maison unifamiliale, construire une terrasse au 1er étage et régulariser la construction d'une annexe au rez ;**
52. que la demande précise que la citerne est utilisée pour la récupération des eaux de pluies dans la maison, mais ne précise pas l'usage qu'il en sera fait ; qu'il convient de le faire et de prévoir au minimum le raccordement des wc et des robinets d'entretien ;
53. que l'entrée cochère est à présent un hall d'entrée ; que le stationnement en fond d'entrée est conservé ;
54. que le rez-de-chaussée est à usage professionnel mais intégré au logement ; que cet usage doit être lié à l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel et accessoire au logement, conformément à la prescription 0.12 du PRAS ; qu'une activité d'indépendant et une activité d'artiste sont évoquées ;
55. que l'extension au rez est peu qualitative ; qu'il pourrait convenir de la revoir ;
56. que le jardin est à usage du logement ;
57. qu'il est évoqué en séance que la pièce arrière au rez serait aménagée en jardin d'hiver ;
58. qu'au 1er étage, la demande vise à prolonger le balcon existant de droit par une terrasse de 5,3m² sur une partie la toiture plate de l'annexe du rez, contre le mur mitoyen de droite ; qu'un retrait de 2,84m est conservé du côté du mitoyen de gauche ;

dossier 11514 – ART 126

59. que la largeur de la terrasse est de 3m depuis le mitoyen de droite et la profondeur 3m depuis la façade arrière ; que cette profondeur est demandée pour pouvoir placer une table ;
60. que vu le retrait, les dimensions de la terrasse peuvent être acceptées ;
61. que le reste de la toiture plate est végétalisée ;
62. que la chambre au 3ème avant comporte un éclairage naturel de 1,2m² au lieu des 2,7m² requis ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
63. qu'en situation de droit, il s'agit d'une chambre de 11,6m² ; que les modifications de cloisons prévues sont qualitatives, et qu'en ce sens la dérogation est acceptable ;
64. qu'au 4e étage, une cloison aboutit sur un des châssis de la lucarne qui est épaissi ; que ce n'est pas qualitatif et qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de ce niveau ;
65. que le logement comporte au total 6 chambres, des espaces de jour ; que des espaces de jeux et/ou bureaux pourraient trouver place dans les niveaux +2 à +4 ; tel qu'indiqué en séance par les futurs acquéreurs ;
66. que la toiture du niveau +3 est non accessible et végétalisée ;
67. que la demande prévoit l'isolation de cette toiture ; qu'elle nécessite une légère rehausse de +/-15cm par rapport au niveau existant ;
68. que la rehausse entraîne donc une dérogation au RRU, titre I, articles 4 et 6 ; que la dérogation est limitée et ne nuit pas aux parcelles voisines ;
69. que la demande détaille les éléments de décor supprimés et conservés ; que la plupart des éléments détaillés dans le reportage sont maintenus ;
70. 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 ;
71. 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 ») ;
72. que le projet concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
73. qu'étant de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pourront être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
74. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
 - art.4 (profondeur de la construction) : isolation en toiture +3
 - art.6 (toiture – hauteur) : isolation en toiture +3
75. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II :
 - article 10 (éclairage naturel) : chambre en façade avant +3

dossier 11514 – ART 126

76. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2022 au 09/09/2022 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre porte sur :
- le manque de parking disponible sur l'espace public pour une activité professionnelle avec bureaux de cette taille ;
 - le maintien dans la demande de transformer l'entrée cochère en parking ;
77. qu'en séance il est ajouté une question sur l'activité professionnelle ;
78. 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'usage prévu pour l'eau de pluie récoltée dans la citerne ;
 2. d'indiquer en plan l'usage du jardin d'hiver en pièce arrière du rez ;
 3. de maintenir l'espace de bureau en activité accessoire au logement ;
- 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.

12h00 - dossier 10900 – ART 126

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la s.p.r.l. Core Properties tendant à régulariser les modifications apportées à trois immeubles, démolir, rénover afin d'aménager 6 logements et un commerce, Rue Demot 9 - 11.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. qu'il s'agit d'un bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural, maison de maître d'inspiration néoclassique ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
5. que la parcelle 9 rue De Mot est légalement composée :
 - d'un bâtiment avant : 1 commerce au rez-de-chaussée et 3 appartements 1 chambre aux étages 1 à 3 (1 par étage),
 - d'un bâtiment arrière : atelier ;
6. que la parcelle 11 rue De Mot est légalement composée d'un atelier ;
7. qu'actuellement, l'arrière de l'arrière bâtiment 9 rue De Mot comporte 1 logement ; que, le bâtiment 11 rue De Mot comporte 2 logements (1 studio au rez-de-chaussée et 1 duplex au 1^{er} + 2^{ème} étage) ;
8. que la **demande initiale** visait à régulariser les modifications apportées à trois immeubles et y aménager **8 logements** ;
9. que la demande vise à transformer le bien comme suit :
 - dans la partie avant :
 - au sous-sol : local compteurs, local caves, 7 caves privatives,
 - au rez-de-chaussée : hall commun, rangement poussettes fermé, rangement vélos, non cloisonné ;
 - au rez-de-chaussée avant et à l'entresol au-dessus de l'entrée cochère: un duplex deux chambres ;
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres,
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre,
 - aux 3^{ème} et 4^{ème} étages : 2 duplex : 2 chambres et 3 chambres
 - dans la partie centrale (partie arrière) : un appartement une chambre ;
 - dans la partie arrière :
 - aux sous-sol/rez-de-chaussée : 1 duplex 3 chambres,
 - aux 1^{er}/2^{ème} étages : 1 duplex 2 chambres,
10. qu'en ce qui concerne **l'arrière-bâtiment**, le sous-sol est de plain-pied avec une cour existante qui est actuellement couverte ;
11. que la demande vise à supprimer cette couverture et construire un escalier extérieur entre le rez-de-chaussée et le sous-sol dans la cour ;
12. que l'escalier ne semble pas être conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
13. qu'il y a lieu de rendre l'escalier conforme au Code civil sans rehausse de murs mitoyens sous quelque forme que ce soit ou de préciser les plans à ce sujet ;
14. que la cour sera partiellement dallée et partiellement plantée ;

dossier 10900 – ART 126

15. que les 3 chambres, une salle-de-bain, une buanderie et une cave sont au sous-sol ; que la pièces de vie (séjour et cuisine) est au rez-de-chaussée ;
16. que le niveau du plancher entre le rez-de-chaussée et le sous-sol est modifié ;
17. que l'accès vers le duplex supérieur est indépendant et se fait via un escalier extérieur depuis la cour centrale ; que cet escalier donne accès à la toiture plate d'une annexe aménagée en terrasse pour le duplex supérieur ;
18. que cet aménagement n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
19. que la terrasse constitue en outre un promontoire offrant des vues importantes vers l'intérieur d'îlot et les façades arrières ;
20. qu'il convient de revoir cet aménagement afin de se conformer au code civil et de garantir l'intimité de chacun ;
21. que les ouverture de baies dans la façade vers la cour arrière seront modifiées ;
22. qu'en ce qui concerne **le bâtiment central**, un appartement 1 chambre de plain-pied est aménagé dans la partie arrière ;
23. que les ouvertures de baies dans la façade du bâtiment central vers la cour centrale seront modifiées ;
24. qu'en ce qui concerne **le bâtiment à front de rue**, le rez-de-chaussée, la partie avant du bâtiment central et l'entresol seront aménagés en un duplex 2 chambres ;
25. qu'un escalier intérieur privatif reliant le rez-de-chaussée à l'entresol est prévu ;
26. que l'accès à ce duplex est prévu via la porte d'entrée principale située au centre de la façade qui est rendue privative ;
27. qu'au 1^{er} étage, l'appartement est rénové et passe de une à deux chambres ;
28. qu'au 2^{ème} étage, l'appartement une chambre avec bureau est inchangé ;
29. que le 3^{ème} étage, est réuni avec les combles afin d'aménager deux duplex ;
30. que les chambres (2 pour le duplex de gauche et 3 pour le duplex de droite) sont au 3^{ème} étage et les pièces de vie sous combles ;
31. qu'une lucarne , en recul par rapport à la façade arrière, est prévue côté arrière au niveau des combles ;
32. que la lucarne comporte une joue vitrée du côté gauche ; que cette baie peut occasionner des vues problématiques vers la maison voisine ; qu'il convient de ne pas l'aménager et de prévoir une autre source d'éclairage naturel ;
33. que devant cette lucarne, se trouvent deux petites terrasses conformes au Code civil en ce qui concerne les vues ;
34. que le garde-corps est prévu sur la largeur totale de l'immeuble ; que les zones non accessibles entre les terrasses et les murs mitoyens sont aménagées en zones plantées ;
35. qu'il convient de prévoir pour ces zones un dispositif construit empêchant physiquement l'accès : garde-corps, bac à plantes fixes, etc ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne les terrasses et la lucarne ;
37. que les terrasses dépassent les constructions voisines ; qu'elles sont cependant de petites dimensions et ne nuiront pas aux parcelles voisines ;
38. que la lucarne dépasse de plus de 2,00 m (2,53 m) le profil de la toiture ;

dossier 10900 – ART 126

39. que cette dérogation est importante ; qu'il convient de reculer la lucarne (environ 85cm) et les terrasses en conséquence afin de limiter les dérogations au titre I du RRU ;
40. que la demande ne prévoit pas de modifications de la façade à rue ; que les châssis existants en bois sont maintenus ;
41. que la porte cochère est modifiée ; que la partie vitrée au-dessus de la porte (imposte) devient plus importante ; que cette modification nuit à l'esthétique de la façade et rend la porte cochère hors proportion ;
42. que cette modification est due à la modification du niveau du plancher entre le rez-de-chaussée et l'entresol ;
43. qu'il y a lieu de ne pas modifier la porte cochère et d'adapter l'aménagement du duplex avant en conséquence (suppression de la chambre à cet endroit) ;
44. que l'accès aux étages du bâtiment à front de rue et aux bâtiments en intérieur d'îlot se fait via l'entrée cochère ;
45. que la cour centrale offre des surfaces extérieurs pour le duplex inférieur du bâtiment à front de rue et pour l'appartement dans le bâtiment central ; que des jardinets (pelouses) sont délimités par des haies ;
46. que le reste de la cour centrale est pavé ;
47. que les appartements au 1^{er} et 2^{ème} étage du bâtiment à front de rue n'ont pas d'espace extérieur ;
48. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en de nombreux points ;
49. qu'il s'agit du rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages du bâtiment arrière, ainsi que du rez-de-chaussée et du 3^{ème} étage du bâtiment à front de rue ;
50. que ces dérogations sont trop nombreuses et concerne la quasi-totalité des logements ; qu'elles ne sont pas acceptables en l'état ;
51. que dans l'immeuble avant, les duplex supérieurs bénéficient de séjours avec cuisine intégrée de moins de 27 m² utile ; que c'est insuffisant pour des appartements deux et trois chambres ;
52. que les 2 parcelles comportent légalement 6 entités (1 commerce, 3 logements et 2 ateliers) ;
53. que la demande porte ce nombre à 8 entités : 2 appartements 3 chambres, 4 appartements 2 chambres et 2 appartements 1 chambre ;
54. que la parcelle ne dispose d'aucun emplacement de parking ; que le local vélos est ouvert et ne permet pas le stockage d'un vélo par chambre ;
55. que l'aménagement de 3 logements en intérieur d'îlot ne garantit pas l'intimité de l'ensemble des occupants ;
56. qu'il convient de revoir le nombre de logements à la baisse et éventuellement de dédensifier les parcelles afin de se conformer aux prescriptions du RRU et d'offrir des logements qualitatifs ;
57. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2020 au 14/09/2020 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
58. que cette lettre émane de voisins et porte sur des interrogations au sujet de l'impact pour les maisons voisines ;
59. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 27 novembre 2019 ;
60. que cet avis indique entre autres : qu'il convient de cloisonner le local vélos afin de garantir un libre passage ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

dossier 10900 – ART 126

61. **qu'en sa séance du 29 septembre 2020, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande ;**
62. **qu'en date du 23 avril 2021, les plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du CoBAT ;**
63. **que la demande actuelle vise à régulariser les modifications apportées à trois immeubles, démolir, rénover afin d'aménager 6 logements et un commerce ;**
64. 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) ;
65. 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) ;
61. que la demande prévoit 7 entités réparties comme suit :
 - dans la partie avant :
 - au sous-sol : local compteurs, local poubelles, 7 caves privatives,
 - au rez-de-chaussée : hall commun non modifié ;
 - au rez-de-chaussée avant et à l'entresol au-dessus de l'entrée cochère : un commerce ;
 - au 1^{er} étage : 1 appartement une chambre + bureau,
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement une chambre + bureau,
 - aux 3^{ème} et 4^{ème} étages : 2 duplex : 2 chambres et 3 chambres
 - dans la partie centrale (partie arrière) : un local vélos ;
 - dans la partie arrière :
 - aux sous-sol/rez-de-chaussée : 1 duplex 3 chambres,
 - aux 1^{er}/2^{ème} étages : 1 duplex 2 chambres,
66. que le hall d'entrée sert également de garage ; que la présence d'une voiture ne permet pas le passage de façon qualitative vers les logements arrière ;
67. qu'il convient de ne pas prévoir de stationnement dans cette entrée ;
68. que dans le bâtiment avant, le commerce de services au rez-de-chaussée et entresol est maintenu ;
69. que dans le bâtiment central, une partie des volumes construits en situation de droit sont démolis afin de permettre au logement en duplex (Rez et R-1) arrière d'avoir une terrasse et un petit jardin ;
70. qu'une autre partie des volumes est dédiée à un local vélo ;
71. que la partie avant des volumes reste liée aux annexes du commerce de services ; que dès lors la baie en façade avant au-dessus de la porte et le plancher de l'entresol ne sont pas modifiés ;
72. que dans le bâtiment arrière (en intérieur d'îlot), l'accès au duplex supérieur (R+1/R+2) est modifié ;
73. que l'escalier est déplacé et que les vues sont limitées sur la plateforme accessible ;
74. qu'un 2^e local vélo est créé, sans rehausse mitoyenne, dans l'espace libéré entre le mur mitoyen et l'escalier ;
75. qu'en façade arrière un escalier extérieur donne accès au jardin situé au sous-sol ; que cet escalier ne paraît toujours pas conforme au code civil en matière de vues vers la parcelle arrière ; qu'il convient de s'y conformer ;
76. que ce duplex présente des dérogations en matière d'éclairage naturel : séjour 8.2m² au lieu des 9.2m² requis ; que la pièce est très vaste (46m²) ;

dossier 10900 – ART 126

77. que cela concerne également la chambre 3 : 1.7m² au lieu des 2.2m² requis ; qu'il s'agit d'une chambre ; que la dérogation est limitée ;
78. que la dérogation est acceptable ;
79. que dans le bâtiment avant, au 4^{ème} étage, la lucarne est modifiée ; qu'elle est placée le long du mitoyen de gauche et nécessite une rehausse du mitoyen de gauche ;
80. que sa largeur est de 8.22m soit 91% de la largeur de toiture ;
81. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 6 (lucarne) en ce que sa largeur est supérieure aux 2/3 de la largeur du versant ;
82. que la lucarne est en retrait de 1.79m par rapport à la façade arrière des étages inférieurs ;
83. que l'impact sur les parcelles voisines de cette lucarne est limité ; que la dérogation est acceptable ;
84. que des terrasses sont aménagées sur la toiture plate ; que des zones inaccessibles de 1.90m sont aménagées de part et d'autres afin de se conformer au code civil ;
85. que cependant les terrasses offrent des vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot ;
86. que les terrasses dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elles dépassent les immeubles voisins ;
87. qu'il convient de ne pas aménager de terrasses sur cette toiture et de la végétaliser ; qu'il convient de placer des garde-corps devant les baies vitrées ;
88. que les dérogations ne sont pas acceptées ;
89. qu'à ce niveau, les surfaces des séjours/cuisines sont revues ; que cela permet d'obtenir un peu plus des 28 m² requis par le règlement régional d'urbanisme au-delà de 1.50m ;
90. que cependant les chambres de ces duplex sauf la chambre arrière gauche, dérogent au RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre 1 : 0.72m² au lieu des 3.2m² requis ; chambres 2 et 3 : 0.72m² au lieu des 2m² requis ; chambre 1 arrière : 2m² au lieu des 2.8 m² requis ;
91. que ces dérogations sont liées aux dimensions des fenêtres existantes ; qu'elles ne nuisent pas à l'habitabilité des logements ;
92. qu'elles sont acceptables ;
93. 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 ;
94. 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 ») ;
95. que le projet concerne 5 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
96. que les aérateurs destinés aux amenées d'air neuf, qui sont à intégrer aux châssis situés en façade à rue, seront de type "invisibles" (étage 3) ;
97. que la demande déroge
 - au RRU, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : terrasse au 4^{ème} ;
 - au RRU, titre I, article 6 (toiture – hauteur) : terrasse au 4^{ème} ;
 - au RRU, titre I, article 6 (toiture – lucarnes) : lucarne au 4^{ème} ;

dossier 10900 – ART 126

- au RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel : chambres au 3^{ème} et chambre + séjour duplex inférieur de l'arrière bâtiment ;
98. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2022 au 09/09/2022 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ;
99. que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
- refus du projet et de la suppression du salon de coiffure ouvert depuis 1987 ;
 - des inquiétudes au sujet des travaux et des modifications de l'atelier ;
100. que le commerce actuel est conservé ;
101. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 08/10/2021 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. De ne pas prévoir de stationnement dans l'entrée cochère ; et de l'indiquer en plan ;
2. De prévoir une porte entre l'entrée cochère et l'escalier commun pour l'accès au local vélo ;
3. De ne pas aménager de terrasses en toiture de l'immeuble avant et de placer des garde-corps devant les baies vitrées ;
4. De modifier l'escalier dans le jardin arrière afin de se conformer au code civil en matière de vues ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au RRU, Titre I, article 6 (toiture – lucarnes), est acceptée.

La dérogation au RRU, Titre II, article 10 est acceptée.

13h30 - dossier 11582**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par monsieur & madame DE HERTOUGH tendant à transformer un immeuble de bureaux en une maison unifamiliale (10 chambres) et rénover l'ensemble, Rue Père Eudore Devroye 47.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'îlot) ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : maison bourgeoise de style Beaux-Arts conçue en 1914 en angle de rue ;
4. qu'il s'agit d'un immeuble d'angle et que l'accès au bâtiment s'effectue depuis la rue Père Eudore Devroye ;
5. que la maison unifamiliale d'origine a été transformé en immeuble de bureaux en 1970 ;
6. que dans la situation existante et de droit, la maison est affectée à un ensemble de bureaux et comprend :
 - Sous-sol : caves, citerne à mazout, sanitaires
 - Rez-de-Chaussée : 5 bureaux , vestiaire, cour
 - 1er : 5 bureaux , WC
 - 2ème : 3 bureaux, cuisine et réfectoire
 - 3ème (« mi-combles ») ; WC, greniers
7. que la demande vise à réaménager le bien en maison unifamiliale de 10 chambres, construire une extension et une terrasse au troisième étage (combles) et rénover l'ensemble ;
8. que l'immeuble présente une surface totale de 530m² hors sol ; que la surface des chambres est comprise entre 22.8m² et 11.6m² ;
9. qu'au premier étage, il est prévu d'aménager une terrasse de 2m² sur une partie de la toiture plate existante ; qu'elle a une capacité d'occupation minimale ; qu'elle ne dépasse pas le profil mitoyen bâti voisin ;
10. qu'il est prévu de verduriser le reste de la toiture plate au-delà du mitoyen bâti ; que la toiture verte améliore la qualité de l'intérieur d'îlot ;
11. qu'au troisième étage qu'il est prévu de construire une extension; que l'extension fait 3,10m de profondeur et 1,60m de largeur ; que cette extension abrite un escalier d'accès à une terrasse et à un salon d'été situé sous toiture
12. que cet escalier donne également accès à deux chambres destinées au personnel ;
13. que l'extension déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que le volume de l'extension est minimale ; que l'extension permet un accès confortable minimum à la terrasse ; qu'elle ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens, et ne portent pas préjudice aux parcelles voisines ; que les dérogations peuvent dès lors être acceptées ;
14. qu'au troisième étage également, une terrasse d'environ 45m² et des bacs à plantes sont aménagés sur la toiture plate existante ; que la superficie accessible est d'environ 30m² ;
15. que la terrasse a une grande capacité d'occupation ;
16. qu'elle déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; qu'elle ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens, étant située le long de la façade avant ;
17. qu'il convient de réduire l'occupation de la terrasse au profit de l'augmentation de sa végétalisation afin de limiter les nuisances sonores et améliorer la qualité de l'intérieur d'îlot ;

dossier 11582

18. qu'au rez-de-Chaussée, la cour extérieure existante est complètement imperméable ; qu'il est prévu de construire des bacs à plantes ; que la végétalisation d'une partie de la cour améliore la qualité d'intérieur d'îlot ;
19. que l'escalier existant dans la cour et menant au sous-sol est condamné et couvert par un nouveau plancher au profit de l'augmentation de la superficie de la cour extérieure ; qu'un deuxième escalier existant dans la circulation principale mène aussi au sous-sol ;
20. que dans le prolongement de la cour un jardin d'hiver est aménagé ;
21. que le séjour et la cuisine au rez-de-chaussée présentent une superficie d'environ 60m² ;
22. que le bureau qu'il est prévu d'aménager au rez-de-Chaussée fait partie intégrante du logement ;
23. qu'il est prévu de supprimer des cloisons existantes aux premier et deuxième étages, qui divisent la pièce centrale au profit d'un espace de circulation, pour revenir à la situation de droit, agrandir et retrouver les espaces d'origine ; que cet aménagement donne une meilleure qualité aux espaces ; que la circulation est modifiée à ces étages et implique la construction de nouveaux escaliers depuis le palier existant ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 2, article 10 (éclairage naturel) concernant l'aménagement d'une grande chambre au premier étage en ce qu'elle offre un éclairage de 4 m² au lieu des 4,56 m² requis ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 2, article 10 (éclairage naturel) concernant l'aménagement d'une grande chambre au deuxième étage en ce qu'elle offre un éclairage de 3,6 m² au lieu des 4,66 m² requis ;
26. que les chambres bénéficient d'une grande surface de qualité ; que les châssis existants de droit sont conservés ; que la dérogation est acceptable ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 2, article 10 (éclairage) concernant l'aménagement d'une petite chambre au premier étage en ce qu'elle offre un éclairage de 2 m² au lieu des 2,32 m² requis ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 2, article 10 (éclairage) concernant l'aménagement d'une petite chambre au deuxième étage en ce qu'elle offre un éclairage de 1,8 m² au lieu des 2,32 m² requis ;
29. que les châssis existants de droit sont conservés ;
30. que ces chambres ne présentent pas les qualités requises par rapport au reste de l'immeuble ; qu'ils convient de prévoir des espaces de rangement, de salle de jeux ou de bureaux dans ces locaux qui ne se prêtent pas à l'aménagement de chambres supplémentaires ;
31. que 6 chambres ont une salle de bain/douche privée accessible depuis la chambre ; que 3 salles de bain/douche comportent des WC ; que 5 locaux WC sont aménagés et accessibles depuis les espaces communs, qu'il y en a 1 par niveau sauf au rez-de-Chaussée ;
32. que le coin multimédia qu'il est prévu d'aménager au sous-sol doit rester un local non habitable afin de ne pas déroger aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 2, articles 4 et 10 ;
33. que l'aménagement d'un local à vélo (8 places) est prévu en sous-sol avec goulotte dans l'escalier ; que 2 places de parking vélo supplémentaires sont prévues dans le jardin d'hiver au rez-de-Chaussée ; que le nombre de places de parking vélo correspond au nombre de chambres ;
34. que cependant ce local vélos en sous-sol est peu accessible ; qu'il prévoit de suspendre les vélos ; qu'il ne présente une surface que de 10m² ;
35. qu'il convient de prévoir un local vélos plus accessible et de dimensions suffisantes (2m² minimum par vélo) ;

dossier 11582

36. que les deux façades à rue en angle demeurent inchangées à l'exception de :

- la construction d'un nouveau velux entre deux velux existants, tous les trois de même dimensions ;
- la construction de garde-corps en verre dépassant l'acrotère existante de 42cm dans le cadre de l'aménagement de la terrasse au troisième étage sur la toiture plate du deuxième étage ;
- le placement d'un bac à plante au bout de la terrasse ;

37. que ce garde-corps est placé sur la face intérieure du muret acrotère qui présente une hauteur de 85 cm ;

38. que le bac à plante dépasse également l'acrotère ; qu'il est en bardage bois ;

39. que la terrasse est peu visible depuis l'espace public ;

40. qu'il est prévu de rénover la façade arrière de l'aile rue Père Eudore Devroye avec un revêtement identique à l'existant (cimentage ton clair beige) ;

41. qu'il est prévu de modifier les baies et remplacer les châssis existants en bois ton blanc avec des châssis en aluminium laqué ton blanc ; que l'extension prévue au troisième étage a une largeur de 1,60 mètres avec un revêtement en bardage bois ton naturel ;

42. qu'il est prévu de laisser une superficie sur le pan de toiture façade arrière pour une possible future implantation de panneaux photovoltaïques ;

43. que la façade arrière de l'aile rue Charles de Buck demeure inchangée ;

44. que les travaux améliorent les qualités de cet immeuble et en créent un logement ;

45. 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 ;

46. 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 ») ;

47. que le projet concerne 1 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;

48. qu'il est précisé en séance que les décors intérieurs sont conservés et restaurés ;

49. que la demande déroge donc :

- au RRU, titre I article 4 et 6 (profondeur et hauteur) : concernant la terrasse
- au RRU, titre I article 4 et 6 (profondeur et hauteur) : concernant l'extension au 3ème étage
- au RRU, titre II article 10 (éclairage) : concernant 4 chambres

50. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2022 au 09/09/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

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

dossier 11582

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas prévoir de local habitable dans les pièces de 11.6m² aux 1er et 2ème étage avant et d'y aménager des espaces de rangement, salle de jeux ou bureaux ;
2. de revoir les dimensions de la terrasse en toiture afin de limiter l'impact sur les immeubles voisins ;
3. de prévoir un local vélos plus accessible et de dimensions suffisantes (2m² minimum par vélo) ;

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.

13h55 - dossier 11389 – ART 126

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par monsieur Jacobs tendant à démolir et reconstruire la partie intérieure d'un arrière-bâtiment et changer son affectation d'atelier en logement (maison unifamiliale), Rue de l'Orme 37.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'îlot) ;
4. que **la demande initiale** vise à démolir et reconstruire la partie intérieure d'un arrière-bâtiment et changer son affectation d'atelier en logement (maison unifamiliale);
5. que dans la situation de droit, la parcelle comprend un bâtiment avant, non concerné par la demande, et un bâtiment arrière accessible depuis l'entrée cochère à rue ;
6. que le bâtiment avant est de gabarit R+1+toiture à mansardes ; que la bâtiment arrière (atelier de menuiserie) est de gabarit R+1+combles ;
7. que la demande vise à changer l'affectation de l'atelier en logement, en maintenant le gabarit existant ;
8. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à reculer de 3m la façade avant existante afin d'agrandir l'espace entre les deux bâtiments ; que la distance entre les deux bâtiments est de 6m ; que dans cet espace, la demande vise à aménager une zone de végétation, qui semble privative aux occupants du rez du bâtiment avant ; que cet espace de végétation est ouvert sur la cour commune de passage ; qu'elle n'offre donc aucune intimité ;
9. que l'espace extérieur central comprend également une terrasse et un local vélos/ poubelles en contre-bas de 4 marches , privatifs au logement du bâtiment arrière ;
10. que le local vélos/poubelles est une nouvelle construction ; que ce volume réduit la surface extérieure au sol déjà très restreinte ;
11. que ce volume doit être intégré au volume principal, et qu'une zone de pleine terre doit être aménagée à la place ;
12. que le rez-de-chaussée comprend un seul grand espace de vie de 58.6m² avec la cuisine/ salle-à-manger à l'avant, et le séjour à l'arrière ; qu'une insert est placée dans le séjour contre le mur mitoyen de gauche ;
13. qu'aucun conduit n'est représenté aux étages ni aucune sortie en toiture ; qu'aucune sortie de ce type n'est autorisée en intérieur d'îlot, afin d'éviter des nuisances de fumées et d'odeur vers les parcelles voisines ;
14. que le séjour donne sur une terrasse arrière de 16.4m² ; qu'il s'agit d'un revêtement imperméable en grès cérame ; que cet espace extérieur existe en situation de droit, mais qu'il ne s'agit pas d'une terrasse ;
15. qu'elle est située à proximité directe de plusieurs habitations ; que par son côté enclavé et trop proche des logements voisins, elle risque d'entraîner de nombreuses nuisances de bruit ;
16. que le 1er étage comprend deux chambres, dont l'une à l'avant et la seconde à l'arrière ; que chacune des deux chambres dispose d'un dressing et d'une salle-de-bain ou douche attenants ;
17. qu'un WC séparé se trouve entre les deux ;

dossier 11389 – ART 126

18. que la hauteur sous-plafond de ce niveau est de 2m40 ; que les planchers sont neufs ; que cette hauteur est insuffisante pour des chambres et qu'elle n'est pas acceptable ;
19. que l'alignement arrière est plus profond qu'au rez-de-chaussée de 1m32 ; que cette partie surplombe la terrasse de l'étage inférieur ;
20. que la façade arrière n'est dès lors qu'à 1m90 de distance par rapport à la limite mitoyenne arrière, et donc des constructions avoisinantes ;
21. que le 2e étages (combles) comprend également 2 chambres avec chacune une salle-de-douche attenante, un WC séparé et une buanderie ;
22. que les baies de la façade arrière sont de grande dimension avec allège assez basse ; que les vues vers les parcelles à proximité sont importantes ;
23. que la demande vise à placer 8 fenêtres de toiture inclinée (4 dans chaque versants) ;
24. que ces fenêtres de toit sont de grande dimensions ; qu'elles risquent d'induire des vues et des nuisances lumineuses vers l'intérieur de l'ilot ;
25. que la toiture est entièrement refaite ; qu'elle est isolée par l'intérieur en laine de bois (23cm) ; que la nouvelle couverture est en ardoises naturelles ;
26. que la façade avant du bâtiment arrière est neuve ; qu'elle est isolée et en bardage bois thermolaqué traité pré-grisé de ton gris / beige ; que la façade comprend aussi des zones de panneaux en aluminium de ton gris foncé ;
27. que les châssis sont en PVC ou en alu , selon la note explicative ; qu'il convient de préciser le matériau et le teinte de celui-ci ; que les seuils sont en alu de ton gris foncé ;
28. que la façade arrière est également reconstruite ;
29. qu'elle est en brique de ton gris/beige ; que les châssis sont identiques à ceux de la façade avant ;
30. que la parcelle est très densément bâtie ;
31. que ce logement 4 chambres dispose de peu d'espace extérieur qualitatif ;
32. que ce logement risque d'entraîner de nombreuses nuisances vers les parcelles avoisinantes, très proches de celui-ci ;
33. que le projet n'est pas viable tel que proposé ;
34. qu'il convient d'améliorer considérablement les qualités végétales de l'ilot, en aménageant de plus grandes surfaces de pleine terre ;
35. que seul un projet tenant compte de ses remarques pourrait être accepté ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne la démolition et la reconstruction ainsi que la construction du nouveau volume vélos/poubelle ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous-plafond des locaux habitables) en ce qui concerne les chambre 1 et 2 au 1er étage ;
38. que ces dérogations ne sont pas acceptables vu la densité de la parcelle et la proximité avec les parcelles voisines ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire article 13. (hauteur sous-plafond) ;
40. que cet article stipule que la hauteur sous plafond doit être de 2.80m au rez et 2.60m aux étages ;
41. que cette dérogation concerne la chambre, la cuisine et le séjour ;

dossier 11389 – ART 126

42. que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
43. que l'article 16 du titre I du RRU prévoit dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne d'une dimension minimale de 33 litres par m² de surface de toiture en projection horizontale est imposée afin d'éviter une surcharge du réseau d'égouts ;
44. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/01/2022 au 31/01/2022 a donné lieu à 12 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
45. que ces lettres portent sur :
- le fait que ce volume doit être considéré comme un volume neuf
 - le fait que ce projet risque d'induire des vues à l'intérieur de l'ilot
 - le nombre de dérogations
 - l'absence de garage ou de parking
 - le traitement de la façade NE dont l'aspect actuel est dégradé et l'amiante présent dans la toiture existante qui va être démontée
 - la sécurité en intérieur d'ilot
 - les velux en toiture dans le versant NE ; que le seuil de ceux-ci doit être assez haut pour empêcher les vues
 - la vue directe de la façade SE vers les habitations et jardins de la rue Charles Degroux
 - la présence d'une cloison en lamelles orientées à 45° pour atténuer les vues qui induirait une perte de luminosité ;
 - un avis favorable pour l'affectation de logement induisant moins de nuisances qu'une entreprise professionnelle et la rénovation de l'atelier qui valorisera l'intérieur de l'ilot ;
46. que des photos des riverains ont été jointes au dossier en séance ;
47. qu'il est signalé en séance que des travaux ont déjà été entrepris dans le bâtiment ;
48. qu'il est assuré en séance qu'il s'agit uniquement de travaux d'entretien et de consolidation vu le mauvais état actuel ; qu'il ne s'agit pas de travaux de transformation ;
49. que la Région précise qu'en cas de démolition d'un bien bâti en intérieur d'ilot , aucune reconstruction n'est autorisée ; que la surface démolie doit redevenir de la pleine terre ;
50. que seules les rénovations sans aucune augmentation de volume sont autorisées ;
- 51. qu'en sa séance du 8 février 2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande ;**
- 52. qu'en date du 18 mai 2022, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du CoBAT ;**
- 53. que l'objet de la demande n'est pas modifié ;**
54. que dans l'ensemble la demande est peu modifiée ; que quelques adaptations sont cependant apportées ;
55. qu'il est indiqué que l'atelier actuel est délabré et nécessite une importante rénovation ;
56. que la toiture est en mauvais état et contient de l'amiante ; qu'elle est démontée et qu'une toiture du gabarit de l'existant est reconstruite ;
57. que la profondeur de l'immeuble est diminuée par rapport à l'existant et par rapport à la version précédente (à l'étage) ;
58. que la cour derrière le bâtiment avant est profonde de 6.00m, l'arrière bâtiment présente une profondeur de 13.63 m et la cour arrière fait 3.40m de profondeur ;
59. que la demande ne comporte plus de surplomb des étages sur le rez ;
60. que la cour avant est divisée en deux zones séparées par un claustra en bois ; que le local vélo est remplacé par un dispositif d'accroche et un auvent métallique ;

dossier 11389 – ART 126

61. que la cour devant l'entrée est végétalisée ; qu'une citerne à eau de pluie est prévue sous cette cour ; qu'il est indiqué en séance que l'eau serait raccordée aux sanitaires ;
62. que la cour arrière comporte une terrasse perméable en date béton/gazon et une zone en pleine terre ;
63. que l'insert prévu au rez est supprimé ;
64. que les baies en façade arrière ont été réduites dans le but de limiter les vues ; que les fenêtres de toit ont été placées à proximité du faite pour empêcher les vues ;
65. que les aménagements des étages ont été revus ; que le 1^{er} comporte une chambre de 14.60m² et une chambre de 18.75m² ainsi qu'une salle de bain ;
66. que la hauteur sous plafond du premier étage a été portée à 2.50m, tel que requis par le RRU ;
67. que le 2^{ème} comporte une chambre de 14.60 m² et une chambre de 16.80 m² ainsi qu'une salle de bain et un local technique /buanderie ;
68. que la demande déroge toujours à l'article 13 du règlement zoné (RZAC) en ce que certaines pièces (séjour, cuisine et chambres) présentent des hauteurs sous plafond insuffisantes ;
69. que vu la proximité des parcelles voisines les vues plongeantes existent toujours en façade arrière ;
70. que la façade avant offre également des vues vers les façades arrières des immeubles avants de la rue de l'Orme ;
71. qu'il est indiqué en séance que le vitrage serait cathédrale(martelé) ; que cela ne figure pas sur les plans ou dans les notes ;
72. que le fait que les façades avant et arrière, les planchers et leur structure ainsi que la toiture et sa structure sont démolis et reconstruits, indique clairement qu'il s'agit d'une démolition et reconstruction ;
73. que dès lors, la demande déroge au RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne la reconstruction de cet arrière bâtiment ;
74. que ce volume impacte les parcelles voisines de façon négative ; que son gabarit ne s'intègre pas au cadre bâti environnant ;
75. qu'il a déjà été précisé, lors de la séance précédente, qu'en cas de démolition d'un bien bâti en intérieur d'îlot, aucune reconstruction n'est autorisée ; que la surface démolie doit redevenir de la pleine terre ;
76. que cette reconstruction n'est pas autorisable ;
77. qu'elle n'améliore pas les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
78. qu'en cas de réhabilitation de l'atelier existant, une distance de 8m doit être observée vis-à-vis des façades arrières voisines ;
79. que la demande déroge donc :
 - au RRU, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : reconstruction de l'atelier ;
 - au RRU, titre I, article 6 (toiture – hauteur) : idem ;
 - au RZAC, article 13. (hauteur sous plafond) : le séjour, la cuisine et les chambres ;
80. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2022 au 09/09/2022 a donné lieu à 5 lettres d'opposition et/ou d'observations dont une pétition signée par 14 personnes ;
81. qu'elles émanent de voisins, sont semblables à celle de l'enquête précédente et portent sur :
 - le fait que la demande est peu modifiée et ne prend pas en compte les remarques émises ;
 - un rappel des remarques émises précédemment ;

dossier 11389 – ART 126

- les vues qu'offrent la façade arrière et la façade avant (proposition de pose d'un claustra sur le mitoyen) ;
- les craintes en matière de sécurité ;
- la présence d'amiante ;
- un soutien au projet proposé et à la transformation de l'atelier en logement, vu que les lieux se prêtent peu à une activité professionnelle ;
- une approbation du recul de la façade avant de l'arrière bâtiment ;
- la nécessité de rénover cet atelier ;
- le fait qu'il serait préférable de prévoir un volume R+1 avec toiture végétalisée ;

82. que la demande est dispensée de l'avis du SIAMU, étant donné qu'il s'agit d'un immeuble unifamilial ;

AVIS DEFAVORABLE

14h30 - dossier 11350 - ART 126

11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la s.a. BREDIMO tendant à changer l'affectation d'un bureau et d'un entrepôt lié afin d'aménager un logement unifamilial (15 chambres) dans l'immeuble, supprimer une annexe afin de créer une cour, construire une lucarne à l'arrière, isoler et remplacer les châssis
MODIFIE EN: changer l'affectation d'un bureau et d'un entrepôt lié afin d'aménager un logement unifamilial (13 chambres) dans l'immeuble, supprimer une annexe afin de créer une cour, isoler et remplacer les châssis, Avenue des Casernes 67.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. que la **demande initiale** visait à changer l'affectation d'un bureau avec showroom lié au rez-de-chaussée du bâtiment avant et d'un entrepôt lié au bureau à l'arrière, en un logement unifamilial, supprimer une des annexes arrières afin de créer une cour, construire une lucarne à l'arrière, isoler la toiture et les façades et remplacer les châssis ;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment mesurant 10m de largeur de façade, de gabarit R+2+toitures à versants, dont la parcelle est entièrement construite ; que la surface bâtie hors sol est de 621.6m² ;
5. que la demande vise à changer l'affectation afin de créer une grande maison unifamiliale de type colocation et à augmenter la surface hors sol qui est de 623.2m² dans la situation projetée ;
6. qu'au sous-sol, la demande vise à aménager des pièces communes à savoir une salle de billard, une salle TV/cinéma, un espace wellness avec deux douches, une buanderie, un WC séparé, et les locaux techniques (local compteurs côté rue à droite et un local chaufferie à l'arrière) ;
7. que la hauteur sous-plafond de ce niveau est de 2.71m ;
8. que l'escalier existant menant à ce niveau est maintenu ;
9. qu'au rez-de-chaussée avant, la demande vise à aménager un espace de travail côté rue à gauche, se prolongeant sur un salon, un local vélos de 15m² à droite, deux WC, accessibles depuis la cage d'escalier central et une salle de réunion privatisable à l'arrière ;
10. que le local vélo est trop petit vu la densité et le nombre de chambres ;
11. que la cuisine se trouve dans l'annexe centrale qui est maintenue, côté gauche ; que le séjour/ salle-à-manger est aménagée dans la partie arrière ;
12. que la demande vise à démolir une partie de l'annexe au centre de la parcelle, afin de créer une cour (patio) intérieur ;
13. que la surface de cette cour est de 35.8m² ; qu'elle semble comprendre une partie en pleine terre de 12m² ; qu'il conviendrait de le confirmer sur les plans ;
14. que cette nouvelle cour permet d'apporter de la lumière naturelle dans les pièces de vies créées au rez-de-chaussée ;
15. que néanmoins, la démolition reste trop peu importante pour pouvoir créer du logement qualitatif ; que la parcelle est toujours trop densément bâtie ;
16. que le 1er étage comprend 4 chambres de 16.9m², 12.6m², 14.8m², 13.8m² ;
17. que la note explicative précise que les plateaux des étages mesurent chacun 100m² ; qu'ils comprennent des chambres entre 13 et 16 m² ; que les chambres sont toutes équipées d'une salle-de-douche privative et d'un WC privatif séparé ;

dossier 11350 - ART 126

18. que la demande vise à aménager une chambre à l'entresol entre le 1er et le 2e étage ;
19. que cette chambre se trouve dans l'annexe existante, côté gauche ; qu'elle comprend également sa salle-de-douche avec un WC séparé privatif ;
20. que la partie arrière de l'entresol, accessible depuis la salle-à-manger arrière du rez, est aménagée en bibliothèque ; que cette pièce est en mezzanine sur la salle-à-manger ;
21. que le second étage est identique au 1er ; qu'il comprend également 4 chambres ;
22. que le 3e étage comprend 4 chambres supplémentaires, selon le même principe que les deux étages inférieurs ;
23. que l'escalier existant menant dans les combles supérieurs est démonté ; que la demande vise à prolonger l'escalier existant jusqu'au 4e étage (partie haute des combles) ; que ce niveau comprend deux chambres supplémentaires de 14.3m² et 17.6m² ;
24. que la demande vise à placer 6 fenêtres de toit dans le versant avant ; que ce versant en compte 3 en situation de droit ;
25. que la demande vise à modifier les 3e et 4 étages (étages sous combles) en construisant une lucarne de 8m de largeur en façade arrière, centrée par rapport à la façade arrière ; que cette lucarne est construite sur une double hauteur, jusqu'au faîte existant ; qu'elle est en dérogation par rapport aux prescriptions du RRU ;
26. qu'il s'agit plus d'une rehausse, construite dans la continuité de la façade arrière, que d'une lucarne ;
27. que le revêtement est identique à celui de la façade arrière (briques de ton gris clair) ;
28. que la corniche existante est supprimée sur toute la largeur de la rehausse arrière ;
29. que cette rehausse est beaucoup trop importante ; qu'elle ne s'intègre pas au bâti existant et qu'elle a un impact important sur les constructions voisines; qu'elle augmente le volume et la surface de ce bâtiment dans le seul but d'y aménager des chambres supplémentaires ;
30. que l'ensemble comprend 15 chambres et 15 salle-de-douche ;
31. que rien n'est prévu au niveau de l'isolation acoustique ; que vu le nombre de chambres et la densité, une isolation acoustique qualitative par rapport aux constructions mitoyennes est essentielle ;
32. que la corniche arrière doit être maintenue ; que le 4e étage (combles supérieurs) ne peuvent dès lors pas comporter de chambres car la hauteur sous-plafond y est trop faible ;
33. que vu l'augmentation du nombre de chambre, l'espace extérieur est trop petit pour la densité envisagée ;
34. qu'il conviendrait de revoir le projet en dédensifiant de manière plus conséquente l'intérieur de l'ilot ;
35. que la demande vise à isoler les parois et remplacer tous les châssis ; que les portes et châssis sont acceptés au rez vu l'occupation coworking, et non du logement proprement dit ;
36. que pour la façade avant, la demande prévoit de remplacer les châssis existants en bois de ton brun foncé par des nouveaux châssis en PVC de ton anthracite, y compris la porte d'entrée ;
37. que le PVC n'est pas pérenne ; qu'il conviendrait de placer des châssis en bois ;
38. que la demande vise à isoler la façade avant ; que cette isolation dépasse l'alignement ;
39. qu'actuellement, elle est en cimentage peint de ton blanc cassé ;
40. que pour le rez-de-chaussée, la demande prévoit comme revêtement sur isolant en pierre bleue ;

dossier 11350 - ART 126

41. que cette isolation dépasse donc l'alignement ; que cette situation n'est pas acceptable au rez de chaussée ;
42. que la demande ne précise pas si elle prévoit l'isolation et la rénovation des pignons du bien ;
43. que pour les étages, il s'agit d'un revêtement sur isolant en briquettes de ton gris clair ;
44. que la façade proposée ne respecte pas le style néoclassique, ni le cadre bâti environnant ;
45. que la corniche en bois en peinture de ton clair ; que les tuiles sont de ton anthracite ;
46. que la demande prévoit également l'isolation de la façade arrière ; que le revêtement est en briquettes de ton gris clair, comme pour la façade avant ;
47. que les châssis sont en PVC de ton gris anthracite ; que ce matériau est acceptable pour la façade arrière ;
48. que la façade arrière à l'entresol comprend un garde-corps ; que les plans indiquent une toiture à versants au-dessus de l'annexe comprenant la salle privatisable ;
49. qu'il conviendrait de préciser s'il s'agit d'une toiture accessible ou non, de faire coïncider les différents plans, et de supprimer le garde-corps s'il s'agit d'une terrasse inaccessible ;
50. que la demande ne précise pas si les toitures plates arrières des annexes sont des toitures végétalisées ; qu'il conviendrait de le prévoir et de l'indiquer sur plans ;
51. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, article 6 (toiture - hauteur) ; que cette dérogation concerne la hauteur de plus de 3m ;
52. et article 6 (toiture - lucarnes) en ce qui concerne la hauteur et largeur ; que la lucarne arrière mesure 8m de largeur pour une façade de 10m ;
53. que ces dérogations ne sont pas acceptables vu qu'il s'agit du bâtiment le plus haut par rapport aux constructions mitoyennes ;
54. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les chambres 2,3,7 et 9 ;
55. que ces dérogations ne sont pas acceptables pour des chambres de ce type (colocation) ;
56. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 1/11/2021 au 15/11/2021 a donné lieu à 6 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
57. que ces lettres d'oppositions concernent le fait
 - qu'il ne s'agit plus de maison unifamiliale quand la maison compte 15 chambres et 15 salles-de-bains ;
 - que les chambres comportent chacune un lit double, ce qui peut faire 30 personnes dans la maison ; que cette situation va entraîner beaucoup de nuisances sonores pour les riverains ;
 - que la rehausse en toiture est trop importante pour aménager 4 chambres supplémentaires ;
 - qu'il ne s'agit clairement pas d'une maison unifamiliale, que la taille semble plutôt inquiétante compte tenu de la surface et du type de bâtiment ;
 - que la demande prévoit une cour ouverte. Là aussi, lorsque (surtout en été) 30 personnes utilisent cette cour, les voisins des maisons adjacentes ne pourront plus profiter de leur balcon ou de leur jardin. Dans ce quartier, la pollution sonore n'a pas posé de problème jusqu'à présent, hormis le bruit des climatiseurs de Millon. Ce serait bien que ça reste comme ça ;

dossier 11350 - ART 126

- Hygiène et propreté publique : par le passé, cette partie de l'avenue des Casernes a souvent été gênée par des sacs poubelles sortis à tout moment. Dans les plans, on ne voit nulle part un espace où les résidents peuvent déposer leurs sacs poubelles jusqu'au jour de la collecte. Je crains donc que nous ne soyons à nouveau confrontés au même vieux problème ;
 - Places de stationnement : il n'y aura plus assez de places de stationnement disponibles, même si les étudiants sont le public cible ;
 - Plans du dossier : dans l'un des plans, un arbre est planté dans la cour ouverte. Là, la position du soleil est incorrecte (ce qui signifie que pour les voisins immédiats, leur cour serait à l'ombre toute la journée)
 - que la densité du nombre de personne pour la taille du bâtiment n'est pas vivable ;
58. que la demande ne fournit pas des reportage photographique de l'intérieur ;
59. que la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité n'a pas de remarques à formuler en ce qui concerne le dossier ;
60. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il s'agit d'un avis défavorable ;
61. que la demande a été retirée de l'ordre du jour de la commission de concertation du 23/11/2021 à la requête du demandeur ;
- 62. qu'en sa séance du 7/12/2021, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande ;**
- 63. qu'en date du 8 juin 2022, le demandeur a introduit des plans modificatifs en application de l'article 126 du Cobat ;**
- 64. que la demande vise à présent à changer l'affectation d'un bureau et d'un entrepôt lié afin d'aménager un logement unifamilial (13 chambres) dans l'immeuble, supprimer une annexe afin de créer une cour, isoler et remplacer les châssis ;**
65. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
66. que les aménagements sont revus et que la demande propose à présent 13 chambres au lieu de 15 ;
67. que les espaces de jour présentent une surface cumulée de 103m² environ ;
68. qu'une partie de ceux-ci présente une hauteur sous plafond de 2.26m au lieu des 2.50m requis : salle à manger et cuisine ; que cela représente plus de la moitié de la surface disponible ;
69. que la chambre à l'entresol, chambre 1, ne bénéficie que de 2.45m sous plafond au lieu des 2.50m requis ;
70. qu'au vu de la densité d'occupation proposée et de l'impact de cette dérogation, elle n'est pas acceptable ;
71. que le volume de l'ancien entrepôt est réduit pour installer une cour intérieure avec un espace de pleine terre, accessible à tous les occupants ; que cette diminution de volume permet d'amener de la lumière dans les espaces de vies au rez ;
72. qu'un auvent permettant le stationnement de 13 vélos, de 26m², est installé en fond de parcelle ;
73. que cet auvent déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) en ce qu'il dépasse les ¼ de la parcelle ; que la dérogation ne paraît pas acceptable ;
74. qu'aucune toiture plate n'est végétalisée ;
75. que dans la cour un bac en pleine terre de 10.5 m² pour une surface non bâtie de 42.3 m² ;

dossier 11350 - ART 126

76. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que bien moins de la moitié de la zone non bâtie est perméable ;
77. que la note explicative indique qu'une terrasse est plus appropriée pour une colocation ; que cependant cela augmente le risque de nuisances sonores ; que cet aménagement n'est pas acceptable ;
78. que ces actes et travaux n'améliorent pas le caractère végétal et paysager de l'intérieur d'îlot ; qu'ils impactent les parcelles voisines ; que les dérogations ne sont pas acceptables ;
79. que le demandeur prévoit d'isoler acoustiquement tous les murs mitoyens des espaces communs afin d'atténuer les bruits ; que les murs mitoyens des chambres sont également isolés acoustiquement par l'intérieur ;
80. que l'annexe existante mais non autorisée déroge au RRU titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que les locaux qui y sont aménagés ne sont pas conformes aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité ;
81. que l'isolation en toiture déroge également au RRU ; que cette dérogation est acceptable ;
82. que la demande prévoit de modifier l'aspect extérieur de l'immeuble ; qu'un enduit de ton gris clair est appliqué sur isolant en façade avant aux étages ;
83. que celle-ci comprend un soubassement en pierre bleue sur la hauteur du rez-de-chaussée ;
84. que la façade arrière est revêtue de briques de ton gris clair ;
85. que les pignons sont isolés et recouverts d'ardoises artificielles de teinte anthracite similaire à la couleur des nouvelles tuiles de la toiture ;
86. que les châssis à l'avant sont en bois peints en noir et ceux à l'arrière en pvc (avec seuil en aluminium) de couleur noire ;
87. que les façades, pignons, toitures (à versants et plates) sont isolés par l'extérieur ;
88. que dans le cas d'isolation d'un mur mitoyen, il convient d'obtenir l'autorisation formelle du voisin concerné car l'isolant est construit sur sa parcelle ;
89. que pour maintenir l'alignement entre la façade avant et les façades voisines, le rez est isolé par l'intérieur ;
90. 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 ;
91. 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 ») ;
92. que le projet concerne 1 Unités 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 ;
93. que la proposition PEB ne précise pas le type de système de ventilation hygiénique à prévoir ; qu'il convient que dans un système C, les aérateurs en façade à rue soient de type "invisibles" ;
94. que les fenêtres du rez de chaussée en façade à rue sont cintrées, il convient d'observer lors de la pose des châssis munis "d'invisibles", un retrait de 2cm par rapport aux batées, afin de laisser un filet d'air entre châssis et maçonneries cintrées ;
95. que des extracteurs sont installés dans les pièces dites « humides » ; que les châssis sont munis d'aérateurs de type « invisibles » ; que les portes sont détalonnées ; ce qui permet une meilleure circulation de l'air ;

dossier 11350 - ART 126

96. que la demande déroge :

- au RRU, Titre I, article 4 (profondeur de la construction) : isolation toit + façade annexes et local vélos ;
- au RRU, Titre I, article 6 (toiture – hauteur) : isolation toit + façade, annexes et local vélo ;
- au RRU, Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
- au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) : cuisine, salle à manger et chambre 1 ;

97. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2022 au 09/09/2022 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ;

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

- la densité proposée et les nuisances que cela risque d'engendrer ;
- la faible taille des espaces communs proposés ;
- le fait que la majorité des chambres donnent à l'arrière ce qui risque de causer des nuisances pour l'intérieur d'îlot ;
- le fait que les documents n'aient été mis en ligne que 3 jours après le début de l'enquête ;
- le fait qu'il s'agisse d'une colocation et pas d'un logement unifamilial ;
- la position de certaines baies par rapport au mitoyen ;

99. que les modifications apportées à la demande sont limitées ; que l'impact sur l'intérieur d'îlot est important et que les aménagements n'offrent pas les qualités requises pour une maison de cette ampleur ;

100. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 17/08/2022 ;

AVIS DEFAVORABLE

14h55 - dossier 11442**12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par monsieur D'Agostino tendant à régulariser les transformations apportées à un immeuble de trois logements (réaménagements intérieurs, annexe, balcon et châssis), Chaussée Saint-Pierre 27.**

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 le bien est repris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. le permis d'urbanisme 9722, tendant à régulariser les transformations apportées à un immeuble à appartements (annexe sur deux niveaux et balcon ainsi que la suppression du commerce au rez-de-chaussée), notifié le 27 avril 2016 ;
4. qu'en situation de droit et après pleine exécution de ce permis, l'immeuble comporte trois logements aménagés comme suit :
 - au sous-sol : local compteurs et 3 caves
 - au rez : un appartement une chambre avec bureau ;
 - au 1^{er} étage : un appartement deux chambres ;
 - au 2^{ème} étage : un appartement deux chambres ;
5. que la demande vise à régulariser les transformations apportées à un immeuble de trois logements (réaménagements intérieurs, annexe, balcon et châssis) ;
6. que les travaux sont exécutés ; que l'immeuble a été fortement modifié et agrandi ;
7. que l'annexe de droite comportant la salle de bain avec wc au rez et 1^{er} est démolie ; qu'une nouvelle annexe largement vitrée est reconstruite ;
8. que la profondeur de l'annexe passe de 1.45 à 1.65m ; qu'elle dépasse les deux immeubles mitoyens ;
9. qu'elle est cependant inférieure à la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle (10.7m contre 10.8m maximum) ;
10. qu'au rez-de-chaussée, une extension d'une profondeur de 1.32m est également construite du côté droit ;
11. que l'ancienne façade arrière est en grande partie démolie ;
12. qu'au premier étage, une balcon est aménagé sur le toit de cette annexe ;
13. qu'il présente une profondeur de 1.32m et une largeur de 2.60m ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qui concerne en ce qui concerne ces annexes ;
15. que la parcelle est très peu profonde (14.40m) ; que bien que conforme au code civil, ce balcon offre des vues importantes vers les parcelles voisines et en particulier les maisons situées en intérieur d'îlot ;
16. que les façades très largement vitrées peuvent également être une importante source de nuisances pour l'intérieur d'îlot vu la configuration des lieux ;
17. qu'il conviendrait, afin que les dérogations puissent être acceptées de prévoir des auvent brise vues au rez et des garde-corps pleins aux étages, limitant les vues ;
18. que le logement existant au rez est lié avec une partie du sous-sol ; que cette partie est aménagée en salle de douche/wc et une cave 1 ; qu'elle bénéficie d'une hauteur de 2.30m sous plafond ;

dossier 11442

19. que l'accès entre ces deux niveaux se fait via un escalier privé nouvellement créé le long du mitoyen de gauche ;
20. que l'ancien bureau, en façade avant droite, est transformé en chambre et accessible en passant sous l'escalier commun ; qu'un corps de cheminée a été démoli afin de pouvoir poser une porte séparant ces deux pièces ;
21. que le dessin de l'escalier n'est pas clair ; que l'escalier du sous-sol semble déboucher à l'endroit du passage vers la chambre qui est cloisonné ; que l'escalier du premier ne correspond pas à l'escalier du rez ;
22. qu'il convient de clarifier les choses en ce qui concerne l'escalier, éventuellement au moyen d'une coupe ; que l'accès vers la chambre ne semble pas possible ;
23. que des modifications sont également apportées au logement existant situé au 1er étage ;
24. que les salles d'eau ont été intégrées dans les chambres ;
25. que dès lors les chambres présentent des surfaces de 11.7m² hors sdb et 8.76m² au lieu des 14 et 9m² requis ;
26. que la demande déroge dès lors aux prescriptions du RRU, Titre II, article 3 (superficie) ;
27. que cette dérogation est importante et n'est pas acceptable ;
28. qu'elle déroge également à l'article 8 du titre II du RRU en ce qui concerne le wc au 1er étage qui n'est séparé que par une porte des espaces de vies ;
29. que cette dérogation n'est pas acceptable ;
30. que le 2e étage n'est pas concerné par la demande ;
31. que la précédente demande de permis d'urbanisme imposait une rehausse en maçonnerie pleine à droite du balcon au 2e étage (face à la façade arrière) ;
32. qu'afin de se conformer au Code Civil, il convient de la réaliser sur une hauteur de 1.90m, et ce, sur toute la profondeur de la terrasse ;
33. qu'en façade avant, la porte d'entrée de l'immeuble est reculée ; que cet espace résiduel n'est pas qualitatif et peut être source d'insécurité ;
34. qu'il convient de placer la porte le plus près possible de l'alignement ;
35. que la façade est composée de briques rouge, de mosaïque de verre, de châssis en bois peint en brun (sauf au 2e niveau, comme le mentionne les plans) et d'une porte d'entrée en bois ton vert ;
36. que le dessin des anciennes vitrines au rez est modifié ; que les châssis à guillotine sont remplacés par des châssis à trois divisions et imposte ; qu'ils sont en bois ton brun comme le reste de la façade ;
37. que la demande déroge à l'article 21 du RZAC en ce qui concerne les menuiseries au rez car le dessin est modifié ;
38. qu'elles sont cependant plus adaptées à l'usage de logement des locaux du rez et ne dépendent pas l'immeuble ;
39. qu'un enduit clair est appliqué sur l'intégralité de la façade arrière ; que de ce côté, les châssis sont aluminium de ton anthracite ; que les garde-corps sont en inox ;
40. que les compteurs pour l'ensemble des occupants et les deux autres caves privatives se trouvent au sous-sol ;
41. 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 ;

dossier 11442

42. que la demande vise 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 cependant 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 »);
43. que seul les aérateurs de type « invisibles » sont tolérés en façade à rue, ceux-ci auront une capacité minimale requise de 45 m³/h par mètre courant de grille ;
44. qu'il convient de les indiquer dans les plans ;
45. que la demande déroge donc :
 - au RRU, Titre I, article 4 (profondeur : extension au rez et +1 ;
 - au RRU, Titre I, article 6 (hauteur) : extension au rez et +1 ;
 - au RRU, Titre II, article 3 (superficie) : chambres au +1
 - au RRU, Titre II, article 8 (WC) au +1
 - au RZAC, article 21 (menuiseries) : rez avant ;
46. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2022 au 4/07/2022 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
47. qu'étant donné le défaut de mise à disposition du dossier électronique, une nouvelle enquête a été organisée du 26 août au 9 septembre 2022 ;
48. qu'elle émane de voisins et porte sur :
 - le fait que les travaux , même touchant à la stabilité, ont été réalisés sans permis ;
 - le caractère très vitré de la façade arrière mettant à mal l'intimité de l'intérieur d'îlot ;
 - l'imperméabilisation de la majeure partie du jardin ;
49. que les plans font état d'un jardin de pleine terre ; qu'il convient de le préciser de fournir des photos et de se conformer aux prescriptions du RRU en la matière ;
50. que l'immeuble ne dispose d'aucun local vélos ; que la densité est augmentée ; qu'il convient de prévoir un local vélo aisément accessible ;
51. que les appartements ne sont pas qualitatifs ; qu'il ne disposent d'aucun hall d'entrée ou espace de rangement intégré ;
52. que les aménagements intérieurs doivent être revus pour plus de qualité et afin de se conformer aux prescriptions du RRU ;
53. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 4/07/2022 ;

AVIS DEFAVORABLE