

08h30 - dossier PFD 11842**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à , mettre en conformité le changement d'affectation d'une activité productive (atelier d'imprimerie) en équipement d'intérêt collectif ou de service public (culturel – synagogue), rue du Cornet 22.**

Considérant :

1. Que le bien est situé en zone d'habitation, ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
2. Que la maison est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural : immeuble de tendance néoclassique ;
3. Que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription générale 0.7. du PRAS : équipement dépassant la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulière de la zone ;
4. Que la demande est soumise à un rapport d'incidences par application de la rubrique 24) de l'annexe B du CoBAT : équipement d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1000 m² ;
5. Qu'en situation de droit, le bâtiment à rue est une maison unifamiliale ; que le bâtiment en intérieur d'îlot est affecté à un atelier d'imprimerie et est repris comme activité productive, production de services matériels ;
6. Que la demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation d'une activité productive (atelier d'imprimerie) en équipement d'intérêt collectif ou de service public (culturel – synagogue), modifier les aménagements de la maison unifamiliale destinée à la colocation, construire un volume en intérieur d'îlot comprenant un escalier de secours et un ascenseur pour PMR ;
7. Que l'affectation projetée est un équipement d'intérêt collectif, à destination culturelle (synagogue) ; que la superficie de plancher autorisée par le PRAS pour ce type d'équipement en zone d'habitation est de 1000 m² ;
8. Qu'en situation projetée, le bâtiment à rue reste affecté à un logement de type maison unifamiliale, destiné à la colocation ;
9. Que d'après les explications en séance, il s'agit d'un logement collectifs qui serait accessoire à l'équipement car utilisé en synergie avec celui-ci ;
10. Que la destination de l'équipement est compatible avec l'affectation principale de logement ; Que le site est localisé à proximité directe de zones de mixité, de zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ;
11. Que l'affectation projetée est une affectation existante de fait, que la demande de permis vise à la régulariser ; qu'elle est antérieure à l'entrée en vigueur du PRAS ;
12. Que la prescription 0.7 du PRAS prévoit que les 1000m² puissent être dépassés moyennant certaines conditions ;
13. Qu'au niveau de l'implantation, le projet est composé d'un bâtiment avant implanté à front de bâtisse, d'une annexe en intérieur d'îlot ainsi que d'un bâtiment en intérieur d'îlot organisé autour d'une cour centrale ;
14. Que les accès aux deux bâtiments se font via une ancienne entrée cochère ;
15. Que l'implantation du bâtiment en intérieur d'îlot est conforme à la situation de droit, que les volumes ont néanmoins subi quelques modifications ;
16. Qu'une petite annexe a été ajoutée en arrière de la maison à rue de manière à la lier avec le volume annexe existant de droit à l'arrière ;

17. Qu'en situation de droit, l'extension de l'atelier a été autorisée en intérieur d'îlot, qu'en situation de fait et projetée, ce volume central n'existe plus et est remplacé par une extension de la cour ;
18. Que l'emprise de la construction au sol s'en trouve diminuée, passant de 559.62 m² en situation de droit à 463.47m² en situation projetée ;
19. Qu'une petite cour est conservée en bout de parcelle ;
20. Que la parcelle semble entièrement imperméabilisée, que cette situation est conforme à la situation de droit ;
21. Qu'en vue de mieux correspondre aux critères actuels de préservation des intérieurs d'îlots, et puisque cela semble compatible avec l'affectation projetée, il conviendrait de retrouver une partie de pleine terre sur la parcelle ;
22. Qu'il est précisé en séance que le revêtement de la cour est perméable et qu'une partie est plantée ; qu'il convient de l'indiquer en plan ;
23. Que la maison à rue présente un gabarit R+3+T, ce qui est en accord avec le cadre bâti environnant ; que le bâtiment n'est pas réhaussé par rapport à la situation de droit ;
24. Que les bâtiments en intérieur d'îlot présentent un gabarit R+1+T ; que ce gabarit est légèrement plus élevé que les autres constructions en intérieur de l'îlot ;
25. Que d'après les plans de la dernière situation autorisée en 1931, le dessin partiel des façades semble indiquer que ces gabarits sont conformes à la situation de droit ;
26. Qu'un volume est ajouté au niveau de la cour centrale en intérieur d'îlot ; qu'il s'agit d'un escalier extérieur destiné à l'évacuation d'urgence et d'un ascenseur extérieur destiné aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
27. Que l'escalier est construit dans la prolongation d'un escalier existant entre le rez et l'entresol ;
28. Que ce volume est intégré dans l'extension de l'atelier autorisée en 1931 et qui n'existe plus en situation de fait et projetée ;
29. Que ce volume n'est pas visible depuis l'espace public, que son gabarit ne dépasse pas les gabarits des bâtiments en intérieur d'îlot, qu'il n'impacte pas de manière notable l'intérieur d'îlot ;
30. Que cela permet d'améliorer l'accessibilité des PMR ainsi que l'évacuation d'urgence des salles polyvalentes ;
31. Qu'au niveau du programme, le bâtiment arrière comprend l'équipement culturel et est composé comme suit :
 - Au rez : synagogue, une salle d'eau, archives, une salle de réunion, une kitchenette, 4 wc ainsi que des locaux techniques ;
 - A l'entre-sol : 3 espaces bureau avec cuisine et 2 wc ;
 - Au 1er étage : 6 bureaux, 1 cuisine et 4 wc ;
 - Combles : 2 salles polyvalentes de 105 m² et 114 m², une cuisine et 4 wc ;
32. Que le site est accessible 7/7j, 24/24h ; que la fréquentation est néanmoins cadrée par des rendez-vous ; que les activités ne sont pas de nature à générer des nuisances spécifiques pour le voisinage ;
33. Que des événements de petite ampleur peuvent être organisés à l'intérieur du site à l'occasion de fêtes religieuses ; que ceux-ci restent exceptionnels et se clôturent avant 22h ; que les événements plus importants sont organisés à l'extérieur du site en des lieux appropriés ;
34. Que l'entrée cochère, l'espace de stationnement extérieur pour vélos, la cour intérieure et le local poubelles sont communs à l'équipement et au logement ;
35. Que le bâtiment avant est une maison d'habitation à usage de colocation ; qu'elle est adressée principalement à des membres de la communauté juive, en lien avec l'équipement ;

36. Que les colocataires ont accès à certains locaux liés à la synagogue dans le bâtiment arrière, dont un foyer culturel, des espaces bureaux et espaces polyvalents ;
37. Que la maison dispose d'un local destiné aux vélos au rez ;
38. Que néanmoins l'accès comporte deux angles droits successifs, que celui-ci peut être rendu plus praticable ;
39. Que la maison comprend également au rez les vestiaires et douches donnant accès aux bassins rituels, destinés à la synagogue ;
40. Qu'au niveau de l'habitabilité, le projet vise à améliorer la situation de fait du logement, notamment en diminuant la densité de 16 à 9 chambres et en aménageant des espaces de vie communs ;
41. Que les parties habitables communes comprennent :
 - Au sous-sol : Une bibliothèque de 19.85 m² et une salle de cinéma de 14.9 m²
 - Au 1er étage : Un séjour de 33.36 m², une cuisine de 11.93 m² et un bureau de 11.96 m² ;
42. Que les superficies cumulées de ces pièces de vies communes sont de 105 m² ;
43. Que cependant, en dérogation avec l'article 4 du titre II du RRU, la hauteur sous plafond des pièces de vie au sous-sol est de 2.23m, soit un déficit de 27 cm par rapport aux 2.5m requis par le RRU ; Que cette dérogation est importante et nuit à l'habitabilité des pièces ;
44. Qu'en raison de la densité du logement (9 chambres), il est essentiel qu'il dispose de pièces de vie qualitatives ;
45. Que les deux niveaux où sont répartis les pièces de vies communes de la colocation sont séparés par le rez de chaussé, ce qui brise la continuité de l'espace de vie commun et invite peu les colocataires à se rendre dans les espaces du sous-sol ;
46. Que de plus, les possibilités d'éclairage naturel au sous-sol sont limitées ; que dès lors les locaux qui y sont aménagés doivent être considérés comme accessoires et ne peuvent pas être comptabilisés dans les superficies habitables pour juger de l'habitabilité du logement ;
47. Que le rez de chaussée comprend de nombreux locaux non habitables bénéficiant d'une hauteur sous plafond confortable de 2.98m ;
48. Que la hauteur sous plafond requise par le RRU est de 2.2m pour des locaux non habitables ;
49. Qu'étant donné le nombre de chambres, il convient de prévoir l'aménagement de locaux habitables qualitatifs conformes au RRU, soit en revoyant la répartition des locaux entre le rez et le sous-sol, soit en diminuant le nombre de chambres aux étages au profit de locaux communs ;
50. Que les superficies des chambres sont comprises entre 10.53 et 18.61 m² ; que 6 de ces chambres ont des superficies généreuses supérieures à 14m² ; Que chaque chambre dispose d'une salle de douche avec WC privative ;
51. Que néanmoins, 6 de ces chambres dérogent à l'article 10 du titre II du RRU en ce qu'elle n'atteignent pas les normes suffisante d'éclairage naturel ;
52. Que le séjour déroge également au RRU en terme d'éclairage naturel ;
53. Que toutefois, les façades ne sont pas modifiées ; qu'il n'est pas envisageable d'agrandir les baies ;
54. Que ces dérogations sont minimales et acceptables ; qu'elle ne nuisent pas à l'habitabilité des pièces ;
55. Que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - article 4 du titre II : pour la bibliothèque et le home-cinéma au sous-sol ;
 - article 10 du titre II : pour les chambres 1 à 6, le séjour au 1er étage ;
56. Que les aménagements projetés améliorent la situation de fait quant à la conformité aux normes d'habitabilité ;

57. Que les façades ne sont pas modifiées ;
58. Qu'au niveau de la gestion des eaux pluviales (GIEP), une citerne de 12m³ permet de récupérer l'eau pluviale et sert à alimenter les bassins rituels présents sur le site ; qu'il est précisé en séance que des chasses de WC seront alimentées également ; qu'il convient de le préciser en plan ;
59. Que des éléments techniques sont présents en toiture ; qu'il s'agit de ventilateurs de climatisation ;
60. Que ces installations sont situées à proximité des bâtiments du voisinage ;
61. Que toutefois il s'agit de nouvelles installations de faible puissance, qu'elles ne génèrent pas de nuisances notables ;
62. Qu'il convient néanmoins de reprendre ces éléments sur les plans et de vérifier si un permis d'environnement est requis ;
63. l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région Bruxelles-Capitale non réceptionné à ce jour ;
64. L'avis d'AccessAndGo non réceptionné à ce jour ;
65. Que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2023 au 19/09/2023 a donné lieu à une réclamation ;
66. Que la réclamation porte sur :
 - L'inquiétude face aux nuisances sonores que pourrait générer le projet destiné à une collectivité et en particulier le bruit de soufflerie dans l'îlot (qui semble venir d'une autre parcelle) ;
 - Le cumul des équipements de collectivité dans le quartier et les problèmes de parking liés à la fréquentation des lieux à usages collectifs ;
 - L'opacité du lieu et le sentiment d'inconfort que cela génère ;
 - L'impact écologique de l'activité projetée (il semble néanmoins y avoir une mécompréhension de la destination projetée puisqu'il ne s'agit pas d'un atelier d'imprimerie mais bien d'un équipement culturel) ;
67. Que la présence de la synagogue date d'avant 1992 ; Que les événements organisés sur le site à l'occasion de fêtes religieuses sont peu fréquents, de taille limitée et se clôturent avant 22h ;
68. Que les activités quotidiennes ne semblent pas de nature à générer des nuisances pour le voisinage ;
69. Que le site dispose d'une bonne accessibilité en transports en commun et est principalement fréquenté par des personnes habitant le quartier, utilisant les transports en commun ou une mobilité douce ;
70. Que le rapport d'incidence du 02/05/2023 ne conclut pas à un impact significatif sur le trafic ou le stationnement dans le quartier ;
71. Que les déchets générés par le site sont principalement des déchets ménagers non dangereux ;
72. Qu'aucune modification significative par rapport à la situation existante n'est attendue par rapport aux nuisances, à la mobilité ou à l'impact écologique suite à la demande de permis ;

dossier PFD 11842

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'améliorer les qualités végétales de la parcelle en aménageant une zone de jardin en pleine terre au sein des cours et de l'indiquer en plan ;
2. de privilégier l'aménagement des locaux habitables au rez afin de prévoir des espaces de vie qualitatifs pour le logement, ou, à défaut, réduire le nombre de chambres aux étages au profit de locaux communs ;
3. de revoir les documents de la demande en considérant la maison avant comme un logement collectif lié à l'équipement ;
4. d'améliorer les accès pour le local vélo (voir avis BE) ;
5. d'ajouter sur les plans les éléments techniques présents en toiture (ventilateurs de climatisation) et de vérifier l'éventuelle nécessité d'obtenir un permis d'environnement ;
6. de se conformer à l'avis d'AccessAndGo ;
7. 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 II, article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

09h15 - dossier 11831

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir, isoler et rénover un immeuble de 3 logements, placer trois pompes à chaleur ainsi que régulariser la modification du garde-corps et des châssis en façade avant, rue Sainte-Gertrude 5.

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 (ZICHEE) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à agrandir, isoler et rénover un immeuble de 3 logements, placer trois pompes à chaleur ainsi que régulariser la modification du garde-corps et des châssis en façade avant ;
5. qu'en situation de droit, les logements sont répartis comme suit :
 - sous-sol : caves
 - rez-de-chaussée, 1er et 2e étage : 1 appartement 1 chambre par niveau
 - combles : grenier
6. que la situation de fait diffère de la situation de droit en ce qui concerne la construction d'annexes à l'arrière au niveau du sous-sol et des modifications en façade avant (châssis et garde-corps) ;
7. que le projet conserve trois logements répartis comme suit :
 - sous-sol et rez-de-chaussée : duplex 2 chambres + locaux communs et privés
 - 1er étage : 1 appartement 1 chambre
 - 2e étage et combles : duplex 2 chambres
8. que le sous-sol comporte en partie avant gauche, un local compteurs commun et une cave pour l'appartement du 1^{er} étage ;
9. que le 1er niveau (sous-sol) du duplex inférieur comprend deux chambres dont une à l'arrière et l'autre côté rue, deux salles d'eau, un wc séparé, un local de rangement utilisé également comme buanderie et un local vélo fermé (destiné à ce logement et accessible depuis les communs) ;
10. qu'un nouvel escalier privatif est construit le long du mur mitoyen gauche à l'arrière ; qu'il permet de relier les deux niveaux du duplex ;
11. que le second niveau (rez) du duplex abrite un salon à l'avant, une cuisine au centre et une salle à manger à l'arrière ;
12. qu'en façade arrière, le projet prévoit d'excaver l'arrière-cuisine et la cour ainsi que de transformer la véranda existante de fait ; que la cour et le jardin sont à usage des occupants du duplex inférieur ;
13. qu'au sous-sol le volume abritant la chambre principale est bâti le long du mitoyen de droite ; qu'une toiture végétalisée s'étend sur toute la largeur de la parcelle ;
14. qu'un ancien wc présent au rez et sous-sol est démoli ;
15. qu'à l'entresol (entre le rez et le 1er étage), un second local vélos est aménagé ; que celui-ci est attribué aux deux autres logements ;
16. que le logement du 1er étage comporte une chambre, une salle de douche et un wc séparé à l'avant, un sas et un séjour/cuisine au centre et à l'arrière ;

dossier 11831

17. que le second duplex comprend un séjour/cuisine au 2e étage et deux chambres (une à l'avant et une à l'arrière) ainsi qu'une salle de douche sous combles ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 13, en ce que la hauteur sous combles n'atteint pas 2.60m ; qu'elle est cependant conforme aux prescriptions du RRU en la matière ;
19. que cet espace dispose des qualités d'habitabilité requises pour des chambres ; que la dérogation est acceptable ;
20. qu'un espace utilisé comme grenier est aménagé sous faite et est accessible par un escalier privatif ;
21. que des modifications structurelles sont apportées à l'immeuble et que des éléments tels que des moulures et corps de cheminées sont conservés ;
22. qu'en façade avant, la demande envisage de changer, en conservant les divisions, les châssis en pvc par du bois (méranti) ton naturel ; qu'elle prévoit également de modifier le garde-corps actuel afin que son dessin corresponde la situation d'origine ;
23. que cette façade est en brique ton gris clair à hauteur du rez-de-chaussée (bel étage) et en briques jaunes aux étages ; que le soubassement est en pierre bleue ;
24. que des grilles en fer forgé peintes en noir sont posés devant les baies au sous-sol ; que la porte d'entrée comprend des ferronneries placées devant la partie vitrée ;
25. que les seuils sont en pierre bleue ; que plusieurs éléments de cette façade (corniche, bandeaux, maçonnerie oblique) visibles sur les photos archivées ne figurent pas dans le plan de la façade avant en situation de fait ; qu'il convient de les dessiner et de préciser s'ils sont maintenus ;
26. que les modifications de la façade avant ont pour but de revenir à une situation proche de la situation d'origine ; qu'elles sont en accord avec le caractère de l'immeuble et du cadre bâti ;
27. que la façade arrière est isolée par l'extérieur (laine de roche de 14 cm d'épaisseur) sur toute sa hauteur hormis au 1er étage qui est isolé par l'intérieur ; qu'un enduit ton clair revêt l'isolant ;
28. que les châssis sont également en bois ; que les couvre-murs, seuils et la descente d'eau sont en aluminium ; que les garde-corps sont en acier peint en noir ;
29. que la demande prévoit l'installation de trois pompes à chaleur avec protection acoustique à l'arrière du rez, le long du mitoyen de gauche ;
30. qu'il convient de s'assurer que les pompes respectent les normes en matière de bruits de voisinage ;
31. qu'il convient d'obtenir un permis d'environnement si requis ;
32. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 5 juin 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
33. 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 ;
34. 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 ») ;

dossier 11831

35. 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.) ;
36. que la proposition PEB relative à la demande concernant un ensemble hybride, constitué de 4 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation lourde – (URL - 3x) et Rénovation simple (URS - 1x), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
37. que la demande déroge au RZAC :
 - article 13 (hauteur sous plafond) : combles ;
38. que les logements sont confortables et diversifiés ;
39. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 31/08/2023 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de dessiner les éléments manquants en façade avant (corniche, bandeaux, maçonnerie oblique) et de préciser s'ils sont maintenus ;
2. de s'assurer que les pompes à chaleur respectent les normes en matière de bruits de voisinage ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), est acceptée.

09h40 - dossier 11827

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à aménager un logement 3 chambres dans les combles d'un immeuble comportant un rez commercial et 2 logements, modifier la forme de la toiture arrière ainsi que créer trois balcons, un par étage, en façade arrière, rue des Francs 32.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial, et le long d'un espaces structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. le permis d'urbanisme PU11547, tendant à rénover les étages de l'immeuble afin d'y aménager deux appartements 3 chambres, un par niveau, notifié le 5 juillet 2022 ; que nous n'avons pas encore été avertis d'un démarrage des travaux ;
5. que l'immeuble a subi un incendie ;
6. qu'il s'agit d'un immeuble placé à l'angle de la rue des Francs et de l'avenue des Celtes ;
7. que ce permis prévoit :
 - au sous-sol : caves, local vélos, local compteurs, cave du commerce
 - un commerce avec consommation sur place au rez ;
 - Au 1^{er} étage : un appartement 3 chambres ;
 - Au 2^{ème} étage : un appartement 3 chambres ;
 - Sous combles : des greniers
8. que la demande vise à aménager un logement 3 chambres dans les combles, modifier la forme de la toiture arrière ainsi que créer trois balcons, un par étage, en façade arrière ;
9. que l'accès aux logements se trouve rue des Francs ;
10. que le logement 3 chambres est aménagé sur toute la surface des combles ; que son aménagement est similaire aux deux logements des étages inférieurs ;
11. que le pan arrière de la toiture côté rue des Francs est surélevé et que la façade est rehaussée d'environ 1.60m à cet endroit ; que le type de tuiles est inchangé ;
12. que cela permet de disposer d'une vue droite en façade arrière ;
13. que l'apport de lumière naturelle est assuré par de nouvelles fenêtres de toiture intégrées aux versants avant et arrière ; qu'un exutoire de fumées est placé au-dessus de l'escalier ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 13 (hauteur sous plafond) en ce que les combles ne bénéficient pas de 2.60m de hauteur sous plafond ; que leur hauteur est cependant conforme aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en la matière ;
15. que l'espace est confortable et que la dérogation est acceptable ;
16. que des balcons de 8.2m² sont aménagés à chaque étage en façade arrière, le long du mitoyen de gauche ; qu'ils font 1.63m de profondeur et 5.06m de large ;
17. que ces balcons sont accessible par un porte-fenêtre via une chambre ;
18. qu'ils sont conformes aux prescriptions des règlements en vigueur et n'occasionnent pas de gêne pour les parcelles voisines vu leurs dimensions ; qu'ils permettent d'offrir des espaces extérieurs à ces logements 3 chambres ;

dossier 11827

19. que les façades arrières sont isolées ; que l'isolant est revêtu d'un enduit de ton clair et que les châssis sont en pvc blanc ; que les garde-corps sont métalliques et de ton noir ;
20. que les allèges des baies aux 1er et 2e étages sont démolies afin de rendre accessible les balcons attribués aux logements de ces étages ;
21. que les baies situées à gauche de la façade sont alignées à la hauteur de ces grandes baies ;
22. que toute la façade arrière allant du 1er au 3e étage est isolée par des panneaux isolants type EPS ;
23. que la demande actuelle ne prévoit pas de modification des façades avant ;
24. que les caves sont réaménagées afin d'offrir une cave privative à chacun des logements ;
25. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 31 mai 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
26. 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 ;
27. 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 ») ;
28. 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.) ;
29. que la proposition PEB relative à la demande concerne 4 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (3 URS et 1URL), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
30. que la demande est dispensée de l'avis de Bruxelles Mobilité étant donné le faible impact sur la voirie régionale ;
31. que la note explicative mentionne un placement éventuel de pompes à chaleur ; que ce placement est à priori soumis à permis d'urbanisme préalable et peut être soumis à permis d'environnement ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC :
 - article 13. (hauteur sous plafond) : combles
33. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 4/09/2023 au 18/09/2023 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
34. que cette lettre émane d'un commerçant voisin qui craint des nuisances liées au chantier et un impact sur son commerce ;
35. que les appartements proposés sont qualitatifs et permettent d'accueillir des familles ; qu'ils disposent à présent d'un espace extérieur ;
36. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 9/08/2023 ;

dossier 11827

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

La dérogation au RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), est acceptée.

10h10 - dossier 11829

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la modification de la façade au rez côté rue Beckers en ce qui concerne la suppression d'une vitrine, Square de Léopoldville 15.

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 (ZICHEE) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que l'immeuble est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural, immeuble à appartements moderniste de 1936 par l'architecte Charles PETIAU ;
4. qu'il s'agit d'un immeuble de gabarit R+6 situé à l'angle du Square de Léopoldville, de la rue Beckers et de l'avenue Nouvelle ;
5. que la demande vise à régulariser la modification de la façade au rez côté rue Beckers en ce qui concerne la suppression d'une vitrine ;
6. que la modification de la vitrine de l'ancien commerce a été réalisée avant 2000 selon les éléments du dossier ; qu'aucune preuve concernant la date d'exécution de ces travaux n'a cependant pu être apportée ;
7. que la porte est supprimée ; qu'un soubassement en pierre bleue est ajouté ;
8. que le bas de la baie modifiée s'aligne à la partie existante à gauche ; que le châssis est en pvc texturé blanc et comporte trois divisions verticales et une allège fixe ; que le châssis existant à droite de celui concerné par la demande est de même matériau et teinte ;
9. que le commerce était lié à un logement et n'existe plus depuis longtemps, cette pièce ayant été intégrée au logement ; que la modification de façade s'intègre à l'architecture de l'immeuble ;
10. que la période des travaux faisant objet de la demande est antérieure au 2 juillet 2008, date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance sur la performance énergétique des Bâtiments (PEB) ; que par conséquent aucune procédure PEB n'entre en application pour l'objet de cette demande ;
11. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE

10h35 – dossier 11779**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à aménager des balcons, modifier l'aspect de la façade arrière (terrasses, châssis, revêtement, isolation) ainsi qu'isoler les pignons latéraux, Rue de la Grande Haie 137.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à aménager des balcons, modifier l'aspect de la façade arrière (terrasses, châssis, revêtement, isolation) ainsi qu'isoler les pignons latéraux ;
4. qu'il s'agit d'un immeuble R+2+toiture à versants ; que cet immeuble comporte un bureau, un espace commun et un garage au rez et 6 logements aux étages, 2 par niveau ;
5. que le dessin de la façade avant ne correspond pas au permis d'urbanisme de 1947 ; que cela paraît dater de la construction pour certains éléments ;
6. que les portes d'entrée et de garage ont été modifiées ; que les châssis ne sont pas uniformes et ne sont pas conformes à la situation de droit ;
7. que les impostes ont été supprimées ; que en haut droite les divisions verticales ont également été supprimées ;
8. que ces modifications déparent la façade en ce qui concerne les châssis de la mansarde ; qu'elles sont acceptables pour les portes et les châssis des autres étages ;
9. qu'il convient de prévoir une division de châssis verticale dans les 2 châssis de droite de la mansarde ;
10. qu'il conviendra, lors du prochain remplacement, de prévoir des châssis cintrés pour les baies au centre de la façade ;
11. qu'il convient de fournir une élévation en attestant ;
12. que la demande ne porte que sur la partie arrière de l'immeuble ;
13. que la véranda existante donnant sur l'espace commun n'est pas modifiée ;
14. qu'un escalier menant au sous-sol est placé entre deux murets construits au rez ; qu'il existe depuis de nombreuses années bien qu'ils ne figurent pas sur les plans des permis délivrés ;
15. que des balcons existants ont dû être démolis aux 1^{er} et 2^{ème} étages ; que le balcon du 3^{ème} devra être démolit également ; qu'il présente une profondeur de 1.70m et une largeur d'1.74m distante de 2.50m du mitoyen ;
16. que du côté droit de l'immeuble, des balcons en acier avec tirants sont construits sur une profondeur de 2.21m depuis la façade existante et une largeur de 3.56m ; qu'ils sont entourés de garde-corps métalliques ;
17. qu'il se trouve à 0.50m du mitoyen et ne sont donc pas conformes au code civil en matière de vues ;
18. qu'il convient de revoir les dimensions de ces balcons afin de se conformer au code civil sans rehausse de mitoyen (retrait latéral de 1.90m) ;
19. que ces balcons dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'ils dépassent les deux profils mitoyens ;
20. qu'ils sont cependant alignés à la façade arrière de l'immeuble ; que cela permet d'offrir un espace extérieur qualitatif aux logements de droites ;
21. que moyennant le retrait ces dérogations sont acceptables ;

22. que les garde-corps en maçonnerie des balcons centraux sont remplacés par des garde-corps métalliques ; que ces balcons bénéficient aux appartements de gauche ;
23. que l'intégralité des châssis en façade arrière sont en pvc blanc ; que plusieurs allèges sont démolies afin de prévoir des portes-fenêtres ;
24. que la façade arrière et les pignons sont isolés ; que cet isolant est recouvert d'un bardage de panneaux en fibrociment gris clair ;
25. que l'isolation est réalisée en surplomb des parcelles voisines ; qu'il convient d'acter la servitude de débord avant travaux ;
26. 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 l'isolation ; que ces dérogations sont acceptables ;
27. que la toiture plate au-dessus du 3e étage est isolée ;
28. que les aménagements intérieurs du logement au 1er étage droit diffèrent de la situation de droit, la chambre étant à l'arrière ;
29. que le séjour avec cuisine intégrée présente une surface de 25m² inférieure au 28m² requis ; que c'était déjà le cas dans la situation de droit ; que l'appartement est confortable ;
30. que la demande déroge dès lors aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie) ; que la dérogation est acceptable ;
31. qu'une citerne est présente en situation de droit ; qu'il convient de vérifier si elle existe toujours et de la représenter le cas échéant ;
32. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 27/03/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
33. 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 ;
34. 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 ») ;
35. 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.) ;
36. que la proposition PEB relative à la demande concernant 8 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I :
 - art.4 (profondeur de la construction) : isolation et balcons ;
 - art.6 (toiture - hauteur) : isolation et balcons ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II :
 - art.3 (superficie) : séjour +1 droite ;
39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 4/09/2023 au 18/09/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
40. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 29/07/2023 ;

dossier 11779

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir une division de châssis verticale dans les 2 châssis de droite de la mansarde
2. de prévoir, lors du prochain remplacement, des châssis cintrés pour les baies au centre de la façade ;
3. de réduire les dimensions des balcons afin de se conformer au code civil en matière de vues sans rehausse mitoyenne (retrait de 1.90m depuis l'axe mitoyen) ;
4. d'acter les servitudes de débord avant travaux ;
5. de vérifier si la citerne existe toujours et de la représenter le cas échéant ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.
La dérogation au RRU, Titre II, article 3 (superficie), est acceptée.

11h00 – dossier 11730

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la division d'une unifamiliale et la modification des châssis ainsi que construire une lucarne en façade arrière afin d'aménager 3 logements dans l'immeuble, Avenue d'Auderghem 336.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural : maison de style éclectique construite suivant permis de 1913 par l'architecte Henri Caron ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'un bâtiment R+2+combles, affecté en maison unifamiliale; qu'il comprend un demi-sous-sol et un sous-sol ;
5. que la demande vise à régulariser la division d'une unifamiliale et la modification des châssis ainsi que construire une lucarne en façade arrière afin d'aménager 3 logements dans l'immeuble ;
6. que le bâtiment est divisé en trois logements et aménagé comme suit :
 - au second sous-sol (partiel) : trois caves privatives, un local compteurs et un local vélos
 - aux 1^{er} sous-sol et rez : un logement duplex trois chambres
 - au 1^{er} étage : un logement une chambre
 - aux 2^e et 3^e étages : un logement duplex trois chambres
7. que des aménagements sont revus ;
8. que la majorité des corps de cheminées sont démolis ; que peu d'informations sont fournies au sujet des décors intérieurs de cette maison reprise à l'inventaire ; qu'aucune photo intérieure ne nous a été communiquée ;
9. qu'il convient de fournir un reportage photographique détaillant les décors existants et de les préserver autant que possible ;
10. que le local vélos est petit (moins de 5m²) et difficilement accessible ; que cela ne convient pas pour une telle densité de logements ; qu'il convient de prévoir un local plus accessible et de belles dimensions (2m² par vélo et un vélo par chambre) vu la densification et l'absence de parking ;
11. que le local compteurs ne paraît pas disposer d'une ventilation ; qu'il convient de veiller à l'application de l'avis du SIAMU sur ce point ;
12. que des volumes sont supprimés à l'arrière du 1^{er} sous-sol et du rez ; qu'une cour anglaise, environ 70 cm plus basse que le jardin, est aménagée au 1^{er} sous-sol ; que le duplex bénéficie du jardin
13. qu'à ce niveau le séjour avec cuisine est aménagé à l'arrière ; qu'il présente une surface de 30m² ; que cette surface est trop faible pour un appartement 3 chambres ;
14. qu'une chambre de 9.5m² et une salle-de-douche sont aménagées à l'avant ;
15. que la fenêtre de cette chambre se trouve au niveau du trottoir ce qui ne permet pas d'offrir l'intimité souhaitée pour ce type de pièce ; que vu sa proximité de la porte d'entrée, il convient d'y aménager le local vélos ;
16. qu'un escalier est créé dans la pièce centrale pour relier le 1^{er} sous-sol au rez ;
17. que le rez comporte deux chambres et deux salles d'eau ;
18. qu'à l'arrière du rez la terrasse existante est transformée en balcon et est accessible depuis la grande chambre ;

dossier 11730

19. que le rez bénéficie de 3.5m sous plafond et le sous-sol 2.50m ; qu'il serait plus qualitatif de prévoir les pièces de jour au rez ; que cela peut en outre permettre le maintien des décors existants ;
20. qu'au 1^{er}, un appartement une chambre est aménagé ; que la salle de douche est aménagée dans l'ancien wc en façade arrière ; qu'elle est exiguë (2.40m sur 1.10m) et peu qualitative comme seule salle d'eau du logement ; qu'il semble possible de revoir les aménagements ;
21. que le séjour avec cuisine ouverte de 35m² bénéficie d'un éclairage de 4.8m² au lieu des 7m² requis ; que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
22. que les balcons existants de 2.6m² en façade arrière aux 1^{er} et 2^e étages sont accessibles via les chambres ;
23. que l'escalier commun devient privatif à partir du palier de l'entresol entre le 1^{er} et 2^e étage ;
24. qu'un nouvel escalier intégré au duplex supérieur est placé à l'arrière du logement afin de relier le 2^{ème} à l'entresol dans lequel est aménagé une salle de douche ;
25. qu'un autre escalier, interne au logement, est créé au niveau des combles ; qu'il permet l'accès au grenier ;
26. que le 2^{ème} étage comporte une chambre à l'arrière, avec salle de douche ouverte, et le séjour avec cuisine à l'avant ;
27. que ce séjour de 39 m² dispose d'un éclairage naturel de 4.4m² au lieu des 8m² requis ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) ;
28. que ces dérogations au 1^{er} et 2^{ème} sont importantes et nuisent à l'habitabilité des logements ; qu'elles ne sont pas acceptables en l'état ;
29. qu'en façade arrière, au niveau des combles, le pan arrière de la toiture est relevé sur toute la largeur de la façade ;
30. que si ce volume est une lucarne, il dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ; que dans tous les cas, il dépasse les deux profils mitoyens ;
31. que sa construction nécessite la rehausse des deux mitoyens ; qu'il n'apparaît pas clairement que les mitoyens sont rehaussés sur toute leur largeur et à l'axe ; qu'il convient d'y veiller ;
32. que l'espace qui résulte de cette rehausse abrite une chambre et une salle d'eau ;
33. qu'afin de limiter l'impact sur les parcelles voisines, il convient de prévoir une lucarne conforme aux prescriptions du RRU en la matière et de ne pas rehausser les deux mitoyens ;
34. que la lucarne donne accès à une terrasse de 6.65m² aménagée sur la toiture plate au niveau des combles ;
35. que son aménagement nécessite une rehausse du mitoyen de gauche de 1m de haut sur 2m de profondeur ; que cette rehausse n'est cependant pas clairement dessinée
36. que la terrasse dépasse en hauteur et profondeur les deux bâtis voisins et déroge ainsi aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
37. que cela permet d'offrir un espace extérieur au logement sous combles ; que les dérogations pourraient être acceptées ;
38. que le reste de la toiture plate paraît végétalisé mais qu'il convient de le préciser ;
39. que la façade arrière est revêtue d'un crépi blanc et isolée ; que cela concerne également la façade de la lucarne ;
40. que l'isolation dépasse les deux bâtis mitoyens et déroge ainsi aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
41. que le dépassement est minime et les dérogations acceptables ;

dossier 11730

42. que les garde-corps sont métalliques ; que le revêtement de la toiture de la lucarne est identique à celui des versants existants (tuiles ton brun) ; que tous les châssis en façade arrière sont en pvc ton gris ;
43. qu'en façade avant, les châssis et la porte d'entrée sont en pvc de ton brun ;
44. qu'il est indiqué en séance que les châssis et porte seront remplacés conformément à la situation de droit par les menuiseries en bois ; que la demande actuelle doit être adaptée en ce sens ;
45. que celui du rez et les petits châssis à droite ne comprennent pas de petits bois au sein des impostes ; que la demande ne prévoit pas de modifier le revêtement de cette façade ;
46. qu'au vu du caractère de cette façade, il convient de retrouver le dessin des châssis d'origine et en bois, tel que détaillé dans le permis de 1913 ;
47. que les éléments de décor en façade avant doivent être préservés et restaurés ;
48. que le versant avant comporte quatre nouvelles fenêtres de toit et un exutoire de fumée ;
49. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 30/12/2022, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
50. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
51. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
52. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'un contrôle ;
53. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB (2URS + 2URL) dont la nature des travaux tend à un système de type hybride, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
54. qu'il est indiqué en séance que la citerne sera réhabilitées et l'eau utilisée ;
55. que des panneaux photovoltaïques sont prévus ; qu'il convient d'inclure ses éléments dans le dossier de demande ;
56. que la demande est dispensée de l'avis de Bruxelles Mobilité étant donné le faible impact sur la voirie régionale ;
57. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I :
 - Article 4 (profondeur de la construction) : isolation + terrasse au +3 + rehausse arrière ;
 - Article 6 (toiture - hauteur) : isolation + terrasse au +3 + rehausse arrière ;
 - Article 6 (toiture - lucarnes) : dépasse les 2/3 de la façade ;
58. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II :
 - Article 10 (éclairage naturel) : séjour +1 et +2 ;
59. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 4/09/2023 au 18/09/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
60. qu'en général, les aménagements proposés sont peu qualitatifs (pas de hall, exigus, mal agencés) et ne paraissent pas respecter le caractère de l'immeuble ;
61. qu'il convient de revoir le projet en veillant à offrir des espaces privatifs et communs de qualité ;

62. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 23/07/2023 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

11h25 - dossier 11802**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover et agrandir une maison unifamiliale (rehausse de l'annexe au rez, construction d'une annexe au 1^{er}, lucarnes et isolation), Rue des Moissonneurs 57.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+ toiture ; que cependant seul le dessin de la façade avant est disponible aux archives, selon des permis de 1892 et 1963 ;
3. qu'en situation existante de fait la maison est aménagée comme suit :
 - Sous-sol : 1 local cave ;
 - Rez-de-chaussée : hall d'entrée/escalier, séjour en façade avant, cuisine donnant accès à une salle de douche/wc du côté arrière et une cour dallée ;
 - 1^{er} étage : une chambre et un bureau ;
 - Mansarde : deux pièces en sous-toiture non nommées ;
4. qu'au rez-de-chaussée le hall, le séjour et la cuisine restent inchangés ; que la salle de douche devient arrière cuisine ; que la petite toiture existante derrière l'annexe est démolie ;
5. que l'annexe au rez est rehaussé de 92cm pour s'aligner au niveau du 1^{er} étage existant ; que de ce fait, les murs mitoyens sont rehaussés de 22cm chacun ;
6. que la façade de l'annexe sera isolée par l'extérieur (16cm) ;
7. que le nouveau volume et l'isolation de façade déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que l'impact est minime et les dérogations sont donc acceptables ;
8. que la hauteur sous plafond de la cuisine et arrière-cuisine est augmentée de 2,40m à 2,70m ;
9. que dans la cour arrière, une terrasse de 2,95m de profondeur est conservée sur toute la largeur de la parcelle, totalisant 11,7m² de surface ; que le restant de la cour semble avoir été retransformée en jardin (zone perméable) ; que cela n'est cependant pas précisé et qu'il convient de le faire ;
10. qu'au 1^{er} étage, la demande porte sur la construction d'une annexe en façade arrière et le réaménagement de ce niveau afin de créer deux chambres, une salle de douche et un wc ;
11. que ce volume dépasse le niveau de l'ancienne façade et le niveau de la façade du voisin de gauche, n°59 de 2,95m ;
12. que la façade du voisin de droite, n°55, plus profonde, est dépassée de 2,15m ; que la hauteur totale de l'annexe est de 3,29m ; que le mur mitoyen doit être rehaussé de 3,16m supplémentaires sur la profondeur de l'annexe ;
13. que la demande déroge au RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
14. que ces rehausses sont importantes et impactantes ; que les dérogations ne sont pas acceptables en l'état ;
15. que la chambre 1, en façade arrière au premier étage fait 13,73m² au lieu des 14m² réglementaires, soit 0,27m² de moins ; que la pièce déroge donc au RRU, titre 2, article 3 (superficies minimales) ;
16. que la chambre 2 fait 8,39m² au lieu des 9m² réglementaires, soit 0,61m² de moins ; que cela déroge au RRU, titre 2, article 3 (superficies minimales) ;
17. que la fenêtre qui éclaire cette chambre en façade avant a une surface éclairante de 1,53m², soit 0,15m² en dessous des 1,68m² réglementaires pour la surface de la pièce ; que la demande déroge donc au RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ;

dossier 11802

18. que par ailleurs cette chambre est fort étroite (1,97m de largeur) ; que sa forme exigüe associée à l'ensemble des dérogations font de cette pièce un espace peu qualitatif pour une chambre ;
19. qu'il convient de revoir les aménagements à ce niveau afin de tenter de se conformer aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité ;
20. qu'au 2^{ème} étage, la demande vise à aménager deux chambres sous-toiture), construire deux lucarnes, une en façade avant et une en façade arrière afin de donner du volume aux espaces et augmenter la surface éclairante ;
21. que la lucarne en façade avant fait 2,76m de large et celle de la façade arrière fait 3,06m de large ; que la façade fait 4,02m et que la largeur maximale réglementaire serait donc de 2,68m ;
22. que les deux lucarnes sont plus larges que les 2/3 des façades; que de ce fait elles dérogent au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, article 6 (§2 lucarnes) ;
23. qu'en façade avant la lucarne ne s'inscrit pas dans la typologie de la façade de la maison ;
24. qu'elle est construite dans le plan de la façade ;
25. qu'il conviendrait de réduire ces dimensions, de l'inscrire dans le versant et de se conformer au RRU en matière de lucarne ;
26. que les lucarnes prennent appui sur le mitoyen de droite (n°55) ; qu'elles sont plus hautes que la façade voisine et que de ce fait, les mitoyen devront être rehaussés de 56cm ;
27. que la lucarne en façade arrière dépasse le profil de la toiture de 2,16m au lieu des 2m réglementaires ; que cela dérogerait au RRU, titre 1, article 6 (§2 lucarnes) ;
28. que sa face est alignée à la façade de l'immeuble voisin (n°55) et dépasse donc la façade arrière de la maison ; qu'il ne s'agit donc pas d'une lucarne mais plutôt d'une rehausse qui déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les deux profils mitoyens ;
29. que la rehausse est limitée et peu impactante, que les dérogations sont acceptables ;
30. que cette annexe doit cependant être adaptée à la modification de l'annexe au 1^{er} étage ;
31. que le matériau prévu pour le revêtement de ces lucarne et annexe n'est pas précisé sur les plans ; qu'il convient de l'indiquer ;
32. que certaines incohérences ont été remarquées en façade par rapport à la façade de la situation de droit du permis de 1963 ;
33. que la porte d'entrée a été modifiée ; que la porte existante est en bois ton brun, qu'elle semble dater de l'époque de la construction ; que la couleur de la porte d'entrée n'est pas précisée sur les plans ; qu'il convient de l'indiquer ;
34. que la division des châssis du côté droit en façade avant a été modifiée ; que la situation de droit montre deux ouvrants avec une imposte ; qu'il existe actuellement désormais un seul ouvrant avec une imposte ;
35. que la façade est conservée en situation projetée ; que les modifications décrites ci-avant ne nuisent pas à l'harmonie de la façade ;
36. que cependant un caisson à volet est visible au-dessus de l'imposte du châssis au rez-de-chaussée ; qu'il convient de retirer le caisson, adapter le châssis et de redessiner la façade projetée en fonction de cette modification ;
37. que la toiture est isolée par l'extérieur, entraînant une rehausse de 21cm du profil de la pente ; qu'elle dépasse en situation projetée le profil de la toiture du voisin le plus haut (n°59) de 6cm ;

dossier 11802

38. que cela déroge au RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que l'impact est minime ; qu'il s'agit de l'isolant ; que cela améliore la performance énergétique du bâtiment et la dérogation est donc acceptable ;
39. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 26/04/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
40. 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 ;
41. 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 ») ;
42. 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.) ;
43. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
44. que la hotte de cuisson n'est pas considérée par la réglementation comme dispositif de ventilation ; qu'il convient d'installer dans la cuisine et l'arrière cuisine des dispositifs d'extraction mécanisés ;
45. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - Titre 1, article 4 (profondeur) : annexes au rez et au 1^{er} étage,, isolation de la façade arrière et de la toiture ;
 - Titre 1, article 6 (hauteur) : annexes au rez et au 1^{er} étage, isolation de la façade arrière et de la toiture ;
 - Titre 1, article 6 (lucarnes – largeur > 2/3) : les deux lucarnes ;
 - Titre 1, article 6 (lucarnes – dépassant > 2m) : lucarne arrière ;
 - Titre 2, article 3 (superficies minimales) : chambres 1 et 2 ;
 - Titre 2, article 10 (éclairage naturel) : chambre 2 ;
46. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 4/09/2023 au 18/09/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
47. que les travaux améliorent le confort de cette maison unifamiliale ; que moyennant les modifications reprises ci-dessus, leur impact sur les parcelles voisines est acceptable ;
48. que la demande est dispensé de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 11802

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de spécifier la nature du jardin arrière ;
2. de ne pas aménager d'extension dérogeant au RRU au 1^{er} étage arrière et d'adapter l'annexe du 2^{ème} étage en conséquence ;
3. de revoir les aménagements intérieurs afin de tenter de se conformer aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité ;
4. de réduire les dimensions de la lucarne avant, de l'inscrire dans le versant et la composition de façade et de se conformer au RRU en matière de lucarne ;
5. de préciser les matériaux de la face et des joues de la lucarne et annexe arrière ;
6. de préciser la teinte de la porte d'entrée sur la liste de matériaux ;
7. de prévoir le démontage du caisson à volet visible en façade avant au rez-de-chaussée et d'adapter le dessin de la façade avant de la situation projetée en fonction ;
8. d'installer dans la cuisine et l'arrière cuisine des dispositifs d'extraction mécanisés ;

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

11h50 - dossier 11792

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir la toiture d'un immeuble, rehausser la façade et reconstruire une toiture pour aménager deux niveaux habitables, modifier les châssis, rénover les trois logements ainsi qu'abattre deux arbres à haute tige, Rue du Cornet 61.

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 (ZICHEE) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 2.5.2° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) ;
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. qu'il s'agit d'un immeuble R+1+combles, comportant trois logements une chambre en situation de droit ;
7. que la demande vise à démolir la toiture d'un immeuble, rehausser la façade et reconstruire une toiture pour aménager deux niveaux habitables, modifier les châssis, rénover les trois logements ainsi qu'abattre deux arbres à haute tige ;
8. que la demande ne prévoit pas de modification quant au nombre de logements ; que leurs aménagements sont cependant revus et qu'ils sont répartis comme suit :
 - au sous-sol arrière : caves privées, locaux poubelles et entretien + local compteurs à l'avant ;
 - au sous-sol avant, rez et entresol : un duplex une chambre avec bureau ;
 - au 1^{er} étage : un appartement une chambre ;
 - au 2^{ème} et sous combles : un duplex 3 chambres ;
9. que 3 emplacements à vélos sont prévus dans le hall d'entrée ; que cette situation n'est pas qualitative et n'est en général pas validée par le SIAMU ; que vu l'augmentation de la densité dans l'immeuble, il convient de prévoir un véritable local vélos aisément accessible et permettant de ranger au moins un vélo par chambre (2m² par vélo) ;
10. que la toiture actuelle est composée de deux versants, en recul et d'une toiture à la mansard à l'avant ;
11. que le projet prévoit de la rehausser et de construire une toiture plate et deux versants ; qu'il semble que le brisis du mansard est ramené à la verticale, rehaussant ainsi la façade avant ;
12. que les trois lucarnes sont supprimées et remplacées par des baies dans le plan de façade ; que les deux baies de droites forment une grande baie ;
13. que les versants de toiture comportent des fenêtres de toit ;
14. que la rehausse de façade et la toiture à versants sont en ardoises de ton gris foncé ;
15. qu'une partie de la corniche est supprimée et remplacée par un seuil en pierre bleue de la largeur de la façade et placé en dessous des baies de la façade rehaussée ;
16. qu'en façade arrière, la rehausse est revêtue d'un enduit similaire au reste de la façade ; que la lucarne est supprimée et remplacée par une baie dans le plan de façade qui donne accès au balcon arrière ;

dossier 11792

17. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 14 (toiture) en ce qu'une toiture plate est prévue ; que cependant elle n'est pas visible et précédée d'un versant ; que la dérogation est acceptable ;
18. que cependant la rehausse de façade avant dans le même plan que celle-ci au-dessus de la corniche ne s'accorde pas au caractère de l'immeuble et du cadre environnant ;
19. qu'il convient de veiller à maintenir l'inclinaison du brisis ; que l'aménagement du 3^{ème} étage doit être revu en conséquence ;
20. que les lucarnes participent au caractère architectural de la façade ; qu'il convient de les conserver ; qu'étant donné que le séjour est largement ouvert en façade arrière, l'éventuelle dérogation en matière d'éclairément qui en découlerait est acceptable ;
21. qu'il convient de conserver la corniche en façade avant ;
22. que la toiture plate comporte une coupole d'accès pour son entretien ainsi qu'une extraction ; qu'elle est revêtue d'une étanchéité ;
23. que vu sa surface (46m²) et l'impact sur la gestion des eaux pluviales, il convient de la végétaliser ;
24. que l'immeuble comporte d'autres toitures plates qu'il serait intéressant de végétaliser également si c'est possible d'un point de vue stabilité ;
25. que ce volume prend appui sur le mitoyen de droite, plus haut et plus profond ; qu'il nécessite cependant une rehausse du mitoyen de gauche à l'arrière ; que cette rehausse a un impact limité sur la parcelle voisine et est acceptable ;
26. que la façade avant est revêtue de simili pierre de teinte claire ; que le soubassement en pierre bleue comporte deux baies comblées par des pavés de verre ; qu'ils sont remplacés par des châssis en bois ton naturel ;
27. que la double porte d'entrée conservée et les autres châssis, y compris ceux de la façade rehaussée, sont également en bois ton naturel ;
28. qu'il conviendrait de prévoir des châssis conformément à la situation d'origine, en particulier au 1^{er} étage ; suppression de la partie pleine dans le bas à gauche et à droite ; prévoir une allège pleine au centre ;
29. que deux grilles de ventilation sont visibles à gauche, au niveau du 1^{er} étage côté rue ; que ces ventilations dérogent aux prescriptions du RRU, titre I (article 10) ;
30. qu'il est possible de prendre ou rejeter de l'air en façade arrière ou en toiture ; qu'il convient dès lors de les supprimer ;
31. que le balcon est existant et que la demande ne prévoit pas de le modifier ;
32. qu'en façade arrière, une isolation par l'extérieure revêtue d'un enduit clair est prévue ;
33. que cette isolation déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le voisin le moins profond et le moins haut (gauche) ; qu'elle ne dépasse cependant pas le voisin de droite et que l'impact est minime ;
34. que les dérogations sont acceptables ;
35. que tous les châssis de cette façade sont en bois ton naturel ;
36. qu'aucune modification n'est prévue en ce qui concerne les descentes d'eau pluviale et la corniche au-dessus de l'annexe dont le bardage est retiré ;
37. que la demande vise également à abattre deux arbres situés en zone de cours et jardin ;
38. le rapport du service communal des plantations ;

39. que le 1er arbre est un marronnier de 2m de circonférence à 1.50m du sol ; que sa hauteur estimée est de 17.50 m ; qu'il est planté à 3.50 m du fond du jardin et fort proche du mur mitoyen droit ;
40. que le marronnier est malade et endommage le mur mitoyen ; que son abattage est nécessaire ;
41. que le second arbre est un érable de 1.90m de circonférence à 1.50m du sol ; que la hauteur estimée est de 12 m ; qu'il est planté à l'avant du jardin, à 2.40 m du mitoyen droit (centre du tronc) et à 3.15 m du mur de soutènement existant ;
42. que l'érable ne présente aucune infraction à l'égard de la législation ni de maladie ou de lésion ; qu'en raison du manque d'éléments fournis concernant cet arbre, le service communal des plantations a transmis un avis défavorable sur son abattage ;
43. qu'au rez arrière, le mur de soutènement existant qui sépare la cour du jardin est partiellement démoli ; qu'il semble que le relief du jardin soit retravaillé mais que la demande détaille peu les aménagements ;
44. qu'un nouvel escalier extérieur permet d'accéder au jardin depuis la cour ; que l'abattage de l'érable est requis pour aménager cet escalier ;
45. qu'il conviendrait dès lors de déplacer l'escalier vers la gauche de la parcelle ;
46. que le jardin est délimité par une nouvelle palissade en bois (type châtaigner) de 1 m 80 de hauteur, du côté du mitoyen de gauche ; que cette clôture ne peut être réalisée qu'en accord avec le voisin de gauche, les règlements en vigueur prévoyant la construction de murs à défaut d'accord entre voisins ;
47. que l'ancienne citerne est condamnée ; que vu la densité d'occupation de la parcelle, il conviendrait de prévoir une nouvelle citerne de récolte des eaux pluviales et d'en indiquer l'usage ;
48. que l'arrière du sous-sol abrite les pièces communes (local poubelles et un local pour entretien) et trois caves privées, une par logement ;
49. que la partie avant de ce même niveau est annexé au logement du rez-de-chaussée afin d'y aménager une buanderie et un bureau ;
50. que la demande prévoit de démolir la dalle de sol à l'avant du rez pour permettre la liaison entre les deux niveaux du logement via un nouvel escalier posé le long du mur mitoyen droit ;
51. que ce logement bénéficie d'une chambre située dans l'entresol entre le rez et le premier et accessible par un escalier situé le long du mitoyen gauche ; que la surface utile de cette chambre est de 10.43m² ;
52. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie) en ce que 14m² sont requis pour une chambre principale et article 10 (éclairage naturel) en ce qu'elle bénéficie de 1.1m² au lieu des 2.1m² requis ;
53. que cette pièce ne présente pas les qualités requises pour une chambre principale ; que l'appartement est vaste et qu'il convient d'en revoir les aménagements pour se conformer au RRU ;
54. que la salle-de-bain située sous cette chambre déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 4 (hauteur sous plafond (locaux non habitables)) en ce que sa hauteur est de 2.10m au lieu des 2.20m requis ;
55. que cette salle de bain est existante et qu'il ne s'agit pas d'une pièce de vie ; que la dérogation est acceptable ;
56. que la salle à manger au rez ne bénéficie pas d'éclairage direct, ce qui déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) ; que cependant la cuisine et le séjour sont vastes ; que cette dérogation est acceptable ;
57. que la configuration du logement existant au 1er étage reste identique à la situation existante sauf en ce qui concerne le wc qui est cloisonné ;

58. que les balcons existants aux 1^{er} et 2^{ème} étages sont conservés ;
59. que le logement du 2^{ème} étage est étendu vers les combles et passe d'une chambre à trois ;
60. que le premier niveau de ce duplex abrite un hall, un salon/salle à manger avec cuisine intégrée ainsi qu'un wc séparé et une buanderie ;
61. que le deuxième niveau comporte trois chambres, une salle de bain, une salle de douche, un wc séparé et un local rangement ;
62. que l'escalier reliant ces deux niveaux est remplacé ;
63. que la demande vise également à abattre deux arbres situés en zone de cours et jardin ;
64. le rapport du service communal des plantations ;
65. que le 1^{er} arbre est un marronnier de 2m de circonférence à 1.50m du sol ; que sa hauteur estimée est de 17.50 m ; qu'il est planté à 3.50 m du fond du jardin et fort proche du mur mitoyen droit ;
66. que le marronnier est malade et endommage le mur mitoyen ; que son abattage est nécessaire ;
67. que le second arbre est un érable de 1.90m de circonférence à 1.50m du sol ; que la hauteur estimée est de 12 m ; qu'il est planté à l'avant du jardin, à 2.40 m du mitoyen droit (centre du tronc) et à 3.15 m du mur de soutènement existant ;
68. que l'érable ne présente aucune infraction à l'égard de la législation ni de maladie ou de lésion ; qu'en raison du manque d'éléments fournis concernant cet arbre, le service communal des plantations a transmis un avis défavorable sur son abatage ;
69. qu'il convient de ne pas abattre l'érable ;
70. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 13/04/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
71. 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 ;
72. 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 ») ;
73. 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.) ;
74. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB (3 URS - 1 UAN) dont la nature des travaux tend à un système de type hybride, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
75. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I :
 - article 4 (profondeur) : isolation ;
 - article 6 (toiture - hauteur) : isolation ;
76. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II :
 - article 3 (superficie minimale) : chambre à l'entresol ;
 - article 4 (hauteur sous plafond) : salle de bain au rez ;
 - article 10 (éclairage naturel) : salle à manger au rez et chambre à l'entresol ;
77. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire :
 - article 14. (toitures) : pas deux versants ;

dossier 11792

78. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 4/09/2023 au 18/09/2023 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
79. que cette lettre émane d'un voisin et porte sur l'abatage des arbres :
- le fait qu'il ne s'oppose pas à l'abattage du marronnier malade ;
 - la nécessité de préserver l'érable qui permet d'offrir de l'ombre aux façades plein sud ;
80. que moyennant maintien du caractère architectural de l'immeuble, le volume proposé est acceptable ; qu'il permet d'offrir un logement de grandes dimensions ;
81. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 3/10/2023 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir un véritable local vélos aisément accessible et permettant de ranger au moins un vélo par chambre (2m² par vélo) ;
2. de maintenir le brisis, la corniche et les lucarnes en façade avant qui participent au caractère architectural de l'immeuble et de revoir l'aménagement du 3^{ème} étage en conséquence ;
3. de végétaliser la toiture plate de l'immeuble et de tenter de végétaliser les toitures des annexes ;
4. de supprimer les grilles de ventilation en façade avant afin de se conformer au règlement en vigueur ;
5. de prévoir en façade avant des châssis conformes à la situation d'origine, en particulier au 1^{er} étage ; suppression de la partie pleine dans le bas à gauche et à droite ; prévoir une allège pleine au centre ;
6. de prévoir une nouvelle citerne de récolte des eaux pluviales et d'en indiquer l'usage ;
7. de ne pas abattre l'érable et de déplacer l'escalier ;
8. de ne pas procéder à l'abattage du marronnier entre le 1^{er} avril et le 15 août conformément à l'article 2 de l'ordonnance du 1/03/2012 relative à la conservation de la faune sauvage et à la chasse ;
9. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

La dérogation au RZAC, article 14 (toiture à versant), est acceptée.

13h30 - dossier 11783

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate à l'arrière du 3^{ème} étage de l'immeuble, Rue Antoine Gautier 97.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que l'immeuble en question comporte en situation de droit 4 appartements ; que la demande concerne l'appartement du 3^e étage sous combles ;
3. qu'un permis a été octroyé en 1994 visant l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 3^e étage ; que cette terrasse était prévue en forme de demie lune (r=2,30m) avec une passerelle d'une largeur de 1,20m prolongée jusqu'à l'alignement de la façade arrière ;
4. que des cloisons opaques d'une hauteur de 1,90m étaient prévues de chaque côté au niveau du mitoyen afin de se conformer au code civil ;
5. que cette terrasse n'a jamais été exécutée comme les plans de 1994 ; que la présente demande vise à régulariser la situation existante ;
6. que la terrasse actuelle est rectangulaire, avec une profondeur de 2,11m et une largeur de 3,26m, longeant le mitoyen gauche ; qu'un recul de 2,30m par rapport au mitoyen droit existe, ainsi qu'un recul de 1,90m par rapport à l'alignement de la façade arrière ;
7. que la terrasse est entourée d'un garde-corps en acier inox, d'après les photos ; que le matériau n'est cependant pas spécifié en plan ; que le sol de la terrasse est revêtu de caillebotis en bois ;
8. que du côté mitoyen droit il existe une palissade en bois d'une hauteur de 1,90m ; que cet élément ne bloque pas totalement les vues , étant donné l'espace existant entre les lattes ; contrairement à ce qui est indiqué en plan (cloison opaque) ;
9. qu'il s'agit du niveau de la toiture du voisin numéro 99 ; que la situation existante n'est donc pas conforme au code civil en matière de vues ; qu'il convient de s'y conformer soit en réalisant une rehausse en maçonnerie pleine de 1,90m de haut, soit en actant un accord avec le voisin concerné ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que la terrasse dépasse les deux mitoyens ; que l'impact sur les parcelles voisines est limité et les dérogations sont donc acceptables ;
11. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 4/09/2023 au 18/09/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
12. que la demande est dispensé de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves de se conformer au code civil en matière de vues vers le mitoyen de gauche soit en réalisant une rehausse en maçonnerie pleine, soit en actant un accord avec le voisin concerné en ce qui concerne les vues et la nature du mitoyen.

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

13h55 - dossier 11865**10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les travaux non-conformes au permis 11175 concernant le logement du sous-sol et rez-de-chaussée (dimensions de l'annexe et de la cour anglaise, lanterneaux, escaliers,...), Avenue Hansen-Soulie 78.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. le permis d'urbanisme PU11175, tendant à changer l'affectation bureau du sous-sol et rez-de-chaussée en logement afin de créer un duplex 3 chambres et abattre 1 arbre, notifié le 6/07/2021 ;
4. que la demande vise à régulariser les travaux non-conformes au permis 11175 concernant le logement du sous-sol et rez-de-chaussée (dimensions de l'annexe et de la cour anglaise, lanterneaux, escaliers,...) ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble comprend 5 logements, répartis comme suit :
 - en partie avant du sous-sol : 4 caves privatives et un local poubelles ;
 - au centre du sous-sol : un grand local vélos ;
 - en partie arrière du sous-sol et au rez-de-chaussée : 1 duplex 3 chambres ;
 - au 1er étage : 1 appartement 3 chambres ;
 - aux 2e, 3e et 4e étages : 1 appartement 2 chambres par étage ;
6. que seul le duplex inférieur est concerné par la demande ; que son accès est inchangé ;
7. que l'exécution du permis a amené des modifications que la présente demande vise à régulariser ;
8. que l'annexe diffère de ce que prévoyait les plans ; que contrairement à ce qui figurait dans la demande précédente, la toiture a dû être reconstruite ; qu'en outre, les plans autorisés présentaient des erreurs de dessin et de relevé ;
9. que l'annexe construite déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que le volume a dû être démolit et reconstruit ;
10. que cependant cela n'a nécessité aucune rehausse mitoyenne ; que l'impact sur les voisins est inchangé ;
11. que les dérogations sont acceptables ;
12. que les coupoles de toiture ont été placées le long du mitoyen de gauche ;
13. que le sens de l'escalier intérieur est inversé ; qu'une colonne de soutien est placée au sous-sol dans le hall de nuit à côté de l'escalier ;
14. que l'accès vers le local vélos est déplacé ; qu'il s'agit d'un mur porteur dans lequel une porte est placée ;
15. qu'au rez, la surface de la chambre et du dressing attaché est augmentée ; qu'au sous-sol, les surfaces des chambres sont modifiées ; que toutes restent néanmoins conformes au règlement en vigueur ;
16. que la surface de la cave de ce logement est réduite ;
17. que les baies au sous-sol et au rez en façade arrière sont modifiées ; que des châssis en aluminium noir y sont placés ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que le séjour bénéficie d'un éclairage naturel pour 76m² au lieu de ses 82m² ;
19. que cependant la pièce est vaste et lumineuse ; que la dérogation est acceptable ;

dossier 11865

20. que la profondeur de la cour anglaise est légèrement modifiée en ce que le dernier gradin n'a pas été aménagé ; que cela ne nuit pas à l'habitabilité ;
21. que la terrasse à l'arrière du rez, sur le toit de l'annexe est en finition bois et atteint 31 m² de surface ; qu'elle est conforme au Code civil en termes de vues ;
22. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 12/07/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
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. 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.) ;
26. que la proposition PEB relative à la demande concerne 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
27. que la proposition PEB relative à la demande concerne 2 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (1 UAN et 1 URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - titre I, article 4 (profondeur) : annexe ;
 - titre I, article 6 (hauteur) : annexe ;
 - titre II, article 10 (éclairage naturel) : séjour ;
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 4/09/2023 au 18/09/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
30. que les aménagements de ce duplex sont qualitatifs ;
31. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE

**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.**

14h20 - dossier 11761

11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à ajouter un étage en retrait, construire une extension en intérieur d'îlot, réaménager et rénover un immeuble de 3 appartements, Rue Pierre Hap-Lemaître 52.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à ajouter un étage en retrait, construire une extension en intérieur d'îlot, réaménager et rénover un immeuble de 3 appartements ;
4. qu'il s'agit d'un immeuble R+2+ toiture plate construit selon le permis d'urbanisme délivré en 1929, comportant un logement une chambre par niveau (rez, 1er et 2e étage) ;
5. que l'ensemble de l'immeuble est réaménagé et que l'organisation de ces niveaux est la suivante :
 - au sous-sol (partie avant) : caves privatives et locaux communs ;
 - au sous-sol (partie arrière) et rez : un logement duplex deux chambres ;
 - au 1er étage : un logement une chambre ;
 - aux 2e et 3e étages : un logement trois chambres ;
6. que chaque logement bénéficie d'une petite cave ;
7. que les locaux communs (compteurs, entretien et poubelles) sont accessibles par tous les occupants de l'immeuble via l'escalier commun et existant ;
8. que deux zones destinées aux poussettes et aux vélos sont créées dans la première et la seconde partie du hall commun au rez ; que ces espaces ne sont pas fermés ; que les vélos risquent d'entraver la circulation vers le sous-sol ;
9. que l'immeuble ne dispose d'aucun local séparé pour les vélos ; qu'au vu de la densification proposée, il convient de prévoir un local vélos aisément accessible et de taille suffisante (un vélo par chambre et 2m²) ;
10. qu'une annexe est construite au sous-sol du côté droit de la parcelle et en biais ; que le jardin est excavé afin de permettre un apport de lumière ;
11. que les plans ne détaillent pas la gestion des eaux de pluie ; que le talus paraît fort abrupte ; que l'éventuelle reprise en sous œuvre du mitoyen n'est pas détaillée ;
12. que cet aménagement paraît amputer fortement ce petit jardin ; qu'il paraît dès lors peu qualitatif ;
13. que la partie arrière du sous-sol abrite le bas du duplex : un hall de nuit, une salle de bain, un wc séparé et une chambre dont le niveau est plus haut de 30 cm ;
14. qu'afin de relier les deux niveaux du duplex, un escalier privatif est placé le long du mitoyen gauche ;
15. qu'au rez une annexe est construite en biais également sur toute la largeur de la parcelle ; que sa construction nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche ;
16. que le rez-de-chaussée comprend un séjour avec cuisine et une chambre plus petite que celle au sous-sol ;
17. que le niveau de cette chambre est plus haut (d'environ 85 cm) que les autres pièces au rez ; qu'elle est accessible via quelques marches ;
18. qu'à l'arrière du 1er une petite terrasse est aménagée le long du mitoyen gauche ; que sa construction nécessite la rehausse du mitoyen gauche ;

19. que cette terrasse peut occasionner des vues plongeantes vers le jardin du duplex inférieur ; qu'il pourrait convenir de prévoir un recul ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que le haut de l'annexe et la terrasse dépasse l'immeuble voisin le plus profond ;
21. qu'il n'apparaît pas clairement quel est l'intérêt de cette construction de biais ; qu'il convient d'augmenter à ce sujet ; que la rehausse est importante et peut impacter les parcelles voisines ;
22. qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages, une extension est prévue en façade arrière ; que la partie gauche plus profonde, s'aligne au mitoyen de gauche et la partie droite au mitoyen de droite ;
23. que le 1^{er} étage comporte à l'arrière, un séjour avec cuisine, et à l'avant, une chambre avec salle de douche liée ainsi qu'un wc séparé et un hall de nuit entre les pièces de vie et de nuit ;
24. que le niveau de la cuisine est également plus haut (d'environ 40 cm) que les autres pièces du logement au 1^{er} étage ; qu'elle est accessible via une petite volée d'escalier nouvellement créé ;
25. qu'une porte est installée au milieu du palier au 1^{er} afin de privatiser l'escalier à partir de ce niveau ;
26. que le 2^e étage (premier niveau du second duplex) abrite trois chambres, deux à l'arrière et une intégrant une salle de bain à l'avant ainsi qu'un hall de nuit et une salle de douche avec wc au centre ;
27. que la chambre avant déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la chambre de 20m² bénéficie de 3.6m² d'éclairage au lieu des 4 m² requis ;
28. que la chambre est vaste et la dérogation acceptable ;
29. qu'un nouveau volume est construit sur la toiture plate ; qu'il présente une hauteur de 3.00m et est en retrait de 1.20m depuis la façade avant ; que cette façade est également en biais mais couverte par une toiture parallèle à la façade ;
30. que la profondeur de 1.20m a pour but de s'aligner au mitoyen de droite ; qu'en situation de droit son retrait est cependant de 0.70m ;
31. que cette construction implique la rehausse du mitoyen de gauche ; que cette rehausse est la conséquence du biais ; qu'il paraît possible d'aménager cet étage supplémentaire en limitant les rehausses mitoyennes ;
32. que ce retrait est aménagé en terrasse ; que du côté gauche un retrait de 1.90m est prévu depuis l'axe mitoyen ; que du côté droit une palissade est prévue ;
33. qu'en façade arrière, le nouveau volume s'aligne à l'immeuble le moins profond ;
34. qu'il semble que les profondeurs des voisins ne soient pas correctement représentées ; que cela paraît confirmé par une des réclamations ; qu'il convient de vérifier les plans et coupes sur base d'un relevé précis ;
35. que les différences paraissent importantes et ne permettent pas de juger de la pertinence des volumes proposés ;
36. que le nouveau volume en toiture est accessible via un nouvel escalier créé dans le prolongement de l'existant ; qu'il comprend un séjour avec cuisine ;
37. que le dessin de la façade avant présente une légère différence entre les situations de droit et de fait ;
38. que le revêtement de la façade avant est en briques brunes ; que le soubassement est en pierre bleue ; que des pavés de verre sont intégrées au soubassement, en dessous du seuil de la baie ;

39. que la porte d'entrée et les châssis, hormis celui du volume ajoutée en toiture qui est en pvc ton anthracite, sont en bois et de même couleur ; que l'imposte de la porte et la petite baie sur sa droite ne comportent plus de ferronneries ;
40. que les petits bois sont supprimés dans les impostes des autres châssis ;
41. qu'il est indiqué en séance que les châssis seront remplacés à l'identique de la situation de droit ;
42. que les garde-corps sont en métal peint en noir ; que la hauteur de la corniche est réduite ; qu'elle est en bois ton anthracite ;
43. que la façade arrière est isolée ; qu'un enduit gris clair est appliquée sur l'isolant ;
44. que le revêtement du volume en toiture est en zinc ton gris ;
45. que la façade arrière ainsi que toutes les toitures plates inaccessibles sont isolées ;
46. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 02 mars 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
47. 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 ;
48. 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 ») ;
49. 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.) ;
50. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (2URS, 1URL et 1 UAN), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
51. qu'il a été signifié au demandeur :
 - qu'aucun calcul préalable relatif aux exigences PEB n'a été effectué par le conseiller PEB lors du dépôt initial ;
 - que le rapport PEB déposé ne présente aucun résultats de calcul relatif aux exigence PEB ;
 - que le niveau du "CEP" limité à 150 W/m², pourtant exigé pour les rénovations lourdes depuis 2023, n'a pas été renseigné ;
 - que le demandeur a motivé sa demande, par l'intermédiaire du Conseiller PEB, en mettant en cause l'incertitude du choix des matériaux, lesquels seront fixés dans les dernières phases de la procédure de demande de permis d'urbanisme ;
 - que les matériaux de façade annoncés lors de la procédure de demande ne pourront être modifiés de manière significative en l'absence d'une nouvelle demande de PU ;
52. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : extension et terrasses ;
 - article 6 (hauteur) : extension et terrasses ;
53. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II :
 - article 10 (éclairage naturel) : chambre avant au +2 ;
54. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 4/09/2023 au 18/09/2023 a donné lieu à trois lettres d'opposition et/ou d'observations ;
55. que les lettres émanent de voisins et portent sur :
 - la profondeur de l'extension : esthétique du mur, création de vis-à-vis supplémentaire et impact sur la luminosité ;

- des erreurs importantes en ce qui concerne le relevé des immeubles voisins : la hauteur et la profondeur du voisin de gauche en particulier ;
 - l'impact du futur volume sur le voisin de gauche;
 - l'impact de la construction sur l'immeuble de droite en matière de stabilité ;
56. que les appartements ne disposent d'aucun hall d'entrée ; que les espaces sont peu qualitatifs ;
57. que les locaux communs ne sont pas suffisants pour une telle densité ;
58. que les erreurs dans le dessin des voisins ne permettent pas d'émettre un avis favorable sur la demande ;
59. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 17/07/2023 ; qu'il indique entre autres que l'escalier vers le sous-sol doit être encloisonné ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

15h00 - dossier 11639**12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'aménagement de la zone de cours et jardins d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot, Rue Colonel Van Gele 119.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS ;
3. qu'en situation de droit, la maison unifamiliale en intérieur d'îlot est située sur une parcelle indépendante, accessible par l'entrée carrossable d'un immeuble sis rue Colonel Van Gele au n°117 ;
4. qu'une annexe a été construite sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme contre le bâtiment avant ; qu'elle est incorporée au logement du bâtiment arrière ; que la note explicative mentionne la volonté de tenter de régulariser l'annexe dans une future demande de permis d'urbanisme ;
5. que les limites parcellaires entre ces deux biens ont récemment été déplacées ; que la nouvelle parcelle comprend le bâtiment d'intérieur d'îlot, la zone de cour et jardin jusqu'au bâtiment avant et comprend l'annexe construite sans permis ;
6. que la demande vise à régulariser l'aménagement de la zone de cours et jardins d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot ;
7. que l'aménagement de l'espace de cour et jardin prévu par le permis d'urbanisme n° 6943 octroyé en 2005 a été modifié ;
8. qu'en situation de droit, la zone de cour et jardin totale est de 65m² avec 34m² de surface perméable de pleine terre et planté ;
9. qu'en situation de fait, la cour est complètement pavée et aucune zone de pleine terre n'a été aménagée ;
10. qu'en situation projetée, il est prévu d'aménager la cour seulement sur la parcelle B134z6 du n°19 nouvellement délimitée ; que la partie de l'espace de cour et jardin sur cette parcelle a une surface de 45m² ; qu'il est prévu d'aménager 8m² de pleine terre planté et 37m² de pavés drainants perméables ;
11. que l'extension déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 13 (surface imperméable) en ce que moins de 50% de la surface de cour et jardin est perméable, en plein terre et plantée ;
12. que la surface perméable(pavés drainants) est augmentée par rapport à la situation de droit ;
13. que la note explicative spécifie que le but est d'offrir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ; que la cour est enclavée et totalement perméable ;
14. que dès lors, la dérogation est acceptable ;
15. qu'il est prévu de construire une pergola avec plantes grimpantes de type glycines sur tout la largeur de la parcelle, devant l'habitation et sur environ 1m de profondeur ; que sa surface ne paraît pas dépasser 9m² ;
16. qu'il convient de veiller à ne pas dépasser la hauteur des mitoyens afin que cette construction soit dispensée de permis ;
17. que la demande vise également à régulariser les baies en façade avant et arrière de l'arrière-bâtiment ; que les divisions des châssis ont été modifiées par rapport au permis d'urbanisme n°6943 et certaines baies rétrécies ;

dossier 11639

18. qu'au rez, le séjour de 61m² bénéficie de 12.3m² d'éclairément ; qu'au 1^{er}, la chambre 2 bénéficie d'un apport de lumière via une fenêtre de toit ; que les aménagements sont ainsi conformes aux prescriptions ;
19. que la demande déroge donc au RRU, Titre I, article 13 (surface perméable)
20. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/09/2023 au 18/09/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
21. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

AVIS FAVORABLE

La dérogation au RRU, titre I, article 13 (surface perméable) est acceptée.

15h25 - dossier 11870**13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'extension de l'appartement du 2e étage vers les combles, l'aménagement d'une chambre supplémentaire, l'extension de la terrasse, la construction d'annexes, et régulariser la porte d'entrée de l'immeuble, Rue Paul Segers 3.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. qu'en situation de droit, l'immeuble comprend 3 logements, répartis comme suit :
 - Sous-sol : caves ;
 - Rez-de-Chaussée : un appartement 1 chambre ;
 - 1er étage : un appartement 1 chambre ;
 - 2ème étage: un appartement 1 chambre ;
 - Combles : grenier ;
4. que la demande vise à régulariser l'extension de l'appartement du 2e étage vers les combles, l'aménagement d'une chambre supplémentaire, l'extension des terrasses, la construction d'annexes arrières, et régulariser la porte d'entrée de l'immeuble ;
5. qu'aux 1er et 2ème étages, les terrasses ont été étendues le long du volume de la cuisine ; qu'une annexe de 1m² a été construite dans le prolongement de la terrasse et une annexe de 2,4m² dans le prolongement de la cuisine jusqu'au fond de la parcelle ;
6. qu'au rez et sous-sol des annexes ont été construites sous les annexes des étages ;
7. que ces constructions et terrasses ont été aménagées sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
8. qu'elles dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elles dépassent les profils des bâtiments mitoyens et atteignent le fond de la parcelle ;
9. que les extensions existaient en 1996 d'après les photos satellites ; qu'elles ne porte pas préjudice aux mitoyens ;
10. que les extensions des terrasses sont dirigées vers l'intérieur de la parcelle et enclavées par les volumes du bâtiment ;
11. que la régularisation des volumes et des terrasses et ne nuit pas aux parcelles voisines ; que les dérogations sont est acceptables ;
12. que le logement du rez semble avoir été étendu vers une partie du sous-sol ; qu'un escalier aurait été construit entre les deux niveaux sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que l'extension de ce logement ne fait pas l'objet de la demande ;
13. qu'il convient de tenter de régulariser la situation soit en l'incluant dans la demande, soit en introduisant une autre demande ; que dans ce deuxième cas, il convient de supprimer l'escalier non autorisé des plans ;
14. que la cage d'escalier commune s'interrompt au 2ème étage ;
15. qu'au 2ème étage, la chambre a été transformée en salon ouvert sur l'espace de séjour et la cuisine ; que la pièce fait au total 45 m² ;
16. que l'ensemble des espaces ouverts de séjour déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'il dispose d'un éclairage de 8,82m² au lieu des 9,04m² requis; que la différence est minime et la pièce vaste ;
17. que dès lors, la dérogation est acceptable ;

dossier 11870

18. qu'un escalier a été construit dans le salon à l'avant, contre le mitoyen de gauche, débouchant dans un hall au niveau des combles ; qu'un débarras est aménagé sous l'escalier ;
19. que le hall donne accès à 2 chambres et 1 WC ;
20. que la chambre1 à l'avant déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 (superficie) en ce qu'elle dispose d'une surface de 13,60m² au lieu des 14m² requis ; que la différence est minime ; que la seconde chambre a également une superficie proche des 14m² ;
21. que dès lors, la dérogation est acceptable ;
22. que la chambre 2 à l'arrière déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'elle dispose d'un éclairage de 0,91m² au lieu des 1,10m² requis pour 13,29m² de superficie ;
23. que la différence est minime et ne nuit pas à l'habitabilité de la chambre ; que dès lors, la dérogation est acceptable ;
24. que la salle de bain est ouverte sur la chambre1 et dispose d'un accès par une porte depuis la chambre 2 ; que cela ne garantit pas le bon aménagement des lieux en ce qu'il s'agit de l'unique salle de bain du logement ; qu'il convient de cloisonner la chambre 1 et la salle bain et de conserver un accès par une porte ; que l'éventuelle dérogation en matière d'éclairage qui en découlerait est acceptable ;
25. qu'aucune modification de la façade avant n'est prévue ; que la porte d'entrée noire et vitrée avec ferronneries n'est pas conforme à la situation de droit ; que cependant, elle semble d'origine et ne dépare pas la façade ;
26. que la demande est dispensée de proposition PEB ;
27. que la demande déroge donc :
 - au RRU, titre I article 4 (profondeur) : extension, terrasse
 - au RRU, titre I article 6 (hauteur) : extension, terrasse
 - au RRU, titre II article 3 (superficie) : chambre 1 ;
 - au RRU, titre II article 10 (éclairage) : chambre 2 et séjour ;
28. que la demande augmente la capacité et le confort du logement existant ; que le nombre de logement n'est pas modifié ;
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/09/2023 au 18/09/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
30. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 4 septembre 2023 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de cloisonner et installer une porte entre la salle de bain et la chambre 1 ;
2. d'inclure la régularisation de l'extension du rez vers le sous-sol ou de ne pas dessiner l'escalier irrégulier ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

15h50 - dossier 11785 – HUIS CLOS

14. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à diviser la maison en 2 logements, l'agrandir et régulariser les modifications apportées en intérieur d'îlot, avenue Victor Jacobs 76

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. le PU10861 notifié le 23/07/2021 et tendant à transformer une maison unifamiliale, changer l'affectation d'une partie de la maison en activité productive de biens immatériels (studios de musique), régulariser les modifications en intérieurs d'îlot et les murs mitoyens ;
4. que ce permis d'urbanisme agrandit la maison en vue de la transformer en maison unifamiliale avec studios d'enregistrement (activité productive de biens immatériels) ; que ce permis d'urbanisme n'a pas été mis en œuvre selon la note explicative et n'a pas fait l'objet d'une déclaration de début de travaux ; qu'il n'a fait l'objet d'aucune prorogation et n'est dès lors plus valide ;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+combles aménagée comme suit :
 - sous-sol : 1 chambre à l'arrière, une salle-de-bain et buanderie au centre, et une chaufferie, cave et local compteurs à l'avant
 - rez-de-chaussée : séjour + cuisine ;
 - 1^e étage : 3 chambres + salle-de-bain ;
 - 2^e étage : 3 chambres + salle-de-bain ;
 - Entresol : terrasse de 3m de profondeur ;
 - Combles aménagés : 2 chambres avec mezzanine + salle-de-douche ;
6. que la cage d'escalier de la maison se trouve du côté du mitoyen de droite ;
7. que la demande vise à diviser la maison en 2 logements, l'agrandir et régulariser les modifications apportées en intérieur d'îlot ;
8. que les documents de la demande comportent des incohérences en ce qu'ils mentionnent à plusieurs endroits qu'il s'agit d'un permis modificatif ;
9. qu'il convient de les corriger ;
10. que la maison fait à présent partie d'un ensemble de 4 maisons à front de rue et de 3 bâtiments en intérieur d'îlot regroupés autour d'une cour commune ;
11. qu'au rez-de-chaussée, l'accès à la cour commune se fait via le grand hall d'entrée du n°78 ;
12. que la nouvelle entrée vers le n°76 est créée dans le mur mitoyen séparant le n°78 ; qu'elle se situe dans la partie avant du hall d'entrée ; que dans la partie arrière une entrée vers l'espace commun est prévue ;
13. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à régulariser la création d'une baie dans le mur mitoyen avec le n°74 ; qu'il s'agit d'une porte-fenêtre dans l'espace polyvalent commun donnant accès à la terrasse du n°74 ;
14. que la demande vise à transformer la maison unifamiliale, en 1 appartement 2 chambres, 1 appartement 1 chambre et un espace commun, de la manière suivante :
 - sous-sol : un local vélos et poussettes, 2 caves, un local compteurs et un WC à l'avant, espace commun spa (sauna, douche WC et 2 vestiaires) et espace commun salle de sport à l'arrière,
 - rez-de-chaussée : espaces communs (espaces polyvalents (salle de projection et salle de billard) et cuisine),
 - 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre,

- 2ème et 3ème étage : 1 appartement duplex 2 chambres ;
- 15. qu'un nouvel escalier extérieur relie la zone spa au sous-sol à la cour commune extérieure au rez ; qu'il est construit contre la façade arrière, dans la cour anglaise existante ;
- 16. que la cage d'escalier existante intérieure est maintenue ;
- 17. que l'entrée existante à rue est supprimée, l'entrée se faisant par le 78 ; que la porte d'entrée est conservée en façade pour l'esthétique ; qu'un mur referme la baie juste derrière la porte ;
- 18. que d'anciens petits balcons le long du mitoyen de droite sont supprimés ;
- 19. qu'en façade arrière au 1er étage, la demande vise à réduire la profondeur et construire une terrasse sur toute la largeur de la façade arrière de la maison, sur la toiture plate du rez-de-chaussée ; qu'un bac à plantes est présent côté gauche ;
- 20. que le 2ème étage est aligné au 1er étage et qu'un volume vient compléter le volume en façade arrière le long du mitoyen de droite ;
- 21. qu'au 3ème étage, le volume est en retrait par rapport au 2ème étage ; qu'une terrasse d'une profondeur d'1.60m est aménagée à cet endroit ; que le reste de la toiture comporte un bac à plantes fixe et inaccessible ;
- 22. que des murs acrotères délimites les niveaux où se trouvent les terrasses ; qu'un garde-corps en bois brun est placé devant la baie au 2e étage ;
- 23. qu'une servitude de vue est acquise concernant ces deux terrasses ;
- 24. qu'un auvent est prévu au rez-de-chaussée au-dessus de l'escalier extérieur ; qu'il est en lattage bois avec cadre en aluminium ; que des auvents de même type sont prévues au-dessus des baies au 1er et 2ème étages ;
- 25. que la toiture à versants existante est démolie ; que le 3ème étage est, du côté rue, traité comme toiture en pente avec une lucarne en zinc à joint debout et un châssis en aluminium noir ; qu'il s'aligne à la toiture du 78 ;
- 26. qu'au-delà, la toiture principale du bâtiment est plate et couvre une partie de la terrasse ;
- 27. que cette toiture côté arrière déroge aux prescriptions du RRU en ce qu'elle dépasse de façon minimale les 3.00m de haut par rapport au voisin le plus bas ;
- 28. que la dérogation est acceptable ;
- 29. que la corniche existante côté rue est conservée ; qu'elle est en bois peint en rouge ;
- 30. que des panneaux solaires sont posés sur la toiture plate ; qu'ils ne sont pratiquement pas visibles depuis l'espace public ;
- 31. que la façade arrière ne comprend plus qu'une seule grande baie vitrée centrale divisée en 4 parties égales à chaque niveau ;
- 32. que la façade arrière est revêtue d'un enduit sur isolant de ton gris foncé ; que les châssis sont en aluminium de ton noir ; que les descentes d'eaux pluviales sont en zinc prépatiné ;
- 33. que le garde-corps autour de l'escalier extérieur est en bois de ton brun ;
- 34. que la façade avant est inchangée ; qu'elle est en brique de ton rouge ; que les châssis sont en bois de ton brun ; que la porte d'entrée est en bois de ton brun ;
- 35. qu'en intérieur d'ilot, au rez-de-chaussée, la demande vise à régulariser les aménagements extérieurs maisons n°74 à n°78) ; que des mitoyens sont démolis ;
- 36. que la terrasse existante en carrelage est démontée ; qu'une nouvelle terrasse est aménagée sur une partie du jardin en planches en bois ajourées ; que cette surface est perméable ; qu'une zone de pleine terre plantée est aménagée ;
- 37. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 13 en ce que 21m² sont perméable contre 22m² imperméables ;
- 38. que le jardin comporte des plantes et deux arbres ;

39. que la dérogation est acceptable ;
40. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 03 avril 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
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 ;
42. 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 »);
43. 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.);
44. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (2URS et 2URL), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
45. que la demande tend notamment à considérer le duplex du deuxième étage comme la résultante de la division d'une maison unifamiliale, ayant suscité la construction/reconstruction d'un troisième étage ; que pour ce faire toutes les cloisons internes du deuxième étage ont été modifiées ; qu'il a été renseigné sur base de photos que certaines installations techniques de cette unité seront conservées ;
46. que, bien qu'il ait été estimé que le ratio en parois neuves de cette unité dépasse 75%, celle-ci reste en Rénovation simple pour autant que les installations techniques soient effectivement conservées; que dans la négative, il conviendra de considérer cette unité en Assimilé à du neuf ;
47. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - titre I, article 4 (profondeur) : auvents, la terrasse au 1er et la terrasse au 3ème ;
 - titre I, article 4 (profondeur) : auvents, la terrasse au 1er , la terrasse au 3ème et le volume de toiture ;
 - titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) : jardin ;
48. que ces dérogations sont minimales et ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
49. que ces dérogations sont acceptables ;
50. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
51. que la demande porte le nombre de logements à 2 ; qu'il s'agit de 1 duplex 2 chambres et 1 appartement 1 chambre ; qu'il s'agit de logements spacieux et confortables ; que ces logements sont conformes au Titre 2 du RRU ;
52. que le rez-de-chaussée et le sous-sol comportent des espaces communs liés aux logements ; qu'il ne s'agit pas de bureaux ;
53. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal ; que cette demande y répond ;
54. que les éléments du dossier indiquent que les servitudes seront actées ;
55. que la demande a peu d'impact sur la voirie régionale ;
56. qu'en date du 19/09/2023, la Commission de concertation a souhaité reporter son avis afin de clarifier le fait qu'il ne s'agit pas d'une demande de permis modificatif ;

57. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 12/07/2023 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de supprimer toute mention à un permis modificatif et d'adapter les documents en conséquence ;
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 13 (maintien d'une surface perméable), sont acceptées.