

**09h00 - dossier 11838****1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover l'appartement des 2ème et 3ème étages, l'étendre vers les combles, construire une terrasse et une lucarne d'accès ainsi qu'isoler la façade arrière et la toiture, rue des Aduatiques 89.**

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 aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que selon le permis de 1910 il s'agit d'une maison unifamiliale ; que cependant sous présentation de preuves il s'est avéré que la maison a été divisée en 3 unités avant 1993 ;
4. le permis d'urbanisme 11758, tendant à régulariser l'extension du logement du rez vers une partie du sous-sol, la création d'une terrasse au 1er étage arrière ainsi qu'apporter quelques modifications intérieures, notifié le 24/07/2023 ;
5. qu'en situation de droit l'immeuble se compose dès lors comme suit :
  - sous-sol : communs (caves, compteurs et local vélos) et logement duplex avec le rez (chambre, dressing et salle de bain) ;
  - rez-de-chaussée : logement duplex avec sous-sol (chambre, salon, salle à manger, cuisine et wc) ;
  - 1<sup>er</sup> étage : appartement 1 chambre + bureau à l'entresol et terrasse ;
  - 2<sup>e</sup> étage : duplex avec 3<sup>e</sup> (chambre à l'entresol avec douche, salon, salle à manger, cuisine et wc) ;
  - 3<sup>e</sup> étage : duplex avec 2<sup>e</sup> (deux chambres et salle de bain) ;
6. que la présente demande tend à rénover l'appartement des 2ème et 3ème étages, l'étendre vers les combles, construire une terrasse et une lucarne d'accès ainsi qu'isoler la façade arrière et la toiture ;
7. qu'en situation projetée l'entrée de l'appartement se fait au niveau du palier entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> étage ;
8. qu'à la place de la chambre à l'entresol un bureau est aménagé ainsi qu'un wc ; qu'une autre porte est placée avant les marches de l'escalier vers l'étage, créant un sas d'entrée et isolant l'accès à ce bureau ; que la hauteur sous plafond à cet endroit est de 2,34 m ;
9. que la baie existante dans la façade latérale donnant sur le wc est supprimée ainsi que la baie existante dans la cage d'escalier au niveau de la plateforme ;
10. qu'une baie de 1m x 1,42m est ouverte sur le mur de la façade latérale de l'annexe ; que cela crée des vues vers les parcelles voisines ; qu'il convient de ne pas créer cette ouverture compte tenu de la proximité de l'angle de l'îlot et de privilégier un agrandissement de la baie arrière ;
11. qu'à l'étage un espace bureau est aménagé à la place de la cuisine et le salon à la place de la salle à manger, en façade avant ; que la cuisine et la salle à manger sont aménagées à la place du salon ;
12. qu'un espace vestiaire et un wc sont prévus en face du palier ; que le wc fait 75cm de large au lieu des 80cm réglementaires ;
13. que cela déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 8 (wc) ; que la dérogation est limitée et que l'utilisation de l'espace reste confortable ; que cela permet de créer une circulation de largeur suffisante ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

**dossier 11838**

14. qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate au-dessus du bureau à l'entresol sur une profondeur de 3m depuis l'alignement de la façade arrière principale ; qu'elle est limitée par un garde-corps en acier ton noir ;
15. qu'un recul de 2,10m est conservé depuis l'extrémité de la plateforme et un recul de 62cm est conservé par rapport à la façade latérale de l'annexe ; que la toiture plate inaccessible est végétalisée ;
16. que le mitoyen de gauche est rehaussé de 1,06m sur toute la profondeur de la terrasse pour limiter les vues vers le voisin du n° 91 ;
17. que sur la plateforme arrière dudit voisin il existe une terrasse conforme à la situation de droit de 1913 ; que cette terrasse bénéficie d'une servitude de vue vers la parcelle objet de la demande ;
18. que la terrasse ainsi que la rehausse dérogent au RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que l'impact est limité ; que la terrasse est conforme au code civil ; que les dérogations sont donc acceptables ;
19. que derrière la cuisine un balcon est créé afin de permettre l'accès au niveau de la terrasse par un petit escalier de 4 marches qui démarre à gauche du balcon vers la plateforme ;
20. que le balcon s'étend jusqu'à la largeur de la fenêtre du côté mitoyen droit ; que le recul depuis la limite du balcon jusqu'à l'axe mitoyen est de 1,10m ; que le balcon déroge au RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
21. qu'un bac à plante est placé à l'extrémité droite du balcon afin d'augmenter l'écart depuis le mitoyen à 1,90m et de le rendre conforme au code civil ; qu'il convient de délimiter cette zone inaccessible au moyen d'un garde-corps ou d'indiquer en quoi le bac est soudé au garde-corps ;
22. que les dérogations sont alors acceptables ;
23. qu'en façade arrière l'allège de la baie est abaissée (de 72cm à 36cm) pour faciliter l'accès vers le balcon extérieur ; que deux marches sont ajoutés pour arriver au seuil de cette porte-fenêtre ;
24. que la demande vise l'isolation de la façade arrière ainsi que l'isolation de la toiture par l'extérieur ; que le dépassant en façade arrière est de 16cm ; que le profil de la toiture est rehaussée de 30cm ;
25. que cela déroge au RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'il s'agit de l'isolation ; que ces travaux améliorent la performance énergétique du bien ; que les dérogations sont donc acceptables ;
26. qu'au-dessus de l'isolant en façade arrière il est prévu la pose d'un enduit ton clair à la place du cimentage gris existant ;
27. que la toiture existante est en tuiles terre cuite ton rouge ; que la nouvelle toiture est couverte de tuiles ton anthracite ;
28. qu'au 3<sup>e</sup> étage deux chambres sont aménagées, ainsi qu'une salle de bain et un wc ;
29. que le wc fait 75cm de large au lieu des 80cm réglementaires comme à l'étage inférieur ; qu'ici aussi la dérogation est acceptable ;
30. qu'un escalier est aménagé entre la salle de bain et le wc afin de créer un accès aisé au grenier qui abrite du rangement ; que deux fenêtres de toit ont été rajoutées afin d'éclairer ce local ;
31. que la demande porte sur la construction d'une lucarne avec une fenêtre en façade arrière afin d'éclairer la chambre 1 ; que la fenêtre a une surface éclairante de 1,42m<sup>2</sup> au lieu des 3,34m<sup>2</sup> réglementaires, soit 1,92m<sup>2</sup> de moins que la surface éclairante minimale pour cette chambre (16,7m<sup>2</sup>) ;

**dossier 11838**

32. que cela déroge au RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit cependant d'une chambre à coucher et que les autres espaces de l'appartement sont qualitatifs ; que cette chambre est existante et que son confort est amélioré ;
33. que la dérogation est acceptable ;
34. que l'habillage de la lucarne est prévue en zinc ton anthracite ; que la corniche arrière est remplacée par une gouttière en zinc ton naturel au même niveau ;
35. que la descente d'eaux pluviales existante en pvc gris est supprimée ; que l'emplacement de la nouvelle descente prévue en zinc naturel n'est pas spécifiée et qu'il convient de le faire ;
36. que les châssis existants en façade arrière en aluminium blanc sont remplacés par des châssis en aluminium ton anthracite ; que les seuils en béton sont remplacés par des seuils en alu ton anthracite ; que la forme des baies en situation projetée est modifiée ; que les linteaux en arcs surbaissés sont remplacés par des linteaux droits ;
37. que la façade avant est conservée en situation projetée ; que les châssis du 2<sup>e</sup> étage sont remplacés conformément à la situation de droit, en bois peint ton blanc ; que la sortie de ventilation pas conforme existant dans l'imposte de la fenêtre de gauche au 2<sup>e</sup> étage est donc supprimée ;
38. qu'une sortie de ventilation existe aussi dans l'imposte de la fenêtre de gauche au 1<sup>er</sup> étage ; que cela déroge au RRU, titre 1, article 10 (sortie de ventilation en façade à rue) ; qu'il convient de revenir à la situation de droit lors du prochain remplacement de ce châssis, en supprimant la sortie de ventilation ;
39. qu'une grille semble prévue sur la droite de la façade ; que cela ne peut être accepté en façade avant ; qu'il convient de revoir ce dispositif ;
40. que la porte d'entrée présente quelques différences par rapport aux plans des archives ; que des petits bois sont présents sur l'imposte en situation de fait ; que la porte existante semble néanmoins dater de l'époque de la construction ;
41. que le châssis au-dessus de la porte en situation existante est divisé verticalement en deux parties ; qu'en situation de droit ce châssis n'a pas de division ; que des petits bois sont présents sur la partie inférieure de ce dernier ;
42. que ces modifications ne nuisent pas à l'harmonie de la façade ;
43. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 12 juin 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
44. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs; que pour toute nouvelles interventions ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifiées par la demande, il conviendra, de vérifier si celles-ci sont dispensées de permis d'urbanisme ; que dans la négative, une demande de permis modificatif devra être introduite ;
45. que si ces travaux modificatifs interviennent sur la performance énergétique de l'ouvrage, il conviendra de les encoder pour les documents PEB à fournir en phase chantier ;
46. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
47. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
48. qu'il a été spécifié que la chaudière sera conservée, condition unique pour que la nature des travaux reste en rénovation simple ;

**dossier 11838**

49. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :

- titre 1, article 4 (profondeur) : terrasse, rehausse et isolation ;
- titre 1, article 6 (hauteur) : terrasse, rehausse et isolation ;
- titre 1, article 10 (sortie de ventilation en façade à rue) : imposte châssis 1<sup>er</sup> étage et à droite façade avant ;
- titre 2, article 8 (wc) : 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
- titre 2, article 10 (éclairage naturel) : chambre 1 ;

50. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/09/2023 au 02/10/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

51. que les modifications envisagées améliorent le confort et l'habitabilité de ce logement ;

52. l'avis favorable sous réserve 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 ne pas ouvrir la baie sur la façade latérale de l'annexe à l'entresol et de privilégier un agrandissement de la baie arrière ;
2. de délimiter la zone inaccessible du balcon au moyen d'un garde-corps ou d'indiquer en quoi le bac est fixé au garde-corps ;
3. de spécifier l'emplacement de la descente d'eaux pluviales en façade arrière ;
4. de supprimer les orifices de ventilation dans les impostes (lors du prochain remplacement) et dans la façade avant ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 8 (wc) et article 10 (éclairage naturel) , sont acceptées.

**09h25 – dossier 11837****2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduit par la Fondation ADT Quart Monde Belgique, tendant à isoler l'annexe arrière et transformer un logement de 2 chambres en extension de l'équipement collectif existant, avenue Victor Jacobs 12.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement) ;
3. que la demande vise à régulariser la transformation d'un logement de 2 chambres en extension de l'équipement collectif existant et isoler l'annexe arrière ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'une chapelle avec des bureaux annexes et comprenant trois logements ;
5. que la répartition prévue est la suivante :
  - au sous-sol : une chaufferie, un local compteurs, des rangements, des sanitaires, une salle polyvalente et une cuisine
  - au rez-de-chaussée : une chapelle et des bureaux
  - au 1er étage : des bureaux
  - au 2e étage : un logement de 3 chambres et 2 chambres indépendantes
  - au 3e étage (combles) : un studio et 1 chambre indépendante
6. que seul le rez est concerné par la demande ;
7. que l'appartement existant de droit du rez est à l'arrière et ne bénéficie pas d'une entrée distincte ; que l'accès à l'appartement s'effectue par une galerie commune à la chapelle et à ses pièces annexes ;
8. que les 120m<sup>2</sup> de l'appartement sont intégrés à l'équipement ; que la surface de l'équipement passe de 529 à 657m<sup>2</sup> ;
9. que les logements aux étages ont une entrée distincte ;
10. qu'il est prévu d'isoler l'annexe arrière par l'extérieur avec 20cm d'isolant polystyrène expansé (EPS) et d'appliquer un cimentage de ton clair ;
11. qu'il est prévu d'isoler la toiture plate de l'annexe arrière par l'extérieur avec 18cm d'isolant polyuréthane (PIR) ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que l'isolation dépasse les profils des bâtiments mitoyens ;
13. que ce dépassement n'impacte pas les bâtiments voisins ; que l'isolation améliore la performance énergétique du bâtiment ;
14. que les dérogations sont acceptables ;
15. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 07/06/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
16. 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 ;
17. 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 11837**

18. 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.) ;
19. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple en non résidentiel – (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 ;
20. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/09/2023 au 02/10/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
21. que la position du logement au sein du bâtiment se prête davantage à des locaux lié à l'équipement existant ; que ce type d'équipement social s'intègre bien à la zone d'habitation ;
22. que la régularisation de la suppression d'un logement est dès lors acceptable ;
23. que la demande est soumise à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
24. que cette demande doit être faite ;

**AVIS FAVORABLE sous réserve de se conformer à l'avis SIAMU.**

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

**09h50 - dossier 11830**

**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme, tendant à diviser une maison unifamiliale en deux logements, agrandir (annexe au rez et lucarnes), construire une terrasse au 2ème étage en façade arrière ainsi que régulariser la modification des menuiseries en façade avant, rue Général Capiaumont 24.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ; ensemble de deux maisons éclectiques ;
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 à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en deux logements, agrandir (annexe au rez et lucarnes), construire une terrasse au 2ème étage en façade arrière ainsi que régulariser la modification des menuiseries en façade avant ;
6. que dans la situation de droit, le gabarit de cette maison est R+2+toiture à versants ; qu'elle comprend des caves au sous-sol et un grenier dans les combles ;
7. que les menuiseries actuelle en façade avant sont en pvc, teinte imitation bois foncé ;
8. que la demande vise à remplacer les châssis et la porte d'entrée par des menuiseries en bois gris-noir au dessin identique ;
9. qu'à l'origine, les châssis étaient blancs et que le bien forme un ensemble avec la maison voisine ; qu'il convient de prévoir des châssis blancs ;
10. que la baie du sous-sol est remplacée par des briques de verre ; qu'il convient de prévoir un châssis à cet endroit ;
11. que les autres éléments de cette façade sont rénovés et nettoyés ;
12. que le revêtement de la toiture à versants en tuiles rouges est conservé ; que sa hauteur n'est pas modifiée ;
13. que cette toiture comporte des petites tabatières ; qu'elles sont supprimées ;
14. que la demande vise à construire deux lucarnes, une de chaque côté de la toiture ; que leur habillage est composé de panneaux en fibrociment ton gris-noir ;
15. que ce revêtement ne présente pas les qualités esthétiques et de durabilité requises en façade avant ; qu'il n'est pas en accord avec le caractère architectural de cette maison ;
16. qu'il convient de proposer un matériau plus noble et en accord avec le cadre bâti environnant ;
17. que la lucarne avant comprend un châssis en bois gris-noir à trois divisions ; que celui de la lucarne arrière présente le même dessin mais est en pvc gris-noir ;
18. qu'une fenêtre de toit est ajoutée au versant avant ;
19. que la demande prévoit de diviser la maison en deux logements et de modifier les aménagements intérieurs comme suit :

- au sous-sol : locaux communs (entretien, poubelles et compteurs), deux caves privatives à chaque logement, à double fonction (caves/vélos) ;
  - au sous-sol arrière, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage : un triplex 3 chambres
  - au 2<sup>e</sup> étage et combles : un duplex 3 chambres
20. que l'accès aux deux logements trois chambres se fait via l'entrée existante ; que le logement (triplex) inférieur est accessible par le hall commun au rez ;
  21. qu'un nouvel escalier est construit le long du mitoyen de droite afin de lier l'arrière du sous-sol au rez-de-chaussée et à l'entresol entre le rez et 1<sup>er</sup> étage ;
  22. qu'un second escalier placé en pièce centrale le long du mitoyen gauche relie le rez au 1<sup>er</sup> étage ;
  23. que la partie arrière et privative du sous-sol est limitée et comprend une buanderie et un WC ;
  24. que le rez-de-chaussée comprend les pièces de vie, avec le séjour côté rue, un espace hall d'entrée au centre et une cuisine-salle-à-manger côté jardin, aménagée dans l'annexe arrière ;
  25. que la volumétrie de l'annexe arrière existante au rez est augmentée ; qu'elle s'étend sur toute la largeur de la parcelle ;
  26. qu'elle intègre une grande baie donnant sur la terrasse et le jardin ; que la toiture de cette annexe est inaccessible ;
  27. que cette annexe est conforme aux prescriptions des règlements en vigueur et que sa construction ne nécessite aucune rehausse mitoyenne ;
  28. que l'entresol entre le rez et le 1<sup>er</sup> comprend une chambre de 10m<sup>2</sup> et une salle-de-douche ; que cet espace n'est pas lié au 1<sup>er</sup> étage ;
  29. que le 1<sup>er</sup> étage comprend deux chambres et une salle de bain aménagée côté rue ;
  30. que la demande déroge au titre II du règlement régional d'urbanisme, l'article 3§1 et 2 (normes minimales de superficie) en ce qui concerne les chambres ;
  31. que celles-ci mesurent 12.9m<sup>2</sup>, 10.9m<sup>2</sup> et 10.4m<sup>2</sup>, et que le logement ne dispose donc pas d'une chambre principale de 14m<sup>2</sup> ;
  32. que néanmoins, le logement dispose de pièces de vies spacieuses et qualitatives et que les chambres semblent bien aménagées ; que la dérogation peut dès lors être acceptée ;
  33. qu'au 1<sup>er</sup> étage, la petite baie comprise dans la façade latérale de l'annexe existante est fermée ; que les deux autres, existantes elles aussi, ne sont pas modifiées ;
  34. que l'entrée du logement supérieur se trouve sur le palier du 1<sup>er</sup> étage ; que l'escalier commun est privatisé à partir du 1<sup>er</sup> étage ;
  35. que l'annexe existante située à l'entresol entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> étage est supprimée ; qu'elle comprenait un WC ; que la demande vise à construire une nouvelle annexe à cet endroit ;
  36. qu'elle est accessible via le palier à l'entresol, privatif au duplex, situé entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> étage ;
  37. que cette annexe est en retrait d'environ deux mètres par rapport à la façade de l'annexe inférieure ; que la largeur est identique à l'annexe inférieure, soit en retrait de 2.63m par rapport à l'axe mitoyen de gauche ;
  38. que la partie restante de la toiture plate de ce volume est inaccessible ;
  39. que les deux baies de cette nouvelle annexe sont alignées à celles de l'annexe inférieure ;
  40. que ce volume comprend une chambre de 9.1m<sup>2</sup> et un WC séparé ;
  41. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne cette annexe dont le retrait est inférieur à 3 m par rapport à l'axe

mitoyen de gauche, et qu'elle dépasse de plus de 3m la profondeur du mitoyen de gauche le moins profond ;

42. que néanmoins, ce volume s'aligne à la profondeur du mitoyen de droite, et s'aligne à la largeur de l'annexe existante de l'étage inférieur ;
43. qu'elle améliore l'habitabilité du logement en permettant l'aménagement d'une chambre supplémentaire ;
44. que sa construction ne nécessite aucune rehausse mitoyenne ; que par conséquent, les dérogations peuvent être acceptées ;
45. que le 2<sup>e</sup> étage comprend la pièce de vie du duplex, avec la cuisine/salle-à-manger côté rue, et le séjour à l'arrière ;
46. que le niveau supérieur (combles) comprend deux chambres de 15.6m<sup>2</sup> et de 13.8m<sup>2</sup>, un WC séparé et une salle-de-bain ;
47. qu'une terrasse de 11.3 m<sup>2</sup> est créée sur toute la toiture plate de la nouvelle annexe du 2<sup>e</sup> étage ; qu'un garde-corps en ferronnerie noire la délimite ;
48. qu'elle est accessible par une nouvelle porte-fenêtre et quelques marches d'escalier depuis le palier de l'entresol entre le 2<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> étage ;
49. qu'elle est conforme au code civil en termes de vues, mais qu'elle déroge aux prescriptions du RRU, titre I article 4 (profondeur) et article 6 ( hauteur) en ce qu'elle dépasse de plus de 3m le voisin de gauche, le moins profond (4.32m) ;
50. qu'en outre, la profondeur de la terrasse, au vu de sa hauteur, induit des vues trop importantes vers l'intérieur de l'ilot et vers les parcelles voisines ;
51. qu'il convient dès lors de réduire sa profondeur et de la limiter à 3.00m par rapport à la profondeur du voisin de gauche afin de se conformer au RRU et de limiter les vues plongeantes ;
52. que la façade arrière est également rénovée et nettoyée ; qu'elle est revêtue d'un crépis gris clair appliqué sur isolant ;
53. que tous les châssis de ce côté de ce bâtiment sont en pvc gris-noir ;
54. que la demande ne prévoit aucune rehausse des mitoyens ;
55. qu'il convient de prévoir l'aménagement de la toiture plate au dessus du rez en toiture végétalisée afin d'améliorer les qualités paysagères et la gestion de l'eau de pluie sur la parcelle ;
56. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 05 mai 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
57. 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 ;
58. 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 ») ;
59. 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.) ;
60. que la proposition PEB relative à la demande concernant 3 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en

tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;

61. que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU :
  - Titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : annexe au 2<sup>e</sup> + terrasse ;
  - Titre I, article 6 (toiture - hauteur) : annexe au 2<sup>e</sup> + terrasse ;
  - Titre II, article 3§1 et 2 (superficie minimale) : pas de chambre de 14m<sup>2</sup> pour le triplex inférieur
62. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/09/2023 au 02/10/2023 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre porte sur :
  - les nuisances visuelles et sonores engendrées par la terrasse au 2<sup>e</sup> étage
  - la demande pour installer un garde-corps en retrait afin de limiter les vues plongeantes de la terrasse
63. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 05/10/2023 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de prévoir des châssis blancs en façade avant et de remplacer les briques de verre du sous-sol par un châssis ;
2. de proposer pour la lucarne avant un matériau plus noble et en accord avec le cadre bâti environnant ;
3. de détailler les éléments de l'isolation appliquée en façade arrière et le type de plancher de la terrasse ;
4. de réduire la profondeur de la terrasse au 3<sup>ème</sup> étage en la limitant à 3.00m par rapport à la profondeur du voisin de gauche afin de se conformer au RRU et de limiter les vues plongeantes ;
5. d'aménager la toiture plate inaccessible au dessus du rez en toiture végétalisée ;
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.  
Les dérogations au RRU, Titre II, article 3§1 et 2 sont acceptées.

10h20 - dossier 11803

**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme, tendant à construire une annexe au rez et deux lucarnes ainsi qu'élargir deux baies intérieures au sein d'une maison unifamiliale, avenue Commandant Lothaire 40.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
  2. que la demande vise à construire une annexe au rez et deux lucarnes ainsi qu'élargir deux baies intérieures au sein d'une maison unifamiliale ;
  3. que les deux permis précédents délivrés pour ce bien n° 6329 et 6431 n'ont pas été exécutés ;
  4. que les 1er et 2e étages ne sont pas concernés par la demande ;
  5. qu'actuellement, le rez-de-chaussée est en retrait (partie gauche) par rapport au 1er étage ; que la terrasse du rez est ainsi partiellement couverte par le 1er étage ;
  6. qu'une extension existante comprenant la cuisine se trouve du côté droit ;
  7. que la demande vise à construire une extension dans la partie gauche du rez-de-chaussée afin d'agrandir le salon ;
  8. qu'elle mesure 2.39 m de profondeur et est construite à la place de la terrasse existante ;
  9. que la façade de cette extension comprend un châssis coulissant divisé en 3 parties, dont 2 parties sont ouvrantes et donnent accès à la terrasse existante ;
- que la toiture plate de l'extension est plus profonde ; que la façade au-dessus du châssis est couverte d'un bardage en bois naturel ; qu'elle comprend une cornière en aluminium gris anthracite ;
10. que sa construction n'implique pas de rehausse du mur mitoyen gauche (n° 38) ;
  11. que la volumétrie de l'annexe existante à droite comprenant la cuisine est légèrement modifiée par son isolation ; qu'un cimentage blanc est appliqué sur ses façades ;
  12. que sa cornière est de même matériau et teinte que l'annexe à gauche ;
  13. que la porte et le châssis existant sont remplacés par un châssis divisé en 3 parties égales ;
  14. que la demande déroge aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur toiture/lucarne) du titre 1 du règlement régional d'urbanisme (RRU) ; qu'il s'agit de l'extension et de l'isolation ;
  15. que ces dérogations sont minimales, qu'elles ne nécessitent pas de rehausse des murs mitoyens, et que l'isolation de la façade arrière permet d'améliorer les performances énergétique de la maison ;
  16. que par conséquent, les dérogations peuvent être acceptées ;
  17. qu'en ce qui concerne l'isolation du mitoyen par l'extérieur, il convient d'obtenir un accord formel du voisin avant exécution des travaux et de l'acter ;
  18. que la partie restante de la terrasse et l'escalier menant au jardin sont accessibles via la nouvelle annexe ;
  19. que le garde-corps ainsi que l'escalier et ses deux façades en pierre sont inchangés ;
  20. que les nouveaux châssis du rez-de-chaussée en façade arrière sont en aluminium gris anthracite que les nouveaux châssis sont en aluminium gris anthracite ;
  21. qu'au niveau du 1er et 2e étages, la façade n'est pas modifiée ;
  22. qu'en façade avant, la porte de garage et la porte de l'entrée sont en bois naturel ;

**dossier 11803**

23. que les châssis et la corniche sont en bois blanc ;
24. que la façade avant est revêtue d'un soubassement en pierre bleue, d'encadrement en pierre beige et de briques rouges ; qu'aucune modification n'est apportée à cette façade ;
25. que les verrières existantes en toiture sont supprimées ; que le volume de la cheminée cimentée du côté n° 38 est réduit ;
26. que la demande vise à construire deux nouvelles lucarnes, une dans chaque versant ;
27. que les lucarnes mesurent 5.5m de largeur en élévation et 5.40m en plan ; que la façade mesure 8.1m ;
28. que la demande déroge à l'article 6 (lucarne) du titre 1 du règlement régional d'urbanisme (RRU) ; qu'il s'agit des lucarnes qui dépassent légèrement (10cm) les 2/3 de la largeur de la façade ;
29. que la lucarne éclaire une chambre et un espace de rangement ; que la lucarne arrière éclaire une chambre et une salle-de-bain ;
30. qu'il convient de corriger les documents et de réduire la largeur des lucarnes afin qu'elles soient conformes au RRU ;
31. que les versants la toiture sont en zinc ; qu'ils sont isolés et rehaussés ;
32. que les lucarnes sont revêtues d'un bardage en bois naturel entre leurs châssis et en fibre-ciment sur le reste ; que ce matériau est en accord avec le style architectural du bâtiment ;
33. que les châssis des lucarnes sont en aluminium de ton gris anthracite ;
34. que des modifications intérieures sont effectuées au rez et au dernier niveau ;
35. qu'au rez-de-chaussée, il s'agit de la démolition de certains murs porteurs afin d'agrandir l'espace de vie ;
36. qu'au 3<sup>e</sup> étage, la construction des deux lucarnes vise à aménager à ce niveau deux chambres supplémentaires, un espace de rangement et une salle de bain ; qu'actuellement, ce niveau est utilisé comme salle-de-jeu ;
37. que la hauteur sous-plafond sous les lucarnes et sous le faite est de 2.34m ; que cette hauteur est conforme aux prescriptions du RRU ;
38. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 27 avril 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
39. que le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
40. que la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
41. 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.) ;
42. 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 ;

**dossier 11803**

43. que la demande déroge donc au RRU :

- Titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : isolation annexe existante + une partie de la nouvelle extension ;
- Titre I article 6 (toiture- hauteur) : différence de 10 cm entre la situation existante et la situation projetée + isolation de l'annexe existante + une partie de la nouvelle extension ;
- Titre I, article 6 (toiture- lucarnes) : lucarnes ;

44. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/09/2023 au 02/10/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

45. que les travaux envisagés améliorent le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **d'obtenir un accord formel du voisin avant exécution des travaux d'isolation du mitoyen et de l'acter ;**
2. **de réduire la largeur des lucarnes afin qu'elles soient conformes au RRU et de vérifier les documents graphiques ;**

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

**10h45 - dossier 11836**

**5. Avis sur la demande de permis tendant à démolir une véranda, construire une annexe au rez arrière, étendre l'appartement du 1er étage pour en faire un duplex 2 chambres et régulariser la fermeture des balcons en façade arrière ainsi que le remplacement de la porte de garage, rue du Ruanda 10.**

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 des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble de 3 appartements qui se compose comme suit :
  - Sous-sol : caves ;
  - Rez-de-chaussée : hall d'entrée, garage, refuge, wc, buanderie et vestiaire ;
  - 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, chacun : un appartement composé de deux chambres en façade avant, salle de bain, wc, vestiaire, cuisine, living et balcon à l'arrière ;
4. qu'en situation existante de fait au rez-de-chaussée, un bureau est aménagé à la place de la buanderie et une buanderie à la place du vestiaire mais que la division des locaux est inchangée ;
5. qu'une véranda de 3,53m de profondeur sur toute la largeur de la parcelle a été construite en façade arrière sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
6. que la demande vise à démolir la véranda existante et construire une annexe de même profondeur en maçonnerie avec une toiture plate ; que le revêtement de cette toiture plate n'est pas précisé ; qu'il convient de le spécifier ;
7. que le nouveau volume déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse la profondeur des deux immeubles mitoyens ;
8. que le mur mitoyen gauche doit être rehaussé de 45cm sur une profondeur de 2,75m depuis l'alignement de la façade arrière de l'annexe ; que l'impact est limité et ne nuit pas à la parcelle voisine ; que la dérogation est acceptable ;
9. qu'en situation existante de fait l'appartement du premier étage a été transformé en appartement 1 chambre ; que la cloison entre les deux chambres en façade avant a été abattue pour créer un living et une chambre a été aménagée à la place du living en façade arrière ;
10. que le balcon existant a été fermé par un châssis et intégré à la salle de bain ;
11. qu'il semble que la fermeture a également été réalisée aux deux autres étages ; qu'à certaines conditions cette fermeture peut être dispensée de permis ; que ces étages ne sont pas concernés par la demande ;
12. que l'appartement du 1<sup>er</sup> étage est lié au rez afin de créer un duplex ; qu'un escalier est créé au centre de l'immeuble afin de lier les deux étages ;
13. qu'en situation projetée au rez-de-chaussée le hall commun reste inchangé ; que le garage est conservé mais sa surface est réduite vu la position du nouvel escalier ; qu'une porte est ajoutée depuis le garage vers le hall commun ; que le garage reste confortable ;
14. qu'un hall d'entrée privé est créé à l'entrée de l'appartement, isolé de la pièce de vie, donnant accès au wc et à l'escalier pour monter à l'étage ; que la profondeur du wc est augmentée de 1,16m à 1,65m pour plus de confort ;

**dossier 11836**

15. que la cloison entre les anciens vestiaire et buanderie est démolie pour créer un salon ; que la hauteur sous plafond à cet endroit est de 2,47m au lieu des 2,50m réglementaires ; que cela déroge au RRU, titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) ; qu'il s'agit de la situation existante de fait ; que la dérogation est très limitée et donc acceptable ;
16. que la nouvelle annexe a été aménagée en salle à manger et cuisine ; que l'annexe a une hauteur sous plafond réglementaire (2,50m) mais que la partie en dessous de l'ancien balcon au 1<sup>er</sup> étage ne fait que 2,45m ;
17. que cela déroge au RRU, titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) ; qu'il s'agit d'une petite surface au-dessus de la cuisine (1,18m x 2,08m) ; que la hauteur de la situation de fait est conservée ; que la dérogation est limitée et donc acceptable ;
18. que les châssis existants entre la façade arrière et la véranda sont supprimés afin d'unifier les nouvelles pièces de vie ;
19. que le matériau de la nouvelle façade de l'annexe n'est pas clair ; qu'il convient de le spécifier ; que le nouveau châssis à l'arrière de l'annexe est en PVC ton gris ;
20. qu'au premier étage la chambre en façade arrière est conservée ; que le mur entre l'ancienne cuisine et le balcon est démolie en partie afin de créer une grande salle d'eau avec bain, douche et wc ;
21. que l'ancienne porte d'entrée de l'appartement est supprimée, isolant ainsi la cage d'escalier commune vers les étages ;
22. que le salon devient chambre ; que la surface éclairante est de 4,53m<sup>2</sup> au lieu des 4,75m<sup>2</sup> réglementaires, soit 0,22m<sup>2</sup> de moins ; que cette chambre déroge donc au RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit de la façade avant et de baies existantes ; que la dérogation est minime et dès lors acceptable ;
23. que le cagibi et le wc donnent place à l'escalier ; que la salle de bain devient buanderie ;
24. qu'un système de climatisation sans unité extérieure est installé dans chacune des deux chambres ; que la demande vise à régulariser les sorties de ventilation de la climatisation en façade avant ; que cela déroge au RRU, titre 1, article 10 (sortie de ventilation en façade à rue) ; que ces éléments nuisent à l'harmonie de la façade et qu'il convient de la remettre en pristin état ;
25. que les autres châssis existants sont conservés (PVC ton blanc) aussi bien en façade avant qu'en façade arrière ; que les matériaux des façades avant (briques ton jaune) et arrière (briques ton rouge) aux étages sont également conservés, ainsi que la porte d'entrée ;
26. que la demande porte également sur la régularisation du remplacement de la porte de garage ; que la situation de droit présente une porte divisée verticalement en 3 parties, avec des ouvertures vitrées sur le dessus et des ferronneries similaires à celles existantes sur la porte d'entrée ; qu'actuellement il s'agit d'une porte sectionnelle en PVC ton blanc ; que cela ne porte pas préjudice à l'ensemble de la façade ;
27. que le sous-sol reste inchangé ; qu'il y a 7 caves, un local mazout et un local compteur ;
28. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 07/06/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
29. 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 ;
30. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);

**dossier 11836**

31. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
- titre 1, article 4 (profondeur) : nouvelle annexe ;
  - titre 1, article 6 (hauteur) : nouvelle annexe ;
  - titre 1, article 10 (sortie de ventilation en façade à rue) : climatisation chambre 2 ;
  - titre 2, article 4 (hauteur sous plafond) : salon et cuisine ;
  - titre 2, article 10 (éclairage naturel) : chambre 2 ;
33. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/09/2023 au 02/10/2023 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
- qu'une des lettres émane d'un des copropriétaires de l'immeuble et évoque principalement les mesures à observer avant d'entreprendre les travaux au sein de la copropriété ; que cependant il n'est pas contraire à la réalisation des travaux ; qu'il allègue ne pas avoir été averti de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme ; que cependant la preuve d'envoi de l'annexe II pour chaque copropriétaire a été jointe au dossier de demande de permis ;
  - que la deuxième lettre provient d'un voisin du côté opposé de l'îlot, qui manifeste son inquiétude par rapport au type de climatisation prévu et les possibles nuisances (bruit jour et nuit) ; qu'il suggère en outre que la consommation énergétique pourrait être compensée par des panneaux photovoltaïques ;
34. que cependant la preuve d'envoi de l'annexe II pour chaque copropriétaire a été jointe au dossier de demande de permis ;
35. qu'il convient de s'assurer auprès de la copropriété d'avoir les autorisations requises par effectuer ces travaux ;
36. l'avis favorable sous réserve du 08/09/2023 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de préciser la matériau de la façade arrière de l'annexe et de préciser le revêtement de la nouvelle toiture plate en privilégiant une toiture végétalisée ;**
2. **de supprimer les sorties de ventilation en façade avant et de remettre la façade en pristin état ;**
3. **de s'assurer de disposer des autorisations requises auprès de la copropriété ;**
4. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

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

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

11h15 - dossier 11774 – article 126

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à installer une terrasse de 90m<sup>2</sup> en voirie, place Jourdan 33.

REPORT