

09h00 - dossier 11645

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par S.P.R.L. BBR Belgique tendant à démolir un bâtiment abritant un commerce d'outillage pour construire un immeuble de 32 appartements ainsi que 25 places de parking au sous-sol, Rue de Theux 138.

Considérant :

1. que le bien concerné se trouve en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. que la demande vise à démolir un bâtiment abritant un commerce d'outillage pour construire un immeuble de 32 appartements ainsi que 25 places de parking au sous-sol ;
3. que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :
 - prescription 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
4. que la demande est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :
 - Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;
 - Le consultant régional au niveau de l'accessibilité du projet (AccessAndGo) ;
5. vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 23/09/2022 ayant la référence C.1984.1440/5 ;
6. vu que l'avis d'AccessAndGo n'a, à ce jour, pas encore été remis ;
7. que la demande est soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - en application de la prescription particulière 21. du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) relative aux modifications visibles depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
8. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité sur les communes d'Etterbeek et d'Ixelles pour les motifs suivants :
 - en application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) relative aux : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
 - en application de la prescription particulière 3.5.1° du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) relative aux modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
 - en application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), concernant les dérogations visées à l'article 126§11 :
 - dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U) :
 - article 4 du titre I : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - article 6 du titre I : hauteur de toiture ;
9. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2022 au 24/10/2022 sur les communes d'Etterbeek et Ixelles, a donné lieu à 13 lettres d'oppositions et/ou d'observations sur la commune d'Etterbeek et 8 lettres d'oppositions et/ou d'observations sur la commune d'Ixelles :
 - l'impact du gabarit dans la rue : hauteur de l'immeuble proposée trop importante, décrite comme disproportionnée, en déséquilibre avec les gabarits présents dans la rue (R+5 alors que le bâtiment de droite est un R+4 et celui de gauche est un R+2) ;

- l'alignement du gabarit au mitoyen de droite n'est pas judicieux car c'est le bâtiment le plus massif de la rue – d'autant plus que la pente de 5% de la rue accentue l'effet de masse ;
- limiter la hauteur à un R+4 ; proposer une diminution du gabarit plus progressive ;
- le raccord au mitoyen de gauche est trop impactant – la dérogation à l'article 6 du Titre II du RRU n'est pas acceptable ;
- perte d'ensoleillement et de luminosité - ombre portée importante ; impact sur la valeur des biens immobiliers de la rue ;
- la problématique des vues depuis les espaces extérieurs (balcon/terrasse/loggias), tant en façade avant, qu'en façade arrière ; perte d'intimité ; proposer un retrait pour les 2 étages supérieurs et diminuer les surfaces des loggias en façade avant (limitées à la profondeur des balcons traditionnels du bâti bruxellois) ;
- l'incohérence d'une toiture plate au regard de l'ensemble de la rue ;
- aggravation de l'effet canyon en matière de concentration des polluants, or, la rue de Theux est déjà extrêmement polluée (concentration en black carbon plus forte que sur l'avenue de la Couronne) ce qui n'est pas sans conséquence sur la santé ;
- la profondeur trop importante du bâtiment projeté, empiétant sur l'intérieur d'îlot, pouvant causer des nuisances pour les bâtiments voisins ;
- remise en cause de l'affectation : augmentation du nombre de logements dans une zone fortement résidentielle au détriment de l'apport d'une mixité ;
- l'impact de la densité du programme sur la rue ;
- le nombre élevé d'appartements de petite taille (75% d'appartements studio/1 ou 2 chambres – 1 seul appartement 4 chambres) au sein d'une rue à caractère familial, engendrant des locations de courte durée et peu d'implication dans le quartier ; proposer plus d'unités 3 et 4 chambres ;
- l'augmentation des nuisances dû à la densité proposée : le trafic, les bruits, le stationnement, le passage des camions poubelles, etc. ;
- impact sur le stationnement en voirie, déjà fort encombré/saturé en fin de journée ;
- le nombre limité de places de parking proposé au sein du projet ;
- l'augmentation de la pression sur le stationnement automobile rendant difficile toute potentielle végétalisation de la rue ;
- l'incohérence du nombre d'emplacement de parking mentionné dans le rapport d'incidences (25 ou 29) ; le manque d'actualisation des données utilisées pour calculer les besoins en stationnement engendrant des erreurs de calcul prévoyant à la baisse les besoins réels estimés ;
- à l'inverse, la place trop importante du nombre de place de stationnement au sein du projet, pour un lieu à proximité d'un réseau de transport conséquent ;
- le manque d'une étude d'incidences relative au besoin de stationnement automobile dans la rue ;
- le nombre insuffisant d'emplacements vélos – proposer un emplacement par habitant et non par chambre ; la difficulté d'usage pour les emplacements en hauteur ;
- le manque de qualité esthétique architecturale au regard du caractère de la rue (comprenant un grand nombre de bâtiments repris à l'inventaire architectural) ;
- la couleur grise du parement en briques en façade avant est en rupture avec les teintes dominantes de la rue ;
- les nuisances liées aux travaux - crainte par rapport à la durée des travaux et des perturbations pour le quartier ; des questionnements sur les mesures compensatoires mises en œuvre par le promoteur pour les riverains directs ;

- questionnement sur la pollution des sols et le retrait de la dalle de sol de béton ;
 - questionnement sur la modification (diminution) des murs mitoyens en fond de parcelle ainsi qu'un questionnement sur l'arrivée humidité ;
 - questionnement sur l'impact d'une végétalisation/plantation de sujets à haute tige ;
10. qu'au niveau de l'affectation, le bien est affecté en situation de droit à du commerce (1.900m²) ;
 11. qu'il s'agit d'un commerce d'outillage ; que celui-ci se développe en rez+1+toitures (plates ou à versants) ; qu'une zone de recul triangulaire clôturée est présente (accès et déchargements utiles à l'activité du commerce) ;
 12. que l'îlot est formé principalement par des immeubles et des maisons mitoyennes affectées au logement ;
 13. que le projet prévoit la démolition complète du bâti existant et la reconstruction d'un immeuble de logements ;
 14. que le bâtiment n'a pas d'intérêt au niveau du patrimoine architectural ; que la nouvelle programmation permet difficilement d'envisager une rénovation, au vu de l'implantation, la qualité des matériaux de construction, etc ;
 15. que l'affectation projetée de logement est conforme aux prescriptions principales de la zone – zone mixte – définit par le PRAS ;
 16. que l'emprise bâtie est considérablement revue, passant de 1.400m² à 790m² (-40%) ;
 17. qu'en situation existante, l'ensemble de la parcelle est totalement imperméabilisée (1.564m²) et majoritairement bâti ;
 18. que le projet permet la création de 756m² de zone de cours et jardin dont environ 470m² de pleine terre ; que les 285m² restants, représentent la toiture verte sur dalle au-dessus du sous-sol, de type intensive (épaisseur minimum de 60cm de terre) ;
 19. que la superficie de pleine terre et plantée est supérieure à 50% de la surface de la zone de cours et jardin ; qu'ainsi le projet est conforme à **l'article 13 du Titre I du RRU** ; qu'il améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot et qu'il permet de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur ;
 20. que le projet prend en compte le traitement des mitoyens résultant de la démolition du bâtiment existant ; qu'en effet, il est prévu d'adapter la hauteur de certains mitoyens entre la zone de cours et jardin du projet et celle des voisins, afin de désenclaver ces espaces extérieurs ; que pour une certaine intimité, la hauteur des murs maintient un minimum de 2,50m ; qu'en moyenne, ils seront rabaisser d'environ 2,90m ;
 21. que les propriétaires des parcelles voisines seront consultés au préalable et qu'un accord sur la réduction du mur mitoyen devra être établi ;
 22. qu'afin de retisser le front bâti, le nouvel immeuble de logements s'implante à l'alignement de la voirie ;
 23. qu'au niveau des gabariets mitoyens existants, l'immeuble mitoyen droit (n°140) a un gabarit qui se développe sur un R+4+1 étage en retrait + toiture plate ; que la maison mitoyenne de gauche (n°116) a un gabarit qui se développe sur un R+2+toiture à versants ;
 24. que le déséquilibre des gabariets rue de Theux est accentué par la pente de la rue, d'environ 5% à hauteur de la parcelle ;

25. que le gabarit projeté de la présente demande s'inscrit entre les mitoyens par des retraits progressifs - allant du R+4+1 étage en retrait+toiture plate à un R+3+toiture plate ; que le 5^{ième} étage est en retrait de 2m vis-à-vis du plan de façade avant ;
26. qu'au niveau de la profondeur, le rez-de-chaussée ainsi que le 1^{er} étage s'alignent à la profondeur du mitoyen droit (16m), à l'exception de la travée de droite au rez-de-chaussée qui est bâtie sur l'entièreté de la profondeur de la parcelle ;
27. qu'au 2^{ième}, 3^{ième} et 4^{ième} étage, la profondeur de certaines travées centrales est augmentée d'environ 85cm, vis-à-vis des 16m de profondeur ;
28. qu'aux étages, le long de la façade arrière, une travée supplémentaire de balcons est ajoutée, d'une profondeur d'environ 2m, vis-à-vis des 16m de profondeur ;
29. qu'à partir du 2^{ième} étage, des retraits latéraux successifs sont opérés au niveau des deux travées de gauche, afin de diminuer l'impact sur la maison mitoyenne ; que le bâtiment dans son ensemble dépasse de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction la moins profonde (mitoyen gauche), avec un retrait latéral de 5,5m ;
30. que le 5^{ième} étage est bâti sur 5 travées (sur 7 au total), en retrait de 2m vis-à-vis du plan de façade avant et en retrait d'environ 2,50m vis-à-vis du plan de façade arrière pour les travées centrales ;
31. qu'au niveau des hauteurs de toiture les plus hautes, le projet s'aligne à l'immeuble mitoyen de droite ;
32. que la demande **déroge à l'article 6 du Titre I du RRU**, en ce que la toiture dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas (mitoyen gauche) ;
33. que malgré les retraits successifs, le volume projeté reste fort impactant vis-à-vis du mitoyen de gauche ; qu'afin de créer une transition plus progressive, il convient de supprimer une travée au 4^{ième} étage en limitant la longueur totale à l'axe C et supprimer au 5^{ième} étage deux travées, en limitant la longueur totale à l'axe F (pour une transition du gabarit plus progressive et qualitative) ;
34. qu'en façade arrière au 5^{ième} étage, le projet prévoit la création d'une pergola ; que cet élément augmente le volume bâti ; qu'il y a lieu de la supprimer et de privilégier un retrait latéral au niveau de la terrasse de l'appartement voisin ;
35. qu'au niveau des techniques en toiture, des panneaux photovoltaïques ainsi que des pompes à chaleur sont installés ; qu'un garde-corps à 45° est également prévu à proximité du noyau C afin de garantir la protection collective ;
36. qu'il y a lieu de dessiner tous les éléments techniques en toiture (en plan, en élévation et en coupe) ; que sans leur représentation, l'appréciation du projet au regard de l'article 6§3 ne peut être évaluée ;
37. que la demande **déroge à l'article 4 du Titre I du RRU**, en ce que la profondeur du bâtiment dépasse la profondeur du profil mitoyen le plus profond ainsi que les trois quarts de la profondeur du terrain ;
38. qu'en effet, la travée de droite au rez-de-chaussée est bâtie sur toute la profondeur de la parcelle ; que cependant, au vu de la géométrie de la parcelle, du mur mitoyen existant, de la construction en intérieur d'îlot de la parcelle voisine, ainsi que de la création d'une toiture végétalisée extensive, la dérogation est acceptable ;
39. que les travées centrales ainsi que les balcons en façade arrière dépassent la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (mitoyen droit) ;
40. que cependant un retrait latéral d'environ 8m est opéré vis-à-vis de la mitoyenneté de droite ; que la profondeur de la zone de cours et jardin est importante ;

41. que toutefois, afin de limiter les vues intrusives vis-à-vis du bâtiment en intérieur d'îlot le plus proche, il y a lieu de supprimer le balcon arrière au 4^{ième} étage de l'appartement C.4.2 ainsi que de limiter la profondeur des terrasses en façade arrière au 5^{ième} étage sur toiture, à 2m ;
42. qu'également, pour diminuer les vues plongeantes, il y a lieu de créer des retraits d'1,5m par rapport au plan des façades avant et arrière pour les terrasses en toiture et limiter leur profondeur à 3m ;
43. qu'au niveau des espaces extérieurs à proximité de la limite mitoyenne gauche, pour limiter les nuisances, il y a lieu d'avoir un retrait latéral d'1,90m pour la terrasse au 1^{er} étage de l'appartement A.2.2, ainsi que pour le balcon au 3^{ième} étage de l'appartement A.3.2 ;
44. qu'en façade avant, la volumétrie du projet crée des travées de largeurs semblables aux maisons mitoyennes environnantes de la rue ; que le travail des façades avant est inspiré des caractéristiques du contexte environnant : architecture parcellaire, baies verticales, travail graphique des linteaux ;
45. que le revêtement de la façade est prévu en brique de teinte gris clair ; que les linteaux des baies sont travaillés en léger retrait de manière à créer du relief et une perspective plus verticale ; que ces linteaux sont ornés d'insertions géométriques de briques vernissées de teinte verte ; que des briques vernissées de teinte verte ponctuent également les entrées du bâtiment ; que la teinte verte est également choisit pour les éléments en ferronneries ;
46. que certains garde-corps sont prévus en verre ; que les châssis sont en aluminium thermolaqué de teinte gris foncé, de même que les couvre-murs et les profils de rive ;
47. que le choix de créer des loggias permet d'animer la façade avant ;
48. que l'ensemble du travail de la façade est qualitatif, s'intègre au cadre urbain environnant, et répond à la prescription 21 du PRAS ;
49. que cependant, il y a lieu de revoir la teinte des briques en façade avant, tendant vers un beige clair, plus en harmonie avec le reste de la rue ;
50. que le revêtement de la façade arrière est un enduit sur isolant de teinte claire ;
51. qu'au niveau du programme, le projet prévoit 32 logements de typologies variables : 1 studio / 3 x 1 ch. / 21 x 2 ch / 6 x 3 ch / 1 x 4 ch ; que 3 noyaux de circulation permettent de répartir les unités en 3 blocs : BLOC A – 12 unités de logements / BLOC B : 12 unités de logements / BLOC C : 10 unités de logements ;
52. que le programme se développe comme suit :
 - sous-sol : parking ; caves ; locaux techniques ;
 - rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre ; 3 x 2 chambres ; locaux vélos ;
 - 1^{er} étage : 1 studio ; 5 appartements 2 chambres ; 1 x 3 chambres ;
 - 2^e étage : 4 appartements 2 chambres ; 2 x 3 chambres ;
 - 3^e étage : 4 appartements 2 chambres ; 2 x 3 chambres ;
 - 4^e étage : 1 appartement 1 chambre ; 5 x 2 chambres ;
 - 5^e étage : 1 appartement 1 chambre ; 1 x 3 chambres ; 1 x 4 chambres ;
53. que chaque unité de logement est conforme aux normes d'habitabilité prescrites par le Titre II du RRU ;
54. qu'une cave par logement est prévue en sous-sol et que chaque noyau de circulation dispose d'un local poussette au rez-de-chaussée ;
55. que les unités de logement sont traversantes et possèdent un espace extérieur, à l'exception du studio (orienté à rue/sans balcon)

56. qu'à partir du R+2, l'orientation du séjour ainsi que des terrasses et balcons est alternée afin d'offrir un choix diversifié aux occupants ;
57. qu'au regard des modifications volumétriques à apporter, il y a lieu de revoir à la baisse la densité du projet ;
58. qu'également au vu de la faible proportion de typologies de grande taille, il y a lieu de créer un second appartement 4 chambres et de maintenir au moins 6 unités 3 chambres ;
59. que pour les logements au rez-de-chaussée, les chambres sont aménagées côté rue ; que les baies proposées n'offrent pas d'intimité aux appartements ; qu'il y a lieu de revoir ces ouvertures tout en restant conforme aux normes d'habitabilité au niveau de la superficie nette éclairante et en proposant un traitement du rez-de-chaussée harmonieux sur l'ensemble du développé de façade ;
60. qu'au niveau de la mobilité, le projet prévoit en sous-sol, 25 emplacements de voiture dont 2 pour PMR ;
61. que la rampe d'accès se fait le long du mitoyen gauche ;
62. que cependant, le projet **déroge à l'article 6 du Titre VIII** du RRU, en ce que le projet ne prévoit pas un minimum d'un emplacement par logement ; que le ratio est ici de 0,78 ;
63. qu'aux alentours du site, les possibilités de connexions via les transports en commun sont multiples : l'arrêt Gerموir est multimodal & les gares Bruxelles-Luxembourg et Schuman sont à environ 15min à pied ;
64. qu'au regard d'une évolution de la mobilité en faveur des moyens de transports doux, le projet prévoit 2 locaux vélos au rez-de-chaussée, comprenant au total 69 emplacements (dont 7 pour vélo-cargo) ; qu'ils sont couverts, sécurisés et facilement accessibles depuis la rue ;
65. que le nombre est en accord avec les prescriptions de Bruxelles Environnement, soit 1 vélo par chambre (68 ch.), dont 10% de vélos-cargos ;
66. que 24 vélos sont prévus en surélévation ; que l'hypothèse faite est qu'une partie des vélos auront un usage récréatif et seront parqués sur une longue durée et non utilisés au quotidien ;
67. qu'une cabine haute-tension est prévue dans le but d'alimenter des bornes de rechargement électrique (à la demande des occupants) ;
68. qu'au niveau de la zone de cours et jardin, une partie est aménagée en terrasse privative pour les appartements du rez-de-chaussée et l'autre partie en jardin commun ;
69. que l'aménagement paysager prévoit de diversifier les essences, avec notamment, des arbres à hautes tiges, des arbustes, des haies basses persistantes ; que 6 bacs potagers sont prévus le long du mitoyen gauche ;
70. qu'au niveau de la gestion des eaux de pluie à la parcelle, environ 520m² de toiture plate est végétalisée de type extensive (20cm d'épaisseur de substrat) ;
71. qu'une citerne de récupération des eaux de pluie de 15.000m³ est prévue ; que l'eau récoltée est utilisée pour l'arrosage des potagers et du jardin ; qu'il convient d'optimiser l'usage de cette eau récoltée ;
72. que les eaux des toitures terrasse ou des toitures extensives transitent en premier lieu par la citerne puis, au besoin, sont récoltées par un bassin d'orage d'une capacité de 18m³ ;
73. que les eaux des toitures vertes intensives de la zone de cours et jardin sont d'une part temporisées par le substrat puis récoltées dans un drain périphérique raccordé à une noue implantée dans le jardin ;

74. que des tests d'infiltration devront néanmoins être prévus à la suite de la démolition, pour confirmer la capacité du sol à absorber le volume prévu ;
75. que cependant la demande **déroge à l'article 16 du Titre I du RRU** en ce que la citerne d'eau de pluie n'est pas dimensionnée suivant le calcul – min 33L par m² de surface de toitures en projection horizontale ;
76. que toutefois, toutes les mesures sont prises pour diminuer la quantité d'eau de pluie rejetée à l'égout en cas de pluies intenses : limitation du ruissellement via des toitures végétalisées, récupération d'une partie des eaux pluviales en vue d'une réutilisation, infiltrations d'eaux dans la noue paysagère, rétention du surplus éventuel dans un bassin d'orage ;
77. que la demande comprend un parking de 25 places, installation classée en vertu de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;
78. que ce parking requiert dès lors un permis d'environnement de classe 2 ;
79. que le permis d'environnement comprend des conditions d'exploiter relatives à la conception et à l'exploitation du parking, de même que des conditions en matière de mobilité ;
80. 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 (classe 3) à introduire auprès de l'administration communale ;
81. que le chantier de démolition/construction nécessitera donc l'introduction auprès de l'administration communale d'une déclaration préalable, et que l'accusé complet relatif à cette déclaration comprendra des conditions relatives à l'exploitation du chantier ;
82. que la parcelle est définie par Bruxelles Environnement en catégorie 3 « parcelle polluée sans risque » ; qu'en effet, le site a abrité un atelier pour le travail des métaux, une fabrique de sulfate de cuivre et une activité de métallisation, lesquels sont considérés comme des activités à risque au sens de l'arrêté du 16/07/2015 ;
83. que le site a fait l'objet de plusieurs études de sol : 2010/2011 ; déclarées conformes par Bruxelles Environnement en date du 23/01/2012 ; que ces contaminations ont été qualifiées de pollution orphelines datant d'avant le 20/01/2005 ;
84. que cependant, il est appliqué à la parcelle des restrictions d'usage : interdiction de démolir la dalle de béton existante, interdiction de cultiver un jardin-potager ;
85. qu'au vu des restrictions d'usage incompatibles avec le projet, une nouvelle étude de risque devra être réalisée, tenant compte de la nouvelle affectation prévue (habitat) ;
86. que cette étude permettra de déterminer la meilleure manière de temporiser les eaux de pluie sur la parcelle ;
87. 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 ;
88. que le chantier nécessitera très probablement l'introduction auprès de Bruxelles Environnement d'une demande de permis d'environnement relative au désamiantage ;
89. que ces permis (permis d'environnement relatif au parking, permis de chantier, permis de désamiantage) devront être obtenus avant tout début de travaux ;
90. qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme

imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme seront imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

91. que la demande de permis concerne la création de logement pour une superficie plancher de 3.822m² ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m² ; que la valeur totale des charges d'urbanisme du projet en l'état, s'élève à 191.100,00 €, soit 3.822m² x 50€ ;
92. que le demandeur propose d'attribuer le montant des charges en numéraire ;
93. que le Collège des bourgmestre et échevins peut proposer une affectation des charges ; que celle-ci doit se situer à proximité du lieu du projet générateur de charges ;

AVIS FAVORABLE sous réserves de :

- 1. supprimer une travée au 4^{ème} étage, en limitant la longueur totale à l'axe C ;**
- 2. supprimer deux travées au 5^{ème} étage, en limitant la longueur totale à l'axe F (pour une transition du gabarit plus progressive et qualitative) ;**
- 3. supprimer le balcon arrière au 4^{ème} étage de l'appartement C.4.2, tout en maintenant un espace extérieur par unité de logement ;**
- 4. supprimer la pergola arrière au 5^{ème} étage (C.5.2) ;**
- 5. créer des retraits d'1,5m par rapport au plan des façades avant et arrière pour les terrasses en toiture et limiter la profondeur à 3m ;**
- 6. limiter la profondeur des terrasses en façade arrière au 5^{ème} étage à 2m ;**
- 7. créer un retrait latéral d'1,90m vis-à-vis de la mitoyenneté gauche, pour la terrasse au 1^{er} étage de l'appartement A.2.2, ainsi que pour le balcon au 3^{ème} étage de l'appartement A.3.2 ;**
- 8. revoir en conséquence le nombre d'unité de logement, tout en maintenant 6 unités 3 chambres et proposer 2 unités 4 chambres ;**
- 9. respecter le code-civil pour l'ensemble des espaces extérieurs ;**
- 10. dessiner les éléments techniques en toiture (plan, élévation, coupe) ;**
- 11. créer des allèges pour les baies des appartements au rez-de-chaussée, côté rue ;**
- 12. revoir la teinte des briques en façade avant, tendant vers un beige clair, plus en harmonie avec le reste de la rue ;**
- 13. introduire au plus vite une demande de permis d'environnement de classe 2 relative au parking et aux éventuelles autres installations classées auprès de l'administration communale ;**
- 14. introduire, avant le début des travaux, une déclaration préalable (classe 3) relative au chantier de démolition/construction ainsi que, le cas échéant, une demande de permis d'environnement relative au désamiantage ;**
- 15. se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

09h40 - dossier 11572

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en deux duplex, les modifications apportées à la façade avant et la construction d'un arrière bâtiment de 2 niveaux en fond de parcelle ainsi que rénover l'ensemble, Rue du Brochet 66.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone de forte mixité;
2. que la demande se situe dans le périmètre du PPAS des blocs 619 (en partie), 618, 625 et 623, approuvé par A.R. du 2 mai 1984 ;
3. que la parcelle est située sur la limite entre la commune d'Ixelles et la commune d'Etterbeek ; que la porte d'entrée et le bâtiment principal sont situés sur le territoire d'Ixelles ; que le jardin et le bâtiment arrière sont situés sur le territoire d'Etterbeek ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot) ;
5. qu'en situation de droit il s'agit d'une maison unifamiliale répartie comme suit :
 - Sous-sol : caves ;
 - Rez-de-Chaussée : cuisine, séjour, véranda ;
 - R+1 : 2 chambres, un WC et une terrasse ;
 - R+2 : combles ;
6. qu'en situation de fait il s'agit d'un immeuble de deux logements avec un appartement 1 chambre au rez, un duplex de 2 chambres avec combles aux R+1 R+2 et R+3, ainsi qu'un garage, des caves et un accès commun au jardin au sous-sol ;
7. que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en deux logements, les modifications apportées à la façade avant et la construction d'un arrière bâtiment de 2 niveaux en fond de parcelle, d'étendre l'appartement du rez au sous-sol, et rénover l'ensemble ;
8. que le bâtiment arrière est construit sur toute la largeur de la parcelle (4,94 m), a une profondeur de 4,13m , une hauteur de 5,22 m ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que le bâtiment arrière dépasse les profils mitoyens n°64 et n°68 en hauteur et en profondeur ; qu'il dépasse les $\frac{3}{4}$ du terrain de la parcelle ;
10. que le bâtiment est accessoire au duplex inférieur ;
11. qu'il est sur deux niveaux ; que le premier niveau au rez de jardin est un bureau/chambre d'ami ; que le niveau supérieur comporte un bureau/chambre d'ami , une baignoire et un local WC ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (locaux habitables) ; que le local habitable inférieur mesure 2,31m sous plafond ; que le local habitable supérieur mesure 2,09 m sous plafond ; que la hauteur requise est de 2,50 m ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (locaux non habitable) ; que le WC à l'étage a une hauteur sous plafond de 2,09 m ; que la hauteur requise est de 2,20 m ;

dossier 11572

14. que le bâtiment arrière existe depuis de nombreuses années et qu'il apparaît sur les images orthoplan de 1930;
15. que son utilisation en locaux habitables est difficile vu la faible hauteur sous-plafond ;
16. qu'il convient de prévoir une utilisation en locaux non-habitables (bureau, rangement..) pour ce bâtiment arrière;
17. que le bâtiment arrière est en revêtement crépis ton jaune foncé ; que les châssis sont en aluminium ton naturel ;
18. que pour le duplex 1 du bâtiment avant, qu'il est prévu d'étendre l'appartement du rez à une partie du sous-sol ; que le jardin et le bâtiment arrière ne seront accessibles que depuis ce logement ;
19. qu'une extension a été construite au sous-sol ; qu'elle fait environ 2,30m de profondeur et 3,16 m de largeur ; que sa profondeur s'aligne au rez de chaussée ; qu'elle vient fermer le volume ;
20. que l'entrée est au rez de chaussée ; qu'il est prévu d'aménager un espace traversant avec cuisine, séjour, salle à manger de 36,77m² à ce niveau ;
21. qu'il est prévu de construire un escalier menant au sous-sol ; qu'il est prévu d'aménager une chambre ; qu'une salle de douche et un local WC seront accessibles depuis la chambre et séparés par un sas ; que le jardin et le bâtiment arrière sont accessibles depuis la chambre ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) ; que la superficie nette éclairante est de 5,31 m² pour l'espace cuisine/séjour/salle à manger ; que la superficie nette éclairante requise est de 7,35 m² ; que cet espace est traversant et confortable ; que la dérogation est acceptée ;
23. qu'un triplex de deux chambres avec combles a été aménagé aux R+1, R+2 et R+3 ;
24. que la cage d'escalier commune est cloisonnée et privatisée au niveau du palier intermédiaire entre le rez et le R+1 ;
25. qu'une extension a été construite au R+1 ; qu'elle mesure 1,39 m de profondeur et 3,40 m de largeur ; qu'elle correspond à la fermeture de la terrasse ; que sa profondeur s'aligne au volume du WC autorisé ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que l'extension dépasse le profil mitoyen de gauche (le plus profond) de 0,40 m en profondeur et sur toute sa hauteur ; que le dépassement est minime et vient fermer le volume ; que la dérogation est acceptée ;
27. qu'une lucarne a été construite au R+2 ; qu'elle mesure 1,24 m de hauteur et fait toute la largeur de la façade ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (lucarne) ; que la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade autorisés ; que la lucarne apparaît sur les images orthoplan de 1953 ; que la dérogation est acceptée ;
29. qu'au R+1, un séjour/cuisine traversant de 36 m² est aménagé ;
30. qu'au R+2, deux chambres sont aménagées ; qu'une salle de douche avec WC et accessible depuis les deux chambres est aménagée ;
31. que le logement de deux chambres ne comporte pas d'un local WC séparé et accessible autrement que depuis les chambres ;
32. qu'une trappe menant au R+3 est aménagée depuis la cage d'escalier ;

dossier 11572

33. que les combles au R+3 comporte un espace de rangement ouvert sur la chambre côté rue ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (locaux habitable) ; que les chambres aux R+2 mesurent 2,28 m de hauteur sous plafond ; que la hauteur requise est de 2,50 m ;
35. que pour les espaces communs, il est prévu de réduire la partie commune (garage et chaufferie) au sous-sol afin d'aménager le duplex sur la moitié du sous-sol ;
36. qu'il est prévu d'aménager le garage en local de véhicule deux roues , avec un local technique et un local poubelle ;
37. que la façade arrière du bâtiment principal est en revêtement crépis ton blanc au sous-sol et rez ; que la peinture sur crépis aux R+1 et R+2 est beige et vétuste ; qu'on voit au rez que la peinture blanche recouvrant l'ancienne teinte n'a pas été terminée ;
38. que les châssis aux sous-sol et R+1 sont en aluminium ton naturel ; que les châssis du rez et de la lucarne au R+2 sont en PVC ton blanc ;
39. que la demande déroge donc :
 - au RRU, Titre I articles 4&6 : extension au sous-sol et au R+1 ;
 - au RRU Titre I article 6 : lucarne au R+2 ;
 - au RRU Titre II article 4 : hauteur sous plafond des locaux du bâtiment arrière, des chambres au R+2
 - au RRU Titre II article 10 : superficie nette éclairante de l'espace de séjour au rez ;
40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
41. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 14/10/2022

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de revoir l'utilisation du bâtiment arrière, lié au duplex inférieur du bâtiment avant, en locaux non-habitables (bureau, rangement..) ;**
2. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

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

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

10h05 - dossier 11625

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Beker tendant à régulariser une extension au rez-de-chaussée d'un immeuble de bureaux et logements, Rue Père de Deken 19.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est située au PRAS en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
3. que le bien est compris dans le périmètre du PPAS du BLOC 535 délimité par l'avenue de Tervuren, la rue Père de Deken, le pont du 4 aout, la rue de la Grande Haie, la rue de la Gare, la rue Abbe Cuypers - 4 février 1975 ;
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. que la demande vise à régulariser une extension au rez-de-chaussée d'un immeuble de bureaux et logements ;
6. qu'il s'agit d'une construction datant de 1928 ;
7. que le bâtiment, de gabarit R+1+ toiture mansardée à deux niveaux, est situé à l'angle de deux rues (rue Père de Deken et rue des Bataves) ;
8. qu'il comprend, en situation de droit, des bureaux et deux logements organisés comme suit :
 - au sous-sol : caves, chaufferie, local abritant une cuve à mazout, débarras et cave à vins ;
 - au rez : un garage, halls, deux bureaux, sanitaire et salle de réunion et une cour intérieure ;
 - au 1er étage : un logement une chambre ;
 - aux 2ème et 3ème étages : un logement duplex quatre chambres ;
9. qu'un permis visant à transformer les bureaux au rez, aménager 2 appartements aux étages, modifier la façade et transformer la toiture et installer une terrasse a été délivré en 1994 ;
10. que la demande vise à régulariser la couverture de la cour intérieure au rez afin de créer une pièce supplémentaire;
11. que dès lors, l'entièreté de la parcelle est construite ;
12. que la demande déroge au Règlement Régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) du fait qu'elle dépasse les trois quarts de la profondeur du terrain mesurée ;
13. que cette l'annexe au rez parait présente depuis au moins 2000 ; qu'elle est occupée par une salle de réunion ;
14. qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle ; que la cour d'origine n'était pas très qualitative ; que la couverture de cette cour par la construction de cette annexe ne porte pas préjudice aux parcelles voisines, et que par conséquent, elle peut être autorisée ;
15. que la toiture plate de cette extension est en structure bois et recouverte de gravier roulé ;
16. que sa hauteur est de 2 m 98 ; que la hauteur intérieure sous-plafond est de 2m60 ;
17. qu'au centre de la toiture plate de l'extension se trouve coupole en ardoise naturelle ;
18. qu'une partie vitrée est intégrée dans le bas de la coupole ;
19. que la coupole mesure 2.37m de hauteur et le faite est à 5 m 35 du sol ;

dossier 11625

20. que les façades visibles depuis l'espace public sont inchangées ;
21. que la demande ne concerne que le rez et que les étages sont inchangés ;
22. que la demande déroge au Règlement Régional d'urbanisme, titre I, article 12 (aménagement des zones de cours et jardins) en ce qui concerne le fait que la cour ait été entièrement couverte et couverte de graviers;
23. que la cour a été couverte par une toiture en structure bois, incompatible avec une toiture verte et que les graviers sont de couleur claire, ce qui réduit l'impact sur le phénomène d'îlot de chaleur ;
24. qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
25. que l'objet de la demande n'est pas soumis à l'ordonnance publiée le 2 juillet 2008 sur la performance énergétique des bâtiments ;
26. que la demande vise uniquement à régulariser des travaux ayant été réalisés lors d'une date antérieure à celle de la mise en application de cette ordonnance, aucune procédure PEB n'est à envisager ;
27. que toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique du bien ayant lieu dans la foulée d'éventuels futurs travaux non spécifiés dans la présente demande, devra cependant répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents à joindre au dossier d'intervention ultérieure ;
28. que la demande déroge donc :
 - au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) : plus de ¼ de la parcelle construite;
 - au RRU, Titre I, article 12 (aménagement des zones de cours et jardins) : couverture de la cour ;
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
30. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/10/2022 ;

AVIS FAVORABLE sous réserve 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 4 (profondeur) est acceptée.

La dérogation au RRU, Titre I, article 12 (aménagement des zones de cours et jardins), est acceptée.

10h30 - dossier 11558

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par DO IT 4 ME tendant à changer l'affectation d'un équipement en maison unifamiliale, modifier la volumétrie (isolation et rehausse de deux étages) ainsi que l'aspect des façades, Rue Général Leman 110.

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 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'ilot) ;
4. 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) ;
5. que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, construit en 1900-1910 dans un style éclectique ;
6. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription particulière 2.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) en zone d'habitation;
7. que la demande vise à changer l'affectation d'un équipement en maison unifamiliale, modifier la volumétrie (isolation et rehausse de deux étages) ainsi que l'aspect des façades ;
8. qu'en situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+1+combles comprenant 4 chambres à coucher ;
9. qu'à l'origine, le bien était une maison unifamiliale ; qu'elle a été transformée en équipement suivant un permis d'urbanisme obtenu en 1997 ;
10. que la demande vise à transformer et étendre en toiture cette maison unifamiliale afin d'y aménager six chambres réparties comme suit :
 - au sous-sol : une salle de sport/tv, une cave, une buanderie et un local compteurs ;
 - au rez-de-chaussée : salon, salle-à-manger, cuisine et un WC ;
 - à l'entresol : un bureau
 - au 1^{er} étage : 2 chambres et une salle-de-bain
 - au 2^e étage : 2 chambres et une salle-de-bain
 - au 3^e étage (combles inférieurs) : 2 chambres et une salle-de-bain
 - au 4^e étage (combles supérieurs) : 2 espaces de rangement
11. que le sous-sol est inchangé ;
12. que la citerne d'eau de pluie de 2000 litres est conservée ; qu'il convient de préciser les éléments qui y seront raccordés ;
13. qu'au rez et au 1^{er} étage, les espaces intérieurs sont revus (cloisons modifiées, corps de cheminées démolis...) ;

14. qu'au rez, les baies arrières sont modifiées ; que la porte latérale de l'annexe est modifiée en fenêtre, et que la fenêtre de la cuisine est transformée en porte-fenêtre, permettant l'accès vers le jardin ;
15. qu'à l'entresol, une baie est également créée dans la façade latérale ;
16. que la demande vise à démonter les planchers existants aux 2^e et 3^e étages ;
17. que le plancher entre le 1^{er} et le 2^e étage est rabaissé de 90cm ;
18. que la hauteur sous-plafond, avec les nouveaux planchers, est de 2m50 au 2^e et au 3^e étage ;
19. que la modification des hauteurs de planchers permet de créer un étage supplémentaire ;
20. qu'elle déroge également au Règlement zoné (RZAC) ; qu'il s'agit de l'article 13 (hauteur sous plafond) dont certaines pièces n'atteignent pas la hauteur requise ;
21. que cet article stipule que : « La hauteur sous plafond des pièces habitables de jour et de nuit en ce compris les bureaux et salles de réunion ainsi qu'en général tous les locaux accessibles au public, est fixée au minimum à 2.80 mètres au rez-de-chaussée et à minimum 2.60 mètres aux étages. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond. Lorsque la profondeur des locaux considérés à l'alinéa ci-avant excède 6 mètres, la hauteur libre de ceux-ci doit être élevée de 15 centimètres par mètre supplémentaire en profondeur. Pour les cuisines-caves et pièces sous combles existantes, des dérogations peuvent être accordées pour l'aménagement de pièces habitables en tenant compte de l'éclairage, de l'aération, de la superficie et de l'usage des locaux. »
22. qu'il s'agit des chambres au 2^e et 3^e étage ;
23. que cette dérogation n'est pas acceptable vu que la hauteur actuelle sous-plafond au 2^e étage est suffisante ;
24. que la demande vise à démonter entièrement la toiture existante ;
25. que le nouveau volume en toiture est mansardé et est construit sur deux niveaux ;
26. que la construction du 3^e étage permet l'aménagement de 2 chambres supplémentaires, et le 4^e étage comprend du rangement ;
27. que le faite de la toiture est de même hauteur que la toiture voisine la plus haute ;
28. que néanmoins, la pente de la nouvelle toiture est plus faible que celle des constructions mitoyennes, et le nouveau volume dépasse la hauteur du mitoyen le plus haut, côté rue et côté jardin ;
29. que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, l'article 4 (profondeur) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière et le nouveau volume en toiture ;
30. que ces dérogations sont acceptables pour l'isolation arrière, mais qu'elles ne sont pas acceptables pour le volume en toiture ;
31. qu'il convient par ailleurs de végétaliser la toiture plate de l'annexe ;
32. que le volume en toiture ne comprend que du rangement ; qu'il n'améliore pas l'habitabilité de la maison ;
33. qu'il convient de revoir la demande afin de supprimer les dérogations au RRU titre I ; que seul un projet ne dépassant pas la hauteur de la toiture mitoyenne la plus haute ne pourrait être accepté ;
34. que la couverture de cette toiture est en zinc de couleur quartz (gris foncé) ;
35. que les pans de toiture intègrent des fenêtres de toit et des panneaux photovoltaïques côté rue et côté jardin ;

36. qu'en façade arrière, au niveau du 3^e étage, la demande vise à construire une lucarne de même matériau et couleur que la toiture;
37. que cette lucarne mesure 1.9m de largeur et 2m de hauteur ;
38. qu'elle donne accès à un nouveau balcon ;
39. que les balustrades sont en métal de couleur noire et le sol en caillebotis ;
40. qu'un brise vue de 1 m 90 de hauteur est fixé à gauche du balcon en façade arrière afin de limiter les vues obliques ;
41. que le brise-vue est imposant et peu esthétique ;
42. que de plus, que ce balcon donne dans une chambre et n'améliore pas l'habitabilité de la maison ;
43. qu'il convient de ne pas créer de balcon en façade arrière ;
44. qu'en façade à rue, la demande vise à construire une nouvelle façade légère, à partir du 2^e étage, en recul de 1m06 par rapport à la façade principale ;
45. que ce recul est aménagé en loggia extérieure et accessible ;
46. qu'en façade avant au 2^e étage, des nouvelles ouvertures remplacent les cadres au niveau de l'entablement ;
47. qu'elles sont fermées par des fenêtres coulissantes placées en retrait de la façade ;
48. que celles-ci permettent d'apporter de la lumière au 2^e étage (loggia et chambre) ;
49. que ces ouvertures sont recouvertes d'un ciment hydrofuge, tout comme les murs mitoyens aux abords de la loggia ;
50. que le 3^e étage en façade à rue, est également en retrait ; que la demande vise à créer un balcon qui surplombe donc la loggia du 2^e étage ;
51. que les balustrades sont en métal de couleur noire et le sol en caillebotis ;
52. que ce recul, les ouvertures en façade avant dans les anciennes moulures, le balcon et le dessins des baies au 3^e étages dénaturent complètement le caractère architectural d'origine de la maison ;
53. qu'il convient de conserver le plancher entre le 1^{er} et le 2^e étage, de ne pas reculer la façade à rue dans les niveaux supérieurs, de ne pas prévoir d'ouverture des cadres de l'entablement en façade à rue, de ne pas créer de balcon côté rue et de proposer un projet de rehausse plus en accord avec le style architectural de la maison, et avec le cadre bâti environnant ;
54. qu'en façade, les corniches en bois (à l'avant et à l'arrière) sont conservées ;
55. qu'une nouvelle corniche en bois peinte en gris foncé est intégrée au nouveau volume, entre le 3^e et le 4^e étage en façade avant ;
56. que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, l'article 5 (hauteur de la façade avant) en ce qui concerne la nouvelle corniche qui est plus haute que les deux corniches mitoyennes ;
57. qu'il convient de conserver la corniche existante et de ne pas construire de seconde corniche dans la partie supérieure de la toiture ;
58. que deux colonnes métalliques peintes en noir sont fixées entre la toiture en saillie et le couvre mur ;
59. que les châssis et la porte d'entrée sont modifiés ;
60. qu'ils sont en bois peint en noir ;

61. qu'ils respectent le dessin d'origine de la maison, et qu'ils peuvent être acceptés ;
62. que les autres éléments de la façade existante restent inchangés ;
63. que la façade arrière est isolée sur toute sa hauteur ;
64. qu'il en va de même en ce qui concerne la toiture et les façades (arrière et latérale) de l'annexe ;
65. qu'une balustrade est placée devant la baie de la chambre 3 (2e étage) en façade arrière ;
66. que les châssis sont en bois peints en noir et qu'un enduit acrylique de ton gris clair est appliqué sur l'isolant ;
67. que la demande déroge donc :
 - au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) : isolation + rehausse en toiture;
 - au RRU, Titre I, article 5 (hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne) : corniche avant surélevée ;
 - au RRU, Titre I, article 6 (toiture – hauteur) : isolation + rehausse en toiture ;
 - au RZAC, chapitre II constructions, article 13 (hauteur sous-plafond) : chambres au 2^e et 3^e étages
68. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ; que précédemment, l'enquête publique qui s'était déroulée du 26/08/2022 au 09/09/2022 avait donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
69. que cette lettre porte sur :
 - le fait que les documents n'étaient pas disponibles en ligne lors de la première enquête publique ;
70. qu'en séance, une remarque est ajoutée sur l'impact du nouveau gabarit sur les bâtiments voisins et de la perte d'ensoleillement que celui-ci génère ;
71. qu'en séance, l'architecte précise que l'intérieur ne contient plus d'élément de valeur patrimoniale, qu'il serait néanmoins opportun de joindre un reportage photographique intérieur à la demande ;
72. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS DEFAVORABLE

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), ne sont pas acceptées pour le volume en toiture, mais acceptées pour l'isolation de la façade arrière.

La dérogation au RRU titre I article 5 (façade) n'est pas acceptée.

La dérogation au RZAC, Titre II, article 13 (hauteur sous-plafond) , n'est pas acceptée.

11h00 - dossier 11562

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame de Rudder tendant à rehausser la toiture et rénover (modifier les façades, isoler et réaménager les espaces intérieurs) une maison unifamiliale, Avenue de l'Armée 33.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est située au PRAS en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
3. que la demande vise à rehausser la toiture et rénover (modifier les façades, isoler et réaménager les espaces intérieurs) une maison unifamiliale ;
4. qu'il s'agit d'une maison de gabarit rez + 1 + toiture mansardée ;
5. qu'en situation de droit, elle est aménagée comme suit :
 - sous-sol : caves et local chaudière
 - rez : hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine et wc séparé
 - entresol : un atelier, un WC séparé
 - 1er étage : chambre, une salle de bain
 - Entresol : atelier
 - 1er niveau combles : deux chambres, un espace rangement
 - 2e niveau combles : grenier
6. que la demande vise à effectuer des travaux intérieurs et structurels;
7. que l'utilisation de l'entresol entre le rez et le 1^{er} est modifiée en bureau ;
8. que la salle-de-bain du 1^{er} étage est transformée et divisée en deux salle-de-bains séparées, l'une accessible depuis la chambre et l'autre par le hall commun ;
9. que l'utilisation de l'entresol entre le 1^{er} et le 2^e est modifiée en chambre ;
10. que le 2^e étage comprend une salle-de-jeu, une chambre et une salle-de-douche ;
11. que la demande vise à construire un nouvel escalier tournant à la place de l'ancien escalier de meunier ;
12. que la demande vise à aménager à ce niveau supérieur une 4^e chambre et une salle-de-douche ;
13. que la demande vise à construire une lucarne en façade arrière, afin d'éclairer cette 4^e chambre dans la partie supérieure des combles ;
14. que cette lucarne n'est pas visible depuis l'espace public ; que le fait qu'elle soit située proche du faite est donc acceptable dans ce cas-ci ;
15. que cette lucarne mesure 3.56m de largeur; que la façade mesure 5.48 de largeur ;
16. que la structure de la lucarne intégrée au versant arrière et les châssis qu'elle comporte sont en bois peint en blanc ;
17. que la demande vise également à rehausser la toiture existante et à isoler la toiture par l'extérieur ;
18. que la hauteur de la toiture est de 12,85 m au lieu de 11,94 m dans la situation existante; que la rehausse est donc de 91 cm;

19. que cette rehausse n'entraîne pas de dérogation aux règlements en vigueur ;
20. que les revêtements du brisis en façade avant (ardoises naturelles) et de la toiture (tuiles brun-rouges) sont inchangés ;
21. que les menuiseries existantes en façade avant sont repeintes en bleu foncé ;
22. que les fenêtres de ces châssis comprennent des petits bois ;
23. que la demande vise à placer deux fenêtres de toiture à versants en toiture avant ; que ces deux fenêtres éclairent la chambre et la salle-de-douche ;
24. qu'en façade arrière, l'accès au jardin se fait depuis la salle à manger ou de la cuisine ;
25. que la poutrelle métallique et l'ensemble de la façade arrière sont recouvertes par un cimentage blanc appliqué sur des panneaux isolants en polystyrène extrudé (XPS) de 14 cm ;
26. que la petite lucarne située dans la partie basse de la toiture en façade arrière est existante ;
27. que plusieurs baies de ce même côté sont modifiées ;
28. que l'ensemble des châssis de cette façade sont en pvc peint en blanc ;
29. que des garde-corps sont placés devant les baies au 1er étage ;
30. que la demande vise aussi à isoler la façade arrière et les toitures plates ;
31. que la demande ne prévoit pas de verduriser les toitures plates ; qu'il convient de la faire ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, articles 4 (profondeur), 6 § 1 (hauteur) ;
33. que ces dérogations concernent l'isolation de la façade arrière et des toitures plates ;
34. que ces dérogations ne portent pas préjudice aux parcelles voisines ; qu'elles sont minimales, et qu'elles peuvent par conséquent être acceptées ;
35. que le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
36. que la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux ») et « Déclaration PEB ») ;
37. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique, ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle ; (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
38. que le projet concerne 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Lourde – (URL), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
39. que la demande déroge donc :
 - au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) : isolation ;
 - au RRU, Titre I, article 6 (hauteur) : isolation ;
40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
41. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de verduriser l'ensemble de toitures plates ;

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

11h25 - dossier 11594

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par tendant à régulariser les transformations intérieures de l'appartement du 1er étage et créer un balcon suspendu, Rue Beckers 10.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : maison bourgeoise de style éclectique construite en 1899 suivant demande de permis de l'architecte Édouard RAMAEKERS ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
4. que le bien comporte, dans le bâtiment avant, en situation de droit :
 - au sous-sol : 4 caves privatives et 1 local pour les compteurs ;
 - au rez-de-chaussée : 1 studio ;
 - au 1er étage : 1 appartement 1 chambre ;
 - au 2ème étage : 1 appartement 1 chambre ;
 - sous combles : grenier ;
5. que le bien comporte également, en situation de droit, un atelier (activité productive) dans un bâtiment arrière ;
6. le permis d'urbanisme (11169) notifié le 16/02/2021 et tendant à mettre en conformité les travaux réalisés dans un immeuble comprenant 3 logements et dans un atelier arrière ;
7. le permis d'urbanisme (11381) notifié le 09/06/2022 et tendant à changer la destination d'un bâtiment arrière (activité de production de biens immatériels), apporter des modifications aux espaces intérieurs ainsi qu'aux façades (escalier, murs, baies, isolation), modifier les zones de plantations de la cour ;
8. la demande en cours (11446) visant à étendre le logement du 2ème étage vers les combles, rehausser, démolir une partie de l'annexe et aménager une terrasse au 2ème étage en façade arrière ;
9. que la demande vise à régulariser les transformations intérieures apportées à l'appartement du 1er étage et créer un balcon suspendu ;
10. qu'au sous-sol, le bâtiment comprend 4 caves privatives et un local compteurs communs ; que ce niveau est inchangé ;
11. qu'au rez-de-chaussée, le bâtiment dispose d'une entrée cochère qui donne un accès à l'atelier arrière et dessert directement le studio et la cage d'escaliers commune ;
12. que l'atelier est de gabarit R+1+toiture plate végétalisée ; que le jardin est privatif à l'atelier ;
13. que le bâtiment avant comprend une annexe avec toiture plate contre le mitoyen droit, sur les 3 premiers niveaux (du rez au +1) ; qu'elle présente une largeur de 3,02m et une profondeur de 3,23m ;
14. que le studio dispose d'une terrasse d'environ 4,5m², aménagée contre cette annexe ;
15. que les étages ne comportent actuellement pas d'espaces extérieurs, balcons ou terrasses ;

dossier 11594

16. que la demande concerne l'appartement du 1er étage et que le rez-de-chaussée, le 2ème étage et les combles, ne sont pas concernés par la demande ;
17. que la note explicative mentionne cependant des propositions d'aménagements au rez-de-chaussée ; que ceux-ci ne sont pas détaillés en plan et donc considérés comme ne faisant pas l'objet de la présente demande ;
18. qu'il convient de clarifier la situation, et de vérifier la concordance des documents graphiques et autres documents de la demande ;
19. que la demande vise à créer, au premier étage, un balcon d'une superficie de 10,42m², présentant une largeur de 3m et une profondeur variable de 2m (en débord de l'annexe) à 4,72m (le long de l'accès au bâtiment arrière) ;
20. que ce balcon est suspendu, 18 cm sous le niveau fini du logement, et en surplomb (à une hauteur de 3,64m) de la terrasse du studio et d'une partie du jardin de l'atelier, au rez-de-chaussée;
21. qu'il est réalisé en structure métallique (sans précisions de teinte), avec un plancher bois ;
22. qu'il est entouré d'un garde-corps de structure en aluminium anodisé avec vitrage transparent sur une hauteur de 1,10m, et des brises vues d'une hauteur de 1,90m et de même composition sur toute la largeur du balcon, et latéralement sur une profondeur de 64cm, des 2 côtés ;
23. que le balcon ainsi créé est 3,66m plus profond que profil mitoyen du voisin de droite (n°14) ;
24. que la demande déroge en ce sens aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
25. que la demande est conforme au Code Civil en ce qui concerne les vues vers les deux parcelles voisines ; que le balcon est en retrait de 2m⁰² par rapport à chacun des deux axes mitoyens ;
26. que le balcon projeté induit cependant des vues directes sur les lots voisins de la copropriété, et une perte d'ensoleillement importante du logement du rez-de-chaussée et de sa terrasse ;
27. qu'il a un impact significatif sur l'intérieur d'îlot et nuit à la qualité de ce dernier ;
28. que la profondeur de la terrasse ne rencontre pas les lignes directrices régionales ; en ce qu'un retrait de minimum 8m entre le bâtiment avant et arrière n'est respecté ;
29. qu'il convient de revoir significativement ses dimensions afin de ne pas déroger au titre I du RRU et de limiter l'impact sur les lots voisins et l'intérieur d'îlot ;
30. qu'à cet effet, il convient d'inclure dans les documents de la demande l'étude d'ensoleillement prévue dans la note explicative, afin de vérifier l'impact de la nouvelle construction sur l'ensoleillement des lots voisins ;
31. que la demande prévoit, en façade arrière, l'agrandissement d'une baie et placement d'une porte fenêtre pour accès au nouveau balcon ; que la matérialité n'est pas précisée, mais qu'il semblerait que le nouveau châssis soit prévu en PVC blanc ;
32. que les plans mentionnent des châssis bois (existants) sur l'ensemble de la façade arrière, mais que les châssis du lot concerné (premier étage) semblent réalisés en PVC blanc dans les photos transmises ;
33. qu'il convient de clarifier ce point dans les documents graphiques, et de veiller à l'homogénéité de la façade dans les matérialités envisagées ;
34. que la façade avant est inchangée ;
35. que la demande vise également à régulariser les modifications intérieures suivantes apportées au logement :

- l'aménagement d'un bureau dans la chambre existante en situation de droit ;
 - l'aménagement d'une chambre dans la cuisine en situation de droit, avec agrandissement de cette pièce et réduction de la surface dédiée à l'espace de séjour ;
 - l'intégration de la cuisine dans l'espace de séjour ;
 - la modification de l'aménagement du wc ;
36. que la demande déroge à l'article 3 (superficie minimale) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) pour les locaux suivants :
- la chambre, qui présente une surface de 12,30m² au lieu des 14m² requis ;
 - le séjour avec cuisine intégrée, qui présente une surface de 25,50m² au lieu des 28m² requis ;
37. que la demande déroge à l'article 10 du titre II du RRU (éclairage) pour les locaux suivants :
- la chambre, qui présente une superficie nette éclairante de 2m² au lieu des 2,46m² requis ;
 - le séjour, qui présente une superficie nette éclairante de 5m² au lieu des 5,10m² requis ;
38. que la demande déroge à l'article 3 (espace de rangement) du titre II du RRU, en ce sens que le logement ne comporte pas d'espace de rangement séparé, hormis la cave privative au sous-sol, qui n'est pas directement accessible depuis le logement ;
39. que la demande déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU, en ce sens que la chambre dispose d'une hauteur sous plafond de 2,44m², sur une surface de 5,5m² (soit 45% de la superficie totale de la chambre) ;
40. que la demande déroge à l'article 8 du titre II du RRU (wc), en ce sens que les dimensions sont de 1m x 0,98m, soit inférieures aux 0,8m x 1,2m requis ;
41. que les dérogations sont nombreuses et que les modifications présentées n'améliorent pas l'habitabilité du bien ;
42. qu'il convient de revoir les aménagements projetés afin de réduire le nombre et/ou l'ampleur des dérogations, quitte à proposer l'aménagement d'un studio à la place d'un logement une chambre, ou de revenir à la configuration de la situation de droit ;
44. 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;
45. 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 spécifiée 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 »);
46. 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 ;
47. que la demande vise notamment à régulariser la modification interne des espaces, dont notamment la mise aux normes PEB de ventilation des locaux modifiés;
48. que les châssis en façade à rue ont été récemment remplacés à l'identique dans la foulée des travaux, ne donnant pas lieux à régularisation, mais bien au respect des exigences PEB ;
49. qu'il s'agit de la création d'une chambre, et d'une cuisine ouverte sur le living situé en façade à rue ;
50. qu'il convient dès lors d'effectuer les mises à niveau suivantes:

dossier 11594

- le placement d'un extracteur dans la cuisine (hors hotte);
 - le placement d'un aérateur de type "invisible" sur l'accès de la future terrasse;
 - le placement d'amenée d'air dans le living, suite à l'effet conjugué du remplacement des châssis (même à l'identique en façade à rue), et la modification de l'espace y attenant (installation d'une cuisine dans un living) ;
51. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
- art.4 (profondeur de la construction) : balcon suspendu ;
 - art.6 (toiture – hauteur) : balcon suspendu ;
52. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II :
- article 3 (normes minimales de superficie) : chambre et séjour ;
 - article 3 (espace de rangement) : manquant ;
 - article 4 (hauteur sous plafond) : chambre ;
 - article 8 (wc) :
 - article 10 (éclairage naturel) : chambre et séjour ;
53. qu'une première enquête publique s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022 et a été reportée suite à l'incomplétude des documents mis à disposition par le demandeur sur la plateforme régionale openpermits ; que les lettres d'oppositions et/ou d'observations ont été prises en compte dans les commentaires ci-après ;
54. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres portent sur :
- le contexte déjà très dense de l'intérieur d'îlot ;
 - l'inadéquation de la demande avec l'attention apportée à l'intérieur d'îlot dans les statuts de la copropriété ;
 - la proximité et les nuisances des travaux projetés sur les lots voisins, notamment en termes d'intimité et d'ensoleillement ;
 - l'absence d'accord de la copropriété sur la réalisation des travaux envisagés ;
 - les discordances présentes entre les plans et autres formulaires de la demande ;
56. que le balcon est peu qualitatif, nuit à l'intimité de l'îlot et des appartements voisins du bien ; qu'il n'est pas acceptable ;
57. que le logement proposé ne présente pas les qualités d'habitabilité requises et est en dérogation à de nombreuses prescriptions du RRU ;
58. 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 DEFAVORABLE

13h00 - dossier 11480

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur LEMAL tendant à agrandir et diviser une maison unifamiliale en quatre logements ainsi que construire une terrasse au 2ème étage, Rue d'Oultremont 40.

REPORTE

13h30 - dossier 11589

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par ACP Ponthier (c/o immobilière Le col-Vert) tendant à régulariser au niveau des combles en façade arrière, la construction d'un volume, le percement de deux baies de fenêtre et la transformation de l'appartement des combles en deux studios, Rue Commandant Ponthier 97.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à régulariser au niveau des combles en façade arrière, la construction d'un volume, le percement de deux baies de fenêtre et la transformation de l'appartement des combles en deux studios;
3. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment d'angle de gabarit R+3+toiture à versants qui comprend 8 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : caves, local vélos, local poubelles et local compteurs
 - rez : un appartement 2 chambres + cour
 - 1^{er} : un appartement 1 chambre + 1 studio
 - 2^e : un appartement 1 chambre + 1 studio
 - 3^e : un appartement 1 chambre + 1 studio
 - 4^e (combles) : 1 studio
4. que dans les faits, et d'après le relevé des compteurs électriques, le bâtiment comprend 9 logements depuis au moins 1990 ;
5. que la demande vise à régulariser l'existence du studio n°9 au niveau des combles ;
6. qu'un volume, attenant à ce studio, a été construit en façade arrière ; qu'il comprend la cuisine du studio n°9 ;
7. que ce volume mesure 2.65m sur 2.7m ;
8. qu'il est en enduit de ton blanc ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 6 (toiture - hauteur) ;
11. que ces deux dérogations concernent ce volume ; qu'il dépasse la profondeur de la construction mitoyenne (n°33 rue aviateur Thieffry) ;
12. que néanmoins, ce volume existe depuis de nombreuses années, et qu'il ne porte pas préjudice à la parcelle voisine ;
13. que par conséquent, les deux dérogations sont acceptables ;
14. que 2 baies ont également été percées dans la façade arrière au niveau des combles ;
15. qu'elle donne dans la pièce de vie du studio n°9 ;
16. que chacune de ces 2 baies mesure 1.2m de largeur et 2.2m de hauteur ;
17. qu'un garde-corps est placé devant chacune de ces 2 baies ;

dossier 11589

18. que le studio est lumineux et conforme aux règlements en vigueur ;
19. qu'il dispose d'une cave privative au niveau du sous-sol ;
20. que le bâtiment comprend un local vélos commun au niveau du sous-sol ;
21. que ce logement peut dès lors être accepté ;
22. que les autres niveaux ne sont pas concernés par la demande ;
23. 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;
24. 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 »);
25. 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 ;
26. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle ; (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
27. que la demande déroge donc :
 - au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) : volume en toiture ;
 - au RRU, Titre I, article 6 (toiture – hauteur) : volume en toiture ;
28. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
29. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 14/10/2022,

dossier 11589

AVIS FAVORABLE sous réserve de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

COMMUNE		
URBAN - DU	URBAN - DPC	BE

13h55 - dossier 11599

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Perez Buron tendant à réaménager un duplex trois chambres aux 3^e et 4^e étages, construire deux lucarnes et une terrasse, Rue de Haerne 30.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zones mixtes ;
2. que la demande est située au PRAS en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
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. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 3.5.1^o du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques) ;
5. que la demande vise à réaménager un duplex trois chambres aux 3^e et 4^e étages, construire deux lucarnes et une terrasse ;
6. qu'il s'agit d'un immeuble de gabarit Rez + 3 + toiture à double versant ;
7. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte quatre logements répartis comme suit :
 - sous-sol : caves
 - rez : un appartement 1 chambre
 - 1^{er} : un appartement 2 chambres
 - 2^e : un appartement 2 chambres
 - 3^e + combles : un appartement duplex 2 chambres
8. que le nombre de logements reste inchangé ;
9. que la demande ne concerne que le duplex du 3^e étage et combles ;
10. que dans la situation de droit, le logement concerné comprend deux chambres et est organisé comme suit :
 - 1^{er} niveau du duplex : séjour, cuisine, salle de bain avec wc;
 - 2^e niveau du duplex : deux chambres, wc séparé et toiture plate inaccessible ;
11. que la demande vise à modifier ce duplex afin qu'il comporte 3 chambres :
 - 1^{er} niveau du duplex : séjour, cuisine, chambre, buanderie, salle de bain et wc séparé ;
 - 2^e niveau du duplex : deux chambres, salle de douche avec wc et terrasse extérieure ;
12. que la demande déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre 2 du RRU ;
13. qu'il s'agit du séjour/cuisine ; qu'en effet, la surface éclairante est de 6,41 m² au lieu de 7,7 m² ;
14. qu'il s'agit de baies existantes dans la façade avant ; que l'aménagement est néanmoins qualitatif et que la dérogation peut dès lors être acceptée ;
15. que la cage d'escalier commune devient privative au duplex à partir du 3^e étage ;
16. que la demande vise à construire deux lucarnes au niveau des combles, l'une en façade à rue et l'autre en façade arrière ;

dossier 11599

17. qu'elles sont en aluminium noir ;
18. qu'elles donnent dans chacune des deux chambres de ce niveau;
19. que celle à l'avant comporte un châssis à trois divisions de même matériau et teinte que la structure des lucarnes ;
20. que la hauteur sous-plafond intérieure est de 2.66m ;
21. que la hauteur extérieure de cette lucarne est de 3m d'après l'élévation avant ;
22. que l'élévation avant et la coupe ne correspondent pas au niveau de la lucarne ; qu'il convient de revoir les plans en conséquence ;
23. que la lucarne à l'arrière intègre un châssis porte-fenêtre à deux divisions ayant les mêmes caractéristiques que celui à l'avant ;
24. que le profil de la lucarne arrière dépasse légèrement les 2 mètres ;
25. que la demande déroge à la prescription du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6 (lucarnes) en ce qui concerne la hauteur des deux lucarnes ;
26. que cette dérogation n'améliore pas l'habitabilité de la pièce ; que la hauteur intérieure peut-être réduite à 2m50 et que la hauteur totale des lucarnes doit répondre aux prescriptions du RRU ;
27. que ce pan de toiture arrière comprend également une cheminée côté gauche et une fenêtre de toit ;
28. que la demande vise également à aménager une terrasse sur une partie de la toiture plate arrière, accessible depuis la chambre ;
29. qu'elle mesure 10,78 m² ;
30. qu'un retrait d'1 m 90 est conservé du côté gauche, et qu'un retrait de 1.51m, puis de 1.98m de profondeur est conservé au bout de la terrasse ;
31. qu'elle est conforme au code civil ;
32. qu'un garde-corps en métal peint en noir la délimite ;
33. que le demandeur prévoit de placer des plantes sur le reste de la surface de la toiture en forme de U ;
34. qu'il est précisé en séance qu'il s'agit d'une toiture végétalisée, et non pas des bacs de plantes ;
35. que la demande déroge aux articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) du titre I du RRU en ce qui concerne cette terrasse ;
36. que l'aménagement d'un espace extérieur améliore l'habitabilité de ce logement 3 chambres, que le retrait en profondeur limite les vues vers l'intérieur de l'ilot ;
37. que dès lors, la terrasse et les dérogations peuvent être acceptés ;
38. que les autres niveaux ne sont pas concernés par la demande ;
39. que la demande déroge donc :
 - au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) : terrasse;
 - au RRU, Titre I, article 6 (hauteur) : terrasse;
 - au RRU, Titre I, article 6 (lucarnes) : hauteur des lucarnes avant et arrière;
 - au RRU, Titre I, article 10 (éclairage naturel) : séjour;

dossier 11599

- 40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/22 au 24/10/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
- 41. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- 1. de réduire la hauteur des deux lucarnes avant et arrière afin qu'elles soient conformes aux prescriptions du RRU ;
- 2. de revoir le dessin de la coupe et de l'élévation au niveau de la lucarne avant afin qu'ils correspondent ;

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.
 La dérogation au RRU, Titre I, article 6 (lucarne) , n'est pas acceptée.
 La dérogation au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) , est acceptée.

COMMUNE		
URBAN - DU	URBAN - DPC	BE

14h25 - dossier 11584

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur BODART tendant à régulariser la division d'une unifamiliale en six logements, la modification de la zone de recul et la construction d'une terrasse au rez ainsi qu'aménager les combles et construire deux terrasses en façade arrière, Boulevard Saint-Michel 121.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, le long d'une voirie régionale et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : Maison de maître de style Beaux-Arts construite d'après une demande de permis de bâtir de 1912 ;
3. qu'en situation de droit il s'agit d'une maison unifamiliale de 4 chambres, R + 2 étages+ combles + toiture à versants ;
4. que la demande vise régulariser la division d'une maison unifamiliale en six logements, la modification de la zone de recul et la construction d'une terrasse au rez ainsi qu'aménager les combles et construire deux terrasses en façade arrière ;
5. que la répartition proposée est la suivante :
 - R-2 : caves ;
 - R-1 : locaux communs et un studio ;
 - Rez : un appartement 1 chambre ;
 - R+1 : un appartement 2 chambres ;
 - R+2 : deux studios ;
 - R+3 et R+4 (combles) : un duplex deux chambre ;
6. que le sous-sol (R-2) comporte 1 cave en 3 compartiments ouverts ;
7. qu'au sous-sol arrière(R-1) il est prévu d'aménager un local vélo, une buanderie commune et un salle de bain commune ;

logement 1 (studio)

8. que la partie avant du sous-sol (R-1) est aménagée en studio ;
9. que l'entrée du studio se fait depuis une petite porte et un escalier depuis le premier sas d'entrée commun ;
10. que cette entrée n'est pas qualitative pour un logement indépendant ;
11. que la pièce principale du studio regroupe la cuisine, le séjour et le lit a une superficie de 25m² ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne la pièce principale du studio au sous-sol avant qui bénéficie de 2.5m² d'éclairage au lieu des 5m² requis ; que la vue sur la zone de stationnement depuis le sous-sol est peu qualitative ;
13. que cet espace ne convient pas à l'aménagement d'un espace habitable, et que cette pièce, située côté rue et facile d'accès depuis l'entrée commune, serait plus appropriée pour l'aménagement d'un local vélos communs ;
14. qu'il est prévu d'aménager le reste du sous-sol, qui est actuellement utilisé comme studio, en local vélos/poussettes, en buanderie et salle de bain commune ;
15. que la cour et le jardin sont accessibles depuis la buanderie commune ;

dossier 11584

logement 2 (appt 1ch)

16. que le rez est aménagé en appartement 1 chambre ;
17. demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne le séjour/cuisine de 41.4m² qui bénéficie de 6,8m² d'éclairage au lieu des 8,28m² requis ;
18. qu'il manque une porte menant à la salle de bain ; qu'il convient de la représenter ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC); que la profondeur du local WC est de 1,16 m au lieu des 1.20m requis ; que le local est existant ; que la dérogation est acceptable ;
20. qu'à ce niveau, une terrasse et un escalier menant au jardin ont été construits en structure et revêtement bois ;
21. que cette terrasse n'est pas qualitative ; qu'elle est sur pilotis et que par conséquent, l'espace de cour sous la surface n'est plus utilisable au vu de sa faible hauteur ; que cette terrasse n'est pas acceptable en état

logement 3 (appt 2ch)

22. que le premier étage est aménagé en un appartement 2 chambres ;
23. qu'à ce niveau, une extension est construite à l'arrière ;
24. que l'extension fait 3m de profondeur et 3m de largeur ; qu'elle est utilisée comme salle à manger ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne le séjour de 37m² qui bénéficie de 6.7m² d'éclairage au lieu des 7.4m² requis ;
26. qu'une terrasse en revêtement bois de 7.1m² est aménagée à l'arrière sur la toiture plate du rez ;
27. que la salle de bain et le local WC du logement sont situés à l'entresol (rez/1^{er} étage) et accessible par un escalier ;
28. 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 la cuisine qui bénéficie de 2,42m au lieu des 2,50 requis ;
29. la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond des locaux non habitables) en ce qui concerne l'entresol (dégagement, salle de bain, WC) qui bénéficient de 1,92m au lieu des 2,20m requis ;

logement 4 et 5 (studios r+2)

30. que le 2^{ème} étage est aménagé en deux studios ;
31. que l'aménagement du studio avant déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (superficie) en ce qui concerne la pièce de vie qui bénéficie de 20m² au lieu des 22m² requis ;
32. que la dérogation n'est pas acceptable, et que le logement n'est pas régularisable ;
33. que l'aménagement du studio arrière déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (superficie) en ce qui concerne le séjour qui bénéficie de 17m² au lieu des 22m² requis ;

34. que la dérogation n'est pas acceptable;
35. l'aménagement du studio arrière déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne le séjour qui bénéficie de 3.3m² au lieu des 3.52m² requis ;
36. qu'une extension de 0.74m largeur sur 1,13 m de profondeur est construite et utilisée comme pallier de l'escalier menant à la salle de bain ; que la régularisation de l'extension peut être acceptée ;
37. qu'une terrasse en revêtement bois de 11.8m² est aménagée sur la toiture plate de l'extension au 1^{er} étage ;
38. qu'au vu des dérogations, le logement n'est pas régularisable ;
39. qu'il convient également de prévoir un revêtement clair sur l'ensemble des toitures plates non-accessibles ;
40. qu'au 2^{ème} étage, la demande prévoit l'aménagement d'un local rangement commun en façade à rue, qu'un tel local ne remplace pas la nécessité d'une cave privative par logement ;
41. que la demande ne prévoit pas une cave privative par logement ;
42. qu'au vu du nombre de logements proposés cette absence de cave n'est pas acceptable ;

logement 6 (duplex 2 ch)

43. que le troisième et le quatrième étages sont aménagés en un duplex comportant deux chambres et un bureau ;
44. qu'un escaliers privatif en colimaçon est placé entre le 3^{ème} et le 4^{ème} étage;
45. que l'aménagement du duplex déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (superficie) en ce qu'aucune des deux chambres ne bénéficie des 14m² requis ; que la chambre au 3^{ème} étage fait 13.2m² ; que la chambre au 4^{ème} étage fait 10.2m² ;
46. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne le séjour de 32.1m² qui bénéficie de 1m² d'éclairage au lieu des 6.42m² requis ;
47. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne la chambre au 4^{ème} étage de 10.2m² qui bénéficie de 0.6m² d'éclairage au lieu des 0.85m² requis ;
48. qu'une mansarde en revêtement tuile ton noir comportant deux fenêtres est construite au troisième étage en façade avant ; que cela ne correspond pas à la situation de droit ; que la mansarde n'est pas correctement représentée en coupe ;
49. que la façade est harmonieuse et que sa régularisation peut être acceptée ;
50. que le revêtement de façade arrière est en enduit ton jaune claire avec un soubassement en pierre bleue ;
51. qu'en façade avant, les éléments ornementaux d'époque tel que les moulures, les colonnes et les motifs sculptés ont été conservés ;
52. que l'ensemble des châssis en façade avant sont en bois peint ton gris clair ;
53. que le revêtement de façade arrière est en enduit ton blanc ; que les châssis sont en bois peint ton gris clair ;
54. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 11 (zone de recul) et aux prescriptions du règlement général sur la bâtisse titre 3, article 25 (plantations) en ce que la zone de recul autrefois végétalisée est transformée en espace de stationnement complètement imperméable ;

55. que la photo satellite orthoplan de 1953 montre l'existence de la zone verdurisée ;
56. que la dérogation n'est pas acceptable, qu'aucun stationnement n'est autorisé en zone de recul, et qu'il convient de revenir à une zone de recul plantée et verdurisée;
57. que la demande déroge donc :
- au RRU, titre I, article 11 (zone de recul) ;
 - au RRU, titre II, article 3 (superficie) : chambres du logement 6, studios 2 et 3 ;
 - au RRU, titre II, article 4 (hauteur) : cuisine et entresol logement 3,
 - au RRU, titre II, article 8 (WC) : WC rez ;
 - au RRU, titre II, article 10 (éclairage) : studio 1, séjour rez, séjour 1^{er} étage, studio 3, séjour et chambre 2 du logement 6 ;
 - au Règlement général sur la bâtisse, titre 3, article 25 (plantations) : zone de recul
58. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations :
- l'emplacement de stationnement en zone de recul est vaste et utilisé comme stationnement de plusieurs véhicules ;
 - suggestion d'encourager à réduire la zone de stationnement à un seul emplacement au profit d'une zone verdurisée pour une amélioration écologique et de la qualité d'air ;
59. **l'avis défavorable** du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 20/10/2022 ;
60. l'avis de Bruxelles Mobilité daté du 06/10/2022 sans remarque ;
61. que les dérogations sont nombreuses, que les logements sont peu qualitatifs et que la densité est trop importante pour la parcelle;
62. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que ce réaménagement ne correspond pas à ces principes ;
63. qu'il convient de revoir le projet en limitant les dérogations, en réduisant le nombre de logements et en proposant l'aménagement d'au moins un logement de grande dimensions de minimum 3 chambres ;
64. qu'il est également demandé en séance de fournir un reportage photographique de l'intérieur du bâtiment, sur les décors, matériaux, moulures,... ;
65. que la zone de recul est à remettre en prestin état ;
66. que les extensions à l'arrière et le toit mansardé avec les châssis semblent d'époque et pourraient être régularisés ;

AVIS DEFAVORABLE
