

09h00 – dossier PFD 11992 - FD

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à aménager l'avenue en zone de rencontre, délimiter clairement le stationnement et verduriser l'avenue, Avenue du Préau.**

Considérant :

**Contexte**

1. Que la demande de permis concerne le réaménagement de l'avenue du Préau en zone de rencontre, la délimitation du stationnement et la verdurisation de l'avenue ;
2. Que le bien se situe en réseau viaire et en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
3. Que le bien se situe majoritairement en voirie communale et partiellement en voirie régionale (intersection de l'Avenue du Préau et la Chaussée de Wavre) ;
4. Que selon le plan Good Move, le périmètre du projet se trouve en :
  - Zone Piéton CONFORT ;
  - Zone Vélo QUARTIER ;
  - Zones Auto et Poids Lourd QUARTIER ;

**Instruction**

5. Que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant: Application de la prescription particulière 25.1 du P.R.A.S. : « actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun » ;
6. Que 9 réclamations / demandes d'être invités à la commission de concertation ont été introduites à l'issue de l'enquête publique d'une durée de 30 jours, qui s'est tenue du 10/02/2024 au 10/03/2024, portant sur les aspects suivants :
  - Apport positif du projet concernant l'amélioration générale de la voirie en comparaison avec la situation existante ;
  - Inquiétude concernant l'aménagement du centre de la voirie en termes de sécurité pour les cyclistes et les personnes à mobilité réduite (béton à joints engazonnés) ;
  - Demande quant à l'augmentation de l'offre de stationnement pour les cyclistes (arceaux à vélos, arceaux à vélos cargos, box vélos) ;
  - Inquiétude quant à l'installation de bancs et les nuisances sonores qui pourraient en résulter suite à leur occupation ;
  - Demande d'élargir la fosse de l'arbre existant en face du numéro 19 et de le protéger ;
  - Demande d'améliorer l'accès aux arceaux à vélos existants pour les cyclistes ;
  - Inquiétude quant à l'impact des travaux sur les fondations des maisons, en termes de gestion des eaux ;
  - Question concernant les places de stationnement, les accès aux garages, les accès aux portes des maisons et les manœuvres de girations pour les voitures dans le dernier tronçon de voirie (numéros 17 à 27) ;
  - Demande de prévoir de l'illumination au bout de la rue pour sécuriser les marches et la rampe qui donnent accès à la ludothèque ;
  - Questionne la nécessité de placer 2 poubelles dans une voirie résidentielle et inquiétude concernant le risque de dépôts sauvages de déchets ;
  - Suggestion d'inclure l'espace ouvert de la ludothèque dans le réaménagement de la voirie ;

**Situation existante**

7. Que la voirie est en cul-de-sac et consiste en deux tronçons, le premier en voirie et le deuxième en zone d'habitation selon le plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
8. Que le premier tronçon présente un profil de rue « classique » de deux rangées de trottoirs encadrant la voirie principale sur une largeur totale de plus ou moins 10 mètres ;

**dossier PFD 11992**

9. Que ce tronçon est très minéral, présentant uniquement quelques plantes grimpantes contre les façades et quelques plantations près des grillages de la cour de l'école ;
10. Qu'il existe quelques potelets sur le trottoir ouest de la rue et un marquage en damier pour prévenir le stationnement sauvage ; Que le deuxième tronçon est déjà aménagé de plain-pied avec uniquement deux places de parkings, quelques arbustes, un arbre central et 6 arceaux à vélo à côté de la ludothèque ;
11. Que le revêtement de l'ensemble de la voirie est très hétérogène ;

**Situation projetée**

12. Que l'entièreté de la voirie est réaménagée en zone de rencontre, en plain-pied avec délimitation de la vitesse à 20km/h ;
13. Que pour le premier tronçon de la voirie :
  - il est principalement aménagé en pavés béton 25x25cm ;
  - 9 places de stationnement de 2 x 5,5m sont aménagées et clairement marquées par des pavés en béton à joints ouverts selon les principes d'aménagement d'une zone de rencontre ;
  - les places de stationnement se trouvent à une distance entre 1m20 et 1m56 des façades des bâtiments ;
  - 6 nouveaux arbres sont proposés, 4 dans l'alignement des places de stationnement et 2 en face du grillage de la cour de l'école ;
  - un filet d'eau central en béton est prévu, bordé par des pavés en béton à joints ouverts engazonnés ;
  - des fosses de plantations basses sont proposées contre les façades de quelques bâtiments, protégées par des bordures en béton de 20cm de hauteur et souvent bordées par des pavés en béton à joints ouverts engazonnés ;
  - une assise avec dossier est proposée en face de la fosse de plantations à hauteur de la Chaussée de Wavre numéro 580 ;
  - un espace à côté de l'assise est dédié pour les personnes en chaise roulante ;
  - une poubelle est maintenue en face du grillage de la cour de l'école ;
  - un trottoir traversant est aménagé à l'entrée de la rue ;
14. que pour le deuxième tronçon de la voirie :
  - il est principalement aménagé en pavés béton 25x25cm ;
  - 2 places de stationnement sont maintenues et clairement marquées par des pavés en béton à joints ouverts selon les principes d'aménagement d'une zone de rencontre ;
  - les plantations existantes sont maintenues ;
  - les arceaux à vélos sont maintenus, couverts par un abri et leur accès protégé par un potelet ;
  - de larges tronçons de revêtements sont réaménagés en pavés en béton à joints ouverts engazonnés ;
  - une poubelle est ajoutée près de la ludothèque ;
  - la zone de l'abri vélo est également protégée par une bordure en béton de hauteur de 20cm ;

**Objectifs**

15. Que la demande de permis concerne le réaménagement de l'avenue du Préau en zone de rencontre, la délimitation du stationnement et la verdurisation de l'avenue ;

**Motivation**

16. Que la mise en zone de rencontre de l'avenue du Préau jusqu'à l'intersection avec la chaussée de Wavre est justifiée vu le caractère local de la voirie (cul-de-sac) et son statut au PRM Good Move ;
17. Que vu le caractère local de la voirie, un aménagement type « rue jardin » (« tuinstraat ») pour la zone de rencontre est également justifié ; que dans ce type d'aménagement, une attention particulière doit être apportée à l'interaction entre les zones déminéralisées (les fosses de plantations contre les façades et les pavés à joints ouverts) et le confort pour les modes actifs

**dossier PFD 11992**

(les cyclistes et les piétons, surtout les personnes à mobilité réduite et les personnes malvoyantes) ;

18. Que dans ce sens, les pavés à joint ouverts enherbés en partie centrale de la voirie nuisent au confort des cyclistes et personnes à mobilité réduite, qui sont nombreux dans la rue vu le caractère résidentiel et la présence de la ludothèque ;
19. Que dans ce sens, il est également important d'aménager des lignes guides pour les personnes malvoyantes afin de faciliter leur passage autour des fosses de plantations et pavés à joints enherbés contre les façades ;
20. Que les extrémités des fosses de plantations ne peuvent pas être perpendiculaires mais doivent présenter un angle plus large pour guider la personne malvoyante d'une manière intuitive ; que la ligne guide doit être matérialisée dans une bande de pavés différenciée (pas en pierre bleue afin d'éviter les risques de chute) ; Qu'un passage libre de 1m50 continu le long de la ligne guide doit être garanti ;
21. Que le maintien des plantations existantes et l'ajout de 6 nouveaux arbres et plusieurs fosses de plantations améliore les qualités paysagères et écologiques de la voirie ;
22. Que dans un souci d'augmentation de la biodiversité, il convient d'envisager la diversification des essences d'arbres ;
23. Que dans le dernier tronçon, la zone autour de l'abri vélo est largement matérialisée en pavés à joints enherbés ;
24. Qu'il est opportun d'agrandir les fosses de plantations afin d'améliorer le caractère paysager et écologique, tout en garantissant les girations des voitures ;
25. Que les nouvelles places de stationnement sont dimensionnées 2 x 5,5m ; leurs dimensions peuvent être réduites à 2 x 5m afin de libérer plus d'espace pour les modes actifs et/ou planter plus d'arbres ;
26. Que les places sont aménagées en pavés à joints écartés poussier, ce qui améliore la gestion des eaux de pluie ;
27. Que les places se trouvent à une distance qui varie de 1m20 à 1m56 des façades des bâtiments ; que ces distances sont prises en tenant compte des girations des véhicules des pompiers ;
28. Que l'introduction de l'abri vélo pour les arceaux à vélo existants permet leur protection contre les intempéries ; que par contre, l'abri est la seule amélioration en termes de stationnements vélos ; qu'il est opportun de prévoir plus d'arceaux à vélos, y compris pour les vélos cargos, de préférence à proximité de la ludothèque ;
29. Que la demande en box-vélo est faible dans l'avenue ; qu'il est prévu de placer un box à proximité dans la chaussée de Wavre ;
30. Que la provision de plus d'arceaux à vélos, y inclus des arceaux à vélos cargos, dans le reste du projet doit également être étudiée ;
31. Que les accès à la ludothèque (les marches et la rampe) ne sont actuellement pas illuminés pendant la nuit, ce qui cause des problèmes de sécurité ;
32. Que la gestion des eaux est réalisée principalement par rejet à l'égout ; que le profil de voirie est composé d'un filet d'eau central ; que dans ce sens, les fosses et pavés à joints ouverts contre les façades ne risquent pas de causer des problèmes structurels ni d'inondations aux bâtiments ;
33. Que le trottoir traversant à l'entrée de la rue sécurise le carrefour en faveur des modes actifs et crée une « porte d'entrée » en conformité avec les recommandations pour la mise en œuvre d'une zone de rencontre ;

### Conclusion

34. Que l'aménagement de l'avenue du Préau en zone de rencontre type «rue jardin» («tuinstraat») est justifié vu le caractère local de la voirie (cul-de-sac) et conforme au PRM Good Move ;
35. l'importance du confort des modes actifs en relation avec les zones (semi-)perméables, notamment pour les cyclistes, les personnes à mobilité réduite et les personnes malvoyantes ;
36. Que le maintien des plantations existantes et l'ajout de 6 nouveaux arbres et plusieurs fosses de plantations améliore les qualités paysagères et écologiques de la voirie ; qu'il existe des opportunités pour augmenter davantage celles-ci ;
37. l'importance des aménagements pour les cyclistes en termes de stationnement, tant pour les riverains que pour les visiteurs de la ludothèque ;
38. Que la voirie est de caractère local et résidentielle ; que la fonction de séjour ne doit pas être trop encouragée afin de ne pas impacter les riverains ;

dossier PFD 11992

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de réduire les dimensions des places de stationnement à 2x5m au bénéfice de plus de plantations et arbres et/ou d'un passage plus libre pour les piétons, surtout pour les personnes à mobilité réduite et les personnes malvoyantes ;
2. d'aménager des lignes guides pour les personnes malvoyantes, notamment autour des zones plantées:
  - en matérialisant la ligne guide sous la forme d'une bande de pavés différenciés (éviter les pierres bleues car risque de chute) ;
  - en modifiant les géométries des zones plantées (éviter des angles droits aux extrémités) ;
  - en garantissant un passage libre d'au minimum 1m50 ;
3. de ne pas prévoir de pavés béton à joints ouverts pour la partie centrale de la voirie ;
4. de prévoir un système d'éclairage pour sécuriser les points d'accès à la ludothèque tout en évitant des nuisances pour les riverains (faisceaux lumineux dirigés vers le bas) ;
5. d'élargir les 2 fosses de plantations situées en face de l'abri vélo ;
6. d'envisager la diversification des essences d'arbres ;
7. de prévoir, dans la mesure du possible, davantage d'arceaux vélos, y compris pour les vélos cargos.

**Abstention de la commune**

**09h30 - dossier PFD 12000**

**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire un relais de télécommunication mobile de Telenet, 2-3-4-5 G, en toiture d'un bâtiment existant, Cliniques de l'Europe ASBL, rue Charles Degroux 69.**

Considérant :

1. Que le bien est situé en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
2. Que la demande vise à construire un relais de télécommunication mobile en toiture d'un bâtiment existant, à savoir la toiture du bâtiment de l'ASBL Cliniques de l'Europe ;
3. Que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'il présente notamment des intérêts artistiques, esthétiques, historiques et urbanistiques ;
4. Que la construction du relais est prévue sur la toiture de l'extension de style postmoderne située à l'angle de la rue Charles Degroux et de la rue d'Oultremont, conçue par le bureau d'architectes Emile Verhaegen ;
5. Que les équipements prévus se composent de :
  - 1 mât autoportant (Ht: 4.00m)
    - a. 2 antennes triband 800/900/2100 (Ht: 2.52m) de type panneaux directionnels (milieu d'antenne: +21.20m)
    - b. 2 antennes quadriband 1800/2600 (Ht: 1.49m) de type panneaux directionnels (milieu d'antenne: +21.40m)
    - c. 2 antennes de type faisceaux hertziens de diamètre 30cm (milieu d'antenne : +22.10m)
    - d. 8 boîtiers techniques RRU
  - 1 mât autoportant (Ht: 4.00m)
    - a. 1 antenne triband 800/900/2100 (Ht: 2.52m) de type panneau directionnel (milieu d'antenne: +21.00m)
    - b. 1 antenne quadriband 1800/2600 (Ht: 1.49m) de type panneau directionnel (milieu d'antenne: +21.40m)
    - c. 1 antennes de type faisceau hertzien de diamètre 30cm (milieu d'antenne : +22.10m)
    - d. 4 boîtiers techniques RRU
  - 4 armoires techniques, 1 coffret électrique et divers équipements (éclairage, chemin de sécurité, garde-corps, ...) sur la toiture.
6. Que le bâtiment présente une hauteur de 19.26m ; que la toiture exploitée est celle d'un étage en retrait, ce qui permet d'implanter les installations en recul du plan de façade et d'en limiter ainsi la visibilité depuis l'espace public ;
7. Que les travaux projetés sont nécessaires aux activités de l'opérateur ; que le placement des antennes permettra une couverture du réseau dans une zone qui n'est pas encore couverte ;
8. Que la toiture du bâtiment est déjà utilisée pour accueillir une station de télécommunication d'un autre opérateur ; que de ce fait, l'impact visuel généré par les nouvelles installations est limité ;
9. Que la demande comporte les dérogations suivantes : Dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU) , article 6 du titre I : éléments techniques en toiture ;
10. Que la demande déroge au titre I, article 6 du RRU en ce que certains éléments techniques dépassent le profil de la toiture ;
11. Que le mur d'acrotère masque en partie ces éléments, tendant à diminuer leur impact visuel ;
12. Que les éléments qui dépassent le mur d'acrotère sont placés le plus en retrait possible par rapport à la voirie ; que l'îlot est en majeure partie occupé par le site de la clinique ;

**dossier PFD 12000**

13. que les éléments techniques ne sont donc visibles ni depuis l'espace public, ni depuis les habitations voisines ;
14. Que le titre I, article 6 du RRU autorise un dépassement jusqu'à 4 mètres de la toiture pour les antennes de téléphonie mobile ; que les dimensions des antennes sont donc conformes au RRU ;
15. Que les dérogations sont limitées au nécessaire ; qu'elles n'impactent pas le cadre environnant ; qu'elles sont donc acceptables ;
16. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/02/2024 au 11/03/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
17. Que la Direction Générale Transport Aérien a émis un avis en date du 16/02/2024 et qu'elle n'émet pas d'objection du point de vue aéronautique au sujet du projet en objet ;
18. Qu'il convient avant toute exploitation de disposer des autorisations environnementales requises ;

**AVIS FAVORABLE**

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

09h55 - dossier 11959

**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à tendant à construire une pergola sur la terrasse arrière du sous-sol et abattre un arbre (frêne), Rue Baron de Castro 31.**

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 construire une pergola sur la terrasse arrière du sous-sol et abattre un frêne en zone de cours et jardin ;
4. que la situation de fait du bien est conforme à la situation de droit et en accord avec le permis octroyé le 16/03/2020 (réf : 10738) ;
5. qu'il s'agit d'un immeuble à appartements comprenant 3 unités de logement ( 1 duplex rez + sous-sol, 1 appartement au 1<sup>er</sup> étage et un duplex aux 2<sup>e</sup>+3<sup>e</sup> étages) ;
6. que la demande est liée au duplex au niveau du sous-sol et rez avec le jardin ;
7. que la pergola fait 2,88m de profondeur sur 6,68m de large, soit toute la largeur de la parcelle ;
8. que la hauteur totale de la structure est de 2,96m ; qu'elle vient se placer en dessous de la passerelle qui donne accès à l'escalier vers le jardin depuis le niveau du rez ;
9. qu'elle est conforme aux prescriptions des règlements en vigueur ;
10. qu'il s'agit d'une pergola avec des lamelles orientables ;
11. que la façade arrière et les matériaux d'origine sont conservés ; que la pergola est en profil métallique de couleur gris anthracite, afin de s'accorder à la couleur des châssis existants ;
12. que la demande vise également l'abattage d'un frêne proche de la limite parcellaire par crainte de chute ;
13. l'avis du service communal des plantations daté du 25/03/2024 ;
14. que l'arbre a pour chacun de ses 3 troncs plus de 40 cm de circonférence à 1,50m du sol et atteint une hauteur de plus de 4m (7m) ;
15. que l'arbre est planté à moins de 2m (70cm) de la ligne séparative des deux héritages voisins ; que sa couronne de l'arbre surplombe d'au moins 2/3 l'héritage voisin ;
16. que le terrain voisin est en contrebas du mur mitoyen de soutènement ; que le collet de l'arbre est situé à hauteur des faitières du mur mitoyen ; que la poussée du système racinaire risque de compromettre la stabilité du mur ;
17. que les conditions de replantation sont réunies pour replanter un arbre à haute tige ;
18. que la demande est en accord avec les prescriptions urbanistiques en vigueur ;
19. que la construction de la pergola permet de créer un espace extérieur à l'abri du soleil et que son emplacement ne crée pas de nuisance supplémentaire à l'intérieur de l'îlot ;
20. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/02/2024 au 11/03/2024 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 de la Région de Bruxelles-Capitale ;



dossier 11959

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de replanter un arbre de 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> grandeur ;
2. de ne pas procéder aux abattages entre le 1er avril et le 15 août conformément à l'article 68 §1er, 7° de l'Ordonnance du 1/03/2012 relative à la conservation de la nature.

## 10h20 - dossier PU 11871

**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à aménager une terrasse collective en toiture d'un immeuble de logement et construire un édicule d'accès en toiture, Rue Général Leman 53.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise 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. le permis d'urbanisme PU11281 visant à régulariser la construction d'une terrasse au 3ème et en toiture, d'un escalier les reliant ainsi que construire un volume en toiture, refusé le 6/05/2022, suite à l'absence de dépôt de plans modifiés ;
6. que la demande vise à aménager une terrasse collective en toiture d'un immeuble de logement et construire un édicule d'accès en toiture ;
7. qu'en situation de droit, le bâtiment avant comprend trois logements disposés comme suit :
  - au sous-sol : caves communes et privatisées, compteurs
  - au rez-de-chaussée : entrepôt avec bureau lié
  - au 1er étage : appartement 2 chambres
  - aux 2e et 3e étage : appartement 1 chambre par étage
8. que la parcelle est intégralement bâtie ; que la toiture du bâtiment avant est plate ;
9. qu'une terrasse a été aménagée au 3ème étage ainsi que sur la partie arrière de la toiture plate de l'immeuble au-dessus du 3ème étage ; qu'elle est entourée d'une palissade en bois d'une hauteur de 1,40 m ; qu'un escalier en colimaçon extérieur relie ces 2 terrasses ;
10. que la demande comporte des photos montrant que l'escalier en colimaçon et la palissade ont été à présent démontés ; qu'il reste cependant le sol de la terrasse en toiture ;
11. que la terrasse au 3ème étage a été agrandie jusqu'à la limite mitoyenne de gauche ;
12. qu'en situation de droit cette terrasse se trouvait entre 2 constructions ; que le volume le long de de la parcelle voisine de gauche a été démoli ; que sa superficie a été attachée à la terrasse existante ; que le mur mitoyen a été également démoli ; qu'un garde-corps est installé sur la limite mitoyenne de gauche ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4( profondeur) et 6 (hauteur) en ce que la terrasse dépasse les profils mitoyens ;
14. que cette terrasse n'est en outre pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
15. que la demande vise à maintenir la terrasse au 3ème étage ; que cette terrasse dispose d'une vue directe vers la parcelle de gauche ;
16. qu'il convient pour cela de se conformer au code civil, soit en rehaussant le mur mitoyen de gauche afin d'atteindre une hauteur de 1,90m depuis le sol de la terrasse, soit en établissant un recul latéral de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;
17. que le matériau et la teinte du garde-corps de celle-ci n'est pas précisé ; qu'il semble identique à l'existant ; qu'il convient de l'indiquer ;

**dossier PU 11871**

18. que les dérogations pourrait être acceptables en proposant une terrasse conforme au code civil ;
19. que la demande vise également à aménager une nouvelle terrasse sur la toiture plate de l'immeuble, au-dessus du 3<sup>ème</sup> étage ;
20. qu'il est prévu de construire un cabanon d'accès dans le prolongement de la cage d'escalier existante pour créer un accès collectif à la terrasse ; qu'il s'agit d'un nouveau volume à parois coulissantes ; que sa hauteur est d'environ 120 cm, 236 cm de largeur et de 207 cm de profondeur ; que la couleur des montants n'est pas précisée en plan ;
21. qu'il mène à une terrasse collective de forme trapézoïdale d'un peu plus de 24 m<sup>2</sup> ;
22. qu'elle est envisagée à 2.20m de la limite de la toiture côté avant, à 2.17m de la limite de la toiture donnant sur la terrasse au 3e étage et à 1.90 m et 2.01 m des limites mitoyennes droite et gauche ; que son revêtement n'est pas précisé mais semble du bois ;
23. qu'elle est délimitée par un garde-corps de 1,10m de hauteur dont le matériau et la teinte ne sont pas précisés ;
24. que la demande prévoit d'isoler la toiture plate sur laquelle est envisagée la terrasse commune ; qu'un exutoire de fumées est intégré en toiture le long du mitoyen gauche et de l'édicule ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que le garde-corps et le plancher de la terrasse dépasse les profils mitoyens ;
26. que cependant l'édicule d'accès est conforme ne dépassant pas le profil du voisin de droite ;
27. que ce bâtiment est déjà plus haut que les immeubles avoisinants ; que chacun des appartements bénéficie déjà d'un espace extérieur ;
28. que rehausser l'immeuble le plus haut de cette partie de la rue ne peut que très difficilement s'envisager au vu de l'impact et des nuisances (sonores et vues) qu'aurait cette rehausse sur les immeubles voisins, sur l'intérieur d'îlot et sur l'espace public ;
29. que dès lors, les dérogations ne sont pas acceptables ;
30. qu'il y a lieu de ne pas aménager de terrasse ni de construire une rehausse sur la toiture plate de l'immeuble et de supprimer tous les éléments qui sont déjà présents ;
31. que les châssis, porte d'entrée du logement et porte de garage ont été modifiés sans permis d'urbanisme ; qu'ils dénaturent le caractère architectural du bâtiment ;
32. qu'ils sont en aluminium avec parties pleines dans le bas ; qu'ils ne respectent pas le dessin d'origine de 1958 ;
33. que les portes sont peu qualitatives ;
34. qu'il convient de revenir aux dessins des menuiseries de 1958 ou à un dessin similaire et de prévoir des garde-corps devant les baies ;
35. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 17 juillet 2024, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
36. 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 ;
37. que, les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier tiendront compte des éventuelles modifications adaptées en cours de chantier (« Notification PEB de début des travaux ») et « Déclaration PEB ») ;

38. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
39. 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 ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1 :
  - article 4 (profondeur) : terrasses et rehausse (au 3e étage et en toiture)
  - article 6 (hauteur) : terrasses et rehausse (au 3e étage et en toiture) ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire : article 21 (menuiseries) ;
42. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/02/2024 au 11/03/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
43. que la demande ne prévoit pas de modification de la façade à rue ;
44. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 22/02/2024 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de se conformer au code civil en ce qui concerne la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage, soit en rehaussant le mur mitoyen de gauche afin d'atteindre une hauteur de 1,90m depuis le sol de la terrasse, soit en établissant un recul latéral de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;**
2. **de clarifier en plan le matériau et la teinte des garde-corps au 3e étage ;**
3. **de ne pas construire de rehausse ni aménager la toiture de l'immeuble et de supprimer tout élément qui s'y trouve ;**
4. **de revenir au dessin des menuiseries de 1958 en façade avant ou à un dessin similaire et de prévoir des garde-corps aux étages ;**
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.**

**10h45 - dossier PU 11953**

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 3 logements, la construction d'annexes et d'une terrasse (entresol entre les 1er et 2e étages) en façade arrière ainsi que percer trois baies sous la corniche en façade avant, rue de l'Orient 28.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone forte mixité ;
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. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale, de gabarit R+1+toiture à versants ;
4. que les modifications suivantes ont été réalisées avec permis d'urbanisme :
  - construction d'une annexe côté droit, dans le prolongement de la cage d'escaliers, jusqu'au palier entre rez et 1er étage ;
  - construction d'une annexe côté gauche, dans le prolongement des pièces de vie, au rez ;
  - prolongement de la façade arrière au 2<sup>ème</sup> étage, dans le prolongement des pièces de vie ;
5. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été apportées :
  - aménagement d'un escalier et de murets pour accès du sous-sol vers le jardin, côté droit ;
  - prolongation de l'annexe au 1<sup>er</sup> étage, côté gauche, et aménagement d'une terrasse en toiture ;
  - ajout d'un volume à l'entresol entre les 1er et 2<sup>ème</sup> étages, côté droit, et aménagement d'une terrasse en toiture de l'annexe existante ;
  - division de l'immeuble en 3 logements ;
6. que les relevés de compteurs SIBELGA transmis dans la demande ne permettent pas de valider l'existence de plusieurs logements sur ce bien avant 1993 ;
7. que la présente demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 3 logements, la construction d'annexes et d'une terrasse (entresol entre les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages) en façade arrière ainsi que percer trois baies sous la corniche en façade avant ;
8. que l'organisation proposée est la suivante :
  - au sous-sol: 4 caves, compteurs et 1 emplacement pour poubelles
  - au rez-de-chaussée (bel-étage) : un logement 1 chambre
  - au 1<sup>er</sup> étage : un logement 2 chambres
  - au 2<sup>ème</sup> étage : un logement 1 chambre avec buanderie et grenier sous combles
9. qu'au sous-sol, un escalier est aménagé pour accéder directement depuis une cave vers le jardin, situé 1,6m au-dessus ; que c'est le seul accès à cette cave ;
10. qu'au rez en façade arrière, la baie de l'annexe autorisée est agrandie ; que l'escalier extérieur menant vers le jardin est déplacé au centre de cette baie ;
11. qu'au 1<sup>er</sup> étage, la demande vise à régulariser l'extension de ce volume; que celui-ci s'étend sur des dimensions d'environ 2,8m de largeur, 5,15m de profondeur et 3,5m de hauteur ;
12. que ce volume comporte une ouverture en façade arrière et une fenêtre de toit ; qu'il abrite une cuisine, située quelques marches en contrebas du séjour aménagé au 1<sup>er</sup> étage ;
13. que ce volume n'a nécessité aucune rehausse mitoyenne ;
14. qu'à l'entresol entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage, la demande vise à régulariser la construction d'une annexe et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe existante ;
15. que le nouveau volume s'étend sur environ 3,25m de largeur, 1,25m de profondeur et 2,85m de hauteur, contre le mitoyen droit ;

**dossier PU 11953**

16. qu'il comporte 2 baies (1 porte et une fenêtre), comprend un wc et un sas et donne accès à la terrasse ;
17. que la terrasse s'étend sur environ 6 m<sup>2</sup>, sur toute la largeur et environ 2m de profondeur sur la toiture plate de l'annexe existante en façade arrière ;
18. qu'il semble qu'il s'agisse d'une terrasse sur plots ; que le revêtement de celle-ci n'est pas communiqué ; qu'un garde-corps en bois est placé afin de délimiter la terrasse ; que le revêtement s'étend au-delà du garde-corps ;
19. qu'un claustra en bois est posé sur le mur mitoyen droit ; que sa hauteur depuis le niveau fini de la terrasse est de 190 cm ; que le reste de la toiture est inaccessible ;
20. qu'afin de se conformer au Code Civil, le mitoyen devrait être rehaussé en maçonnerie pleine ; que la terrasse présente en outre des vues plongeantes importantes vers les lots voisins et l'intérieur d'îlot ;
21. que cela est impactant pour les voisins et l'intérieur d'îlot ; qu'il conviendrait, le cas échéant, de proposer un aménagement sans rehausse mitoyenne et de limiter les vues vers les voisins et l'intérieur d'îlot ; que, le cas échéant, l'aménagement d'une terrasse à un niveau inférieur pourrait être privilégié ;
22. que la demande prévoit, en façade avant, de créer trois fenêtres en-dessous de la corniche, dans le prolongement des baies des niveaux inférieurs, de dimensions d'environ 1,25m de large et 0,9m de hauteur ;
23. que chaque niveau de l'immeuble est accessible par la cage d'escaliers commune qui est privatisée à partir du 1<sup>er</sup> étage ;
24. qu'au demi-sous-sol, trois caves sont attribuées aux logements (1 par logement) et que la quatrième cave est réservée au propriétaire ; que les espaces en sous-sol n'ont pas vocation à servir de lieu d'entreposage pour les personnes n'habitant pas l'immeuble ;
25. qu'à ce même niveau, les compteurs (eau, gaz et électricité) sont accessibles à tous les occupants de l'immeuble ;
26. qu'un espace poubelles est prévu sous l'escaliers ; que le local poubelles doit être un local séparé ; que ce type de local n'est pas nécessaire pour un immeuble de cette taille, étant donné qu'il n'y a pas de concierge ;
27. que l'entreposage des vélos prévu au rez, dans le hall d'entrée, présente des risques en matière de sécurité et d'évacuation ; qu'il ne peut être autorisé ;
28. que la demande ne prévoit pas de local vélos séparé ; que cela déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 17 ;
29. qu'il convient de prévoir un local vélos de dimensions suffisantes (min 1 vélo par chambre et 2m<sup>2</sup> par vélo) et aisément accessible ; qu'il peut convenir d'installer ce local dans la cave arrière ;
30. que le logement du rez comprend une chambre à rue, l'espace de séjour au centre et en partie arrière du logement, ainsi qu'une salle de douche et une cuisine en façade arrière ;
31. que le logement du rez-de-chaussée dispose du jardin ;
32. que 2 portes ne séparent pas le wc du séjour ; que cela déroge au RRU, titre II, article 8 (wc) ;
33. que la demande déroge au RRU, titre II, article 10 (éclairage) en ce que le séjour dispose d'une superficie nette éclairant de 6,9m<sup>2</sup> au lieu des 8,6m<sup>2</sup> requis ;
34. que la chambre, disposée en façade à rue, ne dispose pas en outre de l'intimité requise pour ce type de local ;
35. qu'au 1<sup>er</sup> étage, le projet prévoit l'aménagement d'une chambre et salle de bains à rue, l'espace de séjour au centre, ainsi que la cuisine et une 2<sup>ème</sup> chambre en partie arrière ;

**dossier PU 11953**

36. que la chambre est située en contrebas de la cuisine, elle-même en contrebas du séjour ; que cela rend complexe l'organisation et la circulation au sein du logement ;
37. que les niveaux supérieurs sont réservés au dernier logement ;
38. qu'un wc est aménagé dans l'annexe située derrière le palier ; que l'annexe donne également accès à la terrasse ;
39. que le 2<sup>ème</sup> étage est en grande partie sous combles ; qu'il comporte une cuisine et un séjour en façade avant, et une chambre avec salle de douche attenante en façade arrière ;
40. que la demande vise à régulariser la pose d'un escalier en colimaçon, pour un accès aux combles supérieurs depuis le 2<sup>ème</sup> étage ; qu'il permet d'accéder au grenier et à une buanderie ; que ces espaces sont donc privatifs ;
41. que la demande déroge au RRU, titre II, article 10 (éclairage) en ce que les espaces suivants ne disposent pas d'une superficie nette éclairante suffisante :
  - séjour au rez (6,9m<sup>2</sup> au lieu des 8,6m<sup>2</sup> requis) ;
  - séjour au 1<sup>er</sup> étage (1,15m<sup>2</sup> et 0,75m<sup>2</sup> en toiture au lieu des 6m<sup>2</sup> requis) ;
  - séjour au 2<sup>ème</sup> étage (1,95m<sup>2</sup> et 1,6m<sup>2</sup> en toiture au lieu des 5,8m<sup>2</sup> requis) ;
  - 2<sup>ème</sup> chambre au 1<sup>er</sup> étage (1,4m<sup>2</sup> au lieu des 1,9m<sup>2</sup> requis) ;
  - chambre au 2<sup>ème</sup> étage (1,75m<sup>2</sup> au lieu des 2,8m<sup>2</sup> requis) ;
42. que les documents graphiques ne détaillent pas précisément les situations de droit et de fait ; qu'il convient de clarifier les éléments conservés ou modifiés ;
43. que la façade avant est recouverte d'un cimentage ton pierre de France ; que les éléments de décors (soubassement, linteaux, encadrement de porte) sont prévus ton crème ; que la teinte des seuils et des caches trous de boulin n'est pas mentionnée ;
44. que la demande ne précise pas le revêtement originel de la façade ; qu'il comportait des joints ;
45. qu'il convient de maintenir les éléments originels en pierre bleue et de prévoir une teinte en accord avec les bâtiments voisins (exemples n°26 et 24) ;
46. que les nouveaux châssis sont en PVC blanc ; qu'ils sont à 2 divisions, avec imposte au rez et 1<sup>er</sup> ; qu'ils ne semblent pas respecter le cintrage du linteau au 1<sup>er</sup> étage ;
47. que la hauteur des impostes est faible et ne correspond pas à l'architecture du bien ; qu'il en est de même de la porte d'entrée, qui doit être prévue en bois et présenter un dessin similaire à la situation d'origine (exemples n°26 et 24) ;
48. que l'ajout de baies au 2<sup>ème</sup> étage n'est pas qualitatif et dénature la composition de la façade ; qu'elles ne sont en outre pas qualitatives pour l'aménagement du logement (allège à 0,6m) ;
49. que le revêtement de la toiture à versants est en tuiles de terre cuite ton naturel ; que la toiture comprend trois fenêtres de toit dans le versant avant ;
50. que les corniches sont en bois blanc ; qu'en façade avant, la corniche actuelle est emballée dans un caisson PVC ; qu'il convient de supprimer le caisson ;
51. que les façades sont pourvues de descentes d'eau en zinc ; qu'en façade avant, il convient de prévoir un dauphin en fonte sur une hauteur de 2m minimum, afin de se conformer à l'article 91 du Règlement Général sur les Bâtisses ;
52. que l'ensemble de la façade arrière est revêtue d'un cimentage blanc, hormis la partie haute (entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage) de l'annexe existante côté droit qui est recouverte d'un bardage en ardoises artificielles ton naturel ;
53. que toutes les menuiseries en façade arrière sont en pvc blanc ;

**dossier PU 11953**

54. que les revêtements des toitures plates ne sont pas précisés ; qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il conviendrait de verduriser les parties non accessibles ;
55. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II :
  - article 8 (wc) : salle de bains du rez ;
  - article 10 (éclairage) : séjours aux rez, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, 2<sup>ème</sup> chambre au 1<sup>er</sup> étage, chambre au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - article 17 (local vélos) ;
56. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/02/2024 au 11/03/2024 a donné lieu à trois lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
  - les craintes de nuisances sonores et visuelles suite à la création d'une terrasse supplémentaire dans l'intérieur d'îlot, et à la transformation d'une fenêtre en porte fenêtre pour accéder à la toiture ;
  - la perte d'intimité et les conflits de voisinage induits par l'installation d'une terrasse ;
  - que cette terrasse a été aménagée sans autorisation ; qu'elle continue à être utilisée malgré les courriers envoyés ;
  - la configuration de l'îlot qui induit des effets de résonance et d'écho ;
  - la perte de jouissance et de valeur des biens voisins suite à ces aménagements ;
57. que certaines de ces lettres nous sont parvenues après clôture de l'enquête, leurs auteurs ayant démontré être à l'étranger ;
58. qu'en séance il est ajouté des questions sur :
  - la réalisation des travaux
  - les faibles performances acoustiques des constructions existantes
  - la vue depuis la baie de l'annexe au 1<sup>er</sup> étage vers le voisin ;
59. qu'en outre, plusieurs plaintes avaient été précédemment réceptionnées suite à l'aménagement de la terrasse ;
60. que les logements proposés ne présentent pas les qualités d'habitabilité requises et sont en dérogation à de nombreuses prescriptions du RRU ;
61. qu'ils ne répondent pas au principe de maintien et création de logements de grande dimension à destination de familles sur le territoire communal du Plan Communal de Développement (PCD) ;
62. que la densité proposée est trop importante pour cet immeuble et que la terrasse proposée nuit à l'intimité de l'îlot ;
63. que seul un projet diminuant la densité sur la parcelle, limitant l'impact sur les lots voisins et l'intérieur d'îlot et offrant des logements de qualité et se rapprochant des prescriptions et règlements en vigueur pourrait être accepté ;
64. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 06/02/2024 ;



dossier PU 11953

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.**

## 11h15 - dossier PU 11969

**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover une maison unifamiliale (travaux intérieurs et extérieurs) et modifier la volumétrie (toiture végétalisée) de l'annexe existante, Rue Posschier 20.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que 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 le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : partie d'une série de maisons bourgeoises de style éclectique de tendance néo-classique construites entre 1893 et 1897 ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'un bâtiment R+1+toiture à versants ;
5. que la demande vise à rénover une maison unifamiliale (travaux intérieurs et extérieurs) et modifier la volumétrie (toiture végétalisée) de l'annexe existante arrière ;
6. que dans la situation existante, la maison comprend :
  - au sous-sol : caves
  - au rez : salon, salle-à-manger, cuisine, wc séparé et salle de bain
  - au 1er : 2 chambres
  - au 2e : 3 chambres
  - sous combles : grenier
7. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à élargir les deux baies entre le salon, la salle à manger et la cuisine ; que la salle de bain est supprimée et que le wc séparé est maintenu ;
8. que la surface de la cuisine est agrandie et que la baie donnant vers l'arrière de la parcelle est modifiée ; qu'elle intègre un châssis coulissant en pvc blanc ;
9. que la façade de l'annexe est en brique rouge ; que le type de couvre-mur de l'acrotère n'est pas précisé et qu'il convient de le faire ;
10. que la toiture de l'annexe est végétalisée ; que sa surface est de 20,6 m<sup>2</sup> ;
11. que la profondeur de l'annexe est de 3,91m et la hauteur de l'acrotère est à 3,50m de hauteur depuis le niveau du jardin en situation projetée, soit 10cm plus haut que la situation existante de fait ;
12. qu'une rehausse mitoyenne d'une hauteur de 10cm sur une profondeur de 3,91m est nécessaire des deux côtés ; que cela déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que l'impact est minime et dès lors acceptable ;
13. que la partie extérieure à l'arrière de la maison (terrasse et jardin) est en contrebas du niveau du rez-de-chaussée ; qu'un escalier extérieur en pierre les relie ; que la demande prévoit de restaurer la terrasse et cet escalier ;
14. qu'en fond de parcelle, une seconde terrasse de forme trapézoïdale figure sur les plans ; qu'elle est de la largeur de la parcelle avec une profondeur moyenne de 4,41m ; que sa matérialité n'est pas précisée et qu'il n'est pas clair s'il s'agit d'une surface perméable ; qu'il convient de le préciser et de prévoir une terrasse perméable vu sa position en cœur d'îlot ;
15. qu'une surface en pleine terre de plus de 50 % est maintenue ;
16. qu'au premier étage la chambre 1 est aménagée en salle de bain ; qu'au 2<sup>e</sup> étage la chambre 5 est également aménagée en salle de bain ;
17. que le sous-sol et les étages sont accessibles par l'escalier existant ;

**dossier PU 11969**

18. que l'ancien accès vers le grenier est supprimé ; qu'un nouvel escalier est construit ;
19. que le réaménagement des niveaux est le suivant :
  - sous-sol : caves
  - rez : salon, salle-à-manger, cuisine et wc séparé
  - 1er : chambre et salle de bain
  - 2e : 2 chambres et salle de bain
  - combles : grenier
20. que la demande prévoit de repeindre la façade arrière en gris clair ; que les châssis qu'elle comporte sont en pvc blanc ; qu'elle intègre une descente d'eau pluviale en aluminium gris ; que la corniche est en bois blanc ;
21. que la toiture est en tuiles ton gris-noir ; que le versant arrière comprend une fenêtre de toit ;
22. que la façade avant est peinte en jaune avec des décors et un soubassement en pierre bleue ; que les menuiseries sont en bois et peintes en vert ; que la corniche en bois l'est également ;
23. que les châssis sont à deux divisions avec imposte sauf celui du sous-sol ; que la porte d'entrée comprend une imposte vitrée ;
24. que les garde-corps sont en métal noir et la descente d'eau existante en aluminium gris ;
25. qu'il est prévu de repeindre aussi cette façade en gris clair (ton similaire aux façades voisines selon la note explicative) ;
26. que la citerne d'eau de pluie enterrée à l'arrière est de 7500 litres ; qu'elle est raccordée au réseau d'égouttage public ; qu'il convient de préciser l'usage des eaux récoltées, en privilégiant un usage continu (machines, wc,...) ;
27. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 15/12/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
28. 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 ;
29. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
30. 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 ;
31. que la demande déroge aux prescription du règlement régional d'urbanisme, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qui concerne la rehausse de la toiture de l'annexe ;
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/02/2024 au 11/03/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
33. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier PU 11969

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de préciser le matériau et la teinte du couvre-mur de l'annexe ainsi que la matérialité des terrasses ;
2. de prévoir une terrasse perméable en fond de parcelle ;
3. de préciser l'usage des eaux récoltées, en privilégiant un usage continu (machines, wc,...) ;
4. de placer des ouvertures d'extraction mécanisée, conforme à la réglementation PEB, dans tous les locaux dits "humides" à chaque étage de l'habitation ;

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

**11h40 - dossier PU 11940****7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover une maison unifamiliale, démolir et reconstruire des annexes, rehausser la façade arrière d'un étage, remplacer et isoler la toiture et isoler la façade arrière, Avenue d'Auderghem 83.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine : maison de style néoclassique suivant le permis de 1870 ;
3. que la demande vise à rénover une maison unifamiliale, démolir et reconstruire des annexes, rehausser la façade arrière d'un étage, remplacer et isoler la toiture et isoler la façade arrière ;
4. que la situation de fait correspond à la situation de droit ;
5. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale, de gabarit R+2+toiture ;
6. que la maison est divisée comme suit :
  - sous-sol : caves et buanderie ;
  - rez-de-chaussée : hall d'entrée, wc, salon, salle à manger, coin à déjeuner et cuisine ;
  - entresol : salle d'attente ;
  - 1<sup>er</sup> étage : une chambre, un cabinet médical, une salle de bain, une salle de jeux et une pièce adjacente ;
  - 2<sup>e</sup> étage : 3 chambres ;
  - Mansarde : une salle de douche, une chambre et un grenier ;
7. qu'au rez, la petite verrière de la cuisine est démolie et reconstruite ; que l'inclinaison de la pente de la nouvelle verrière est plus importante ; que ce volume dépasse le voisin de gauche ;
8. que cela déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que l'impact est négligeable ; qu'aucune rehausse de mitoyen n'est nécessaire ; que les dérogation sont donc acceptables ;
9. que le wc est déplacé en dessous de l'escalier vers les étages afin d'agrandir la cuisine ; que l'escalier d'accès vers le sous-sol est modifié en fonction de la nouvelle position du wc ; que le restant du sous-sol est inchangé ;
10. qu'au rez, la double porte existante entre le coin déjeuner et la salle à manger est supprimée ;
11. que le niveau de l'entresol est rehaussé et étendu sur toute la largeur du bâtiment afin de créer un grand espace bureau ; que l'accès se fait via le palier, moyennant 3 marches supplémentaires ;
12. qu'une grande toiture à un pan était placée à cet endroit ;
13. que l'annexe dépasse le voisin de gauche, le moins profond de 3,36m, soit 36cm de plus que la distance réglementaire ; qu'une rehausse de mitoyen d'une surface triangulaire de 2,18m<sup>2</sup> est nécessaire pour la construction de cette annexe (hauteur maximale de 2,11m et profondeur maximale de 2,2m) ;
14. que l'annexe déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que la rehausse se fait du côté du voisin n°85, qui se trouve au sud ; que l'impact est limité et les dérogations sont donc acceptable ;
15. que la toiture plate de l'annexe est en EPDM (caoutchouc synthétique) ou membrane bitumeuse ;

16. qu'afin de lutter contre les îlots de chaleur et d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot, il convient d'y aménager une toiture végétale extensive compte tenu de la surface importante de la toiture ;
17. que depuis le bureau, 5 marches donnent accès à une salle de TV au niveau du plancher du 1<sup>er</sup> étage ; que cette pièce est aussi accessible via le hall d'étage ;
18. qu'au 1<sup>er</sup> étage, le cabinet médical devient une chambre ; que la salle de bain est diminuée afin de permettre l'aménagement d'un wc séparé, débouchant sur le hall ; qu'une salle de douche est aménagée sur la surface restante ; que son accès se fait depuis la chambre ;
19. qu'au 2<sup>e</sup> étage une salle de jeu en façade arrière et deux chambres en façade avant sont créées, ainsi qu'une salle de bain débouchant sur le hall ;
20. que la chambre de gauche a une surface de 11,59m<sup>2</sup> et celle de droite une surface de 11,10m<sup>2</sup> ; que la surface éclairante des châssis de chacune des deux chambres est de 2m<sup>2</sup>, soit 0.31m<sup>2</sup> de moins que la surface réglementaire pour la chambre de gauche et 0.22m<sup>2</sup> pour la chambre de droite ;
21. que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que la différence est minime et n'a pas d'impact négatif sur l'habitabilité de ces pièces ; que la dérogation est donc acceptable ;
22. que la façade arrière du bâtiment principal est rehaussée d'un étage afin de créer une chambre au 3<sup>e</sup> étage sous une toiture plate ; que la hauteur sous plafond est de 2,50m ;
23. que la hauteur totale de la rehausse est de 4,53m ;
24. que sa construction implique la rehausse du mitoyen de droite, n° 81, sur une surface triangulaire de 6,57m<sup>2</sup> (hauteur maximale de 2,45m et profondeur maximale de 5,17m) ;
25. que la toiture dépasse la toiture du voisin le moins profond (n° 81) de 5,17m, soit 2,17m de plus que la distance réglementaire ;
26. que la demande déroge dès lors aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
27. que ce volume crée une transition entre les deux gabarits mitoyens ; que l'impact est limité ;
28. que les dérogations sont acceptables ;
29. que la nouvelle toiture plate est revêtue également d'une membrane EPDM ; que vu sa surface, elle peut également être aménagée en toiture végétale extensive ;
30. qu'il convient de fournir un plan de toiture au 1/50 l'indiquant ;
31. qu'en façade avant, sous la toiture, un pièce grenier est créée ;
32. que la toiture est isolée par l'extérieur ce qui implique une rehausse de 14cm par rapport au niveau du profil existant ;
33. que cela déroge donc aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'il s'agit de l'isolation qui améliore la performance énergétique de la maison ; que les dérogations sont minimales et donc acceptables ;
34. que les tuiles terre cuite ton rouge sont remplacées par des tuiles couleur anthracite ;
35. que la façade avant est inchangée ; que le soubassement est en en pierre bleue et le rez et les étages en enduit sur maçonnerie ton crème ;
36. que la porte est en bois ton naturel ; que les fenêtres sont en bois peint ton anthracite ; que le garde-corps du balcon au 1<sup>er</sup> étage ainsi que les grilles devant les fenêtres du sous-sol sont en ferronnerie ton noir ;
37. que les fenêtres du 2<sup>e</sup> étage sont en aluminium ton anthracite ;
38. qu'en façade arrière, le rez et le 1<sup>er</sup> étage sont revêtus d'une brique de parement ton brun-rouge ; qu'aux autres étages, le revêtement est un enduit sur isolant ton blanc ;

39. que les nouveaux châssis sont en aluminium ton anthracite ; que les descentes d'eaux pluviales sont en zinc prépatiné ton anthracite ;
40. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 09/11/2023, 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. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (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 lourde – (URL), le suivi de la procédure "Travaux PEB" nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
44. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
  - titre 1 , article 4 (profondeur) : rehausse et annexes rez et 1<sup>er</sup>, isolation toiture ;
  - titre 1, article 6 (hauteur) : rehausse et annexes rez et 1<sup>er</sup>, isolation toiture ;
  - titre 2, article 10 (éclairage naturel) : chambres 2<sup>e</sup> étage ;
45. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/02/2024 au 11/03/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
46. que la demande est qualitative et améliore le caractère de cette maison et des espaces qui s'y trouvent ; que la façade arrière proposée est en accord avec le cadre environnant ;
47. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

**AVIS FAVORABLE sous réserve d'aménager une toiture végétale extensive sur les nouvelles toitures plates et de fournir un plan de toiture au 1/50 l'indiquant.**

**Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.  
Les dérogations au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) sont acceptées.**

**12h05 - dossier PU 11896****8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale : rehausse de la toiture, annexe sur deux niveaux, baies, aménagements intérieurs et la teinte du garde-corps et des châssis, Rue Fétis 3.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien se situe en zone de protection d'un bien classé : Immeuble de rapport Art nouveau, rue Peter Benoit 2 ;
3. que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural : ensemble de huit maisons construites suivant un schéma symétrique, dont la demande de bâtir pourrait dater de 1887 ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
5. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale : rehausse de la toiture, annexe sur deux niveaux, baies, aménagements intérieurs et la teinte du garde-corps et des châssis ;
6. qu'il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+1+toiture à versants ;
7. qu'en situation de droit il s'agit d'un immeuble avec deux unités de logement (un appartement 1 chambre au rez et un appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup>), selon permis de 1951 ;
8. qu'à ce jour, une maison unifamiliale est aménagée comme suit :
  - au sous-sol : quatre caves ;
  - au rez-de-chaussée : hall d'entrée, cuisine, salle à manger, salon et wc séparé ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : bureau, deux chambres dont une avec dressing et salle de bain avec douche séparée ;
  - combles : deux chambres, salle de douche et zone de rangement en mezzanine ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre 2, article 10 (éclairage naturel) concernant toutes les chambres ;
10. qu'au 1<sup>er</sup> étage, la surface éclairante de la chambre 1 est de 1,48m<sup>2</sup> au lieu des 2,43m<sup>2</sup> requis ;
11. qu'à ce même niveau, la chambre 2 dispose d'une surface éclairante de 1,91m<sup>2</sup> au lieu des 5,06m<sup>2</sup> requis ; que 13,83m<sup>2</sup> de la surface totale de la pièce (25,34m<sup>2</sup>) correspondent au dressing en pièce centrale ; que la partie chambre en elle-même a une surface de 11,73m<sup>2</sup> ;
12. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, la surface éclairante de la chambre 3, est de 0,64m<sup>2</sup> au lieu des 1,06m<sup>2</sup> requis ; que pour la chambre 4, en façade avant, la surface éclairante est de 0,73m<sup>2</sup> au lieu des 1,04m<sup>2</sup> réglementaires ; que ces chambres se trouvent sous les combles ;
13. que les dérogations sont limitées, ne nuisent pas à l'habitabilité des chambres et sont donc acceptables ;
14. que la toiture est isolée par l'extérieur et, par conséquent, légèrement rehaussée ; qu'elle s'aligne à la toiture voisine de gauche ;
15. que cette rehausse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'il s'agit de l'isolation qui améliore la performance énergétique du bâtiment ; que les dérogations sont donc acceptables ;
16. que la couverture de cette toiture est en tuiles de terre cuite ton brun-rouge ; que chaque versant comprend une cheminée et deux fenêtres de toit ;
17. qu'en façade avant, les menuiseries sont en bois ton gris foncé et comprennent une imposte ;
18. que la baie du 1<sup>er</sup> étage, travée de droite, comporte des petit-bois ;
19. que le garde-corps (lisse incluse) et la grille, tous deux en acier, sont peints en gris foncé ;



**dossier PU 11896**

20. que la baie au rez comprend un châssis avec deux ouvrants et une imposte ; qu'une pièce horizontale en pierre bleue de la largeur de la baie a été ajoutée au-dessus du niveau du seuil et que, par conséquent, la hauteur de ce châssis est réduite par rapport à celle du châssis d'origine ;
21. que cet élément n'est pas en accord avec le caractère néoclassique du bien ; qu'il convient de supprimer l'élément fixé et de prévoir un châssis s'inspirant des maisons voisines ;
22. que les autres éléments existants en pierre bleue (bandeaux, encadrements, seuils, soubassement, ...) sont conservés dans leur état d'origine ;
23. que le reste de la façade est revêtue d'un enduit couleur crème ;
24. qu'en façade arrière, l'annexe modifiée sur deux niveaux est recouverte d'un bardage en bois ton naturel ; que selon les éléments du dossier, cette modification date de 2005/2006 ;
25. qu'au rez le volume abrite un sas ainsi qu'un wc et, au 1<sup>er</sup> étage, une douche attenante à la salle de bain ;
26. qu'elle est bâtie sur 1.40m de profondeur depuis le nu de la façade arrière et sur environ 2.00 m de large depuis le nu du mur mitoyen gauche ;
27. que ce volume déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'il dépasse les deux bâtiments voisins ;
28. que cependant aucun rehausse de mitoyen n'a été nécessaire ; que l'impact sur les parcelles voisines est limité ; que cela améliore le confort d'accès au wc ;
29. que les dérogations sont donc acceptables ;
30. que l'annexe comporte trois ouvertures : deux petites baies au rez-de-chaussée et une fenêtre d'angle au 1<sup>er</sup> ; que les châssis et seuils sont en aluminium gris foncé ;
31. que la rive de toit de cette annexe est en zinc et que la toiture plate, est inaccessible ; que l'autre toiture plate (annexe plus haute au-dessus du 1<sup>er</sup>) l'est également ;
32. qu'il convient de préciser le revêtement de ces toitures et de privilégier un matériau clair ou une végétalisation ;
33. qu'au rez, l'allège de la baie donnant vers le jardin est démolie afin d'y placer une porte-fenêtre permettant l'accès à la terrasse et au jardin depuis le salon ;
34. qu'un enduit ton rouge est appliqué à la façade arrière de ce volume et au mur mitoyen gauche ; que les corniches sont en bois ton bleu ; que deux descentes d'eau pluviale sont placées à l'arrière ;
35. que tous les niveaux sont accessibles via l'escalier existant ; qu'une échelle a été construite dans la chambre 3 au 2<sup>e</sup> niveau afin de pouvoir accéder à la mezzanine sous les combles ;
36. qu'un corps de cheminée est supprimé au rez-de-chaussée ;
37. que le pignon droit a été isolé par l'extérieur ; que l'isolant se trouve en surplomb de la parcelle voisine ;
38. qu'il convient d'acter une servitude de débord auprès du propriétaire de la parcelle voisine, si ce n'est pas déjà fait ; que le matériau de revêtement n'est pas précisé, mais que selon les photos, il semble être un revêtement ardoisé ; que l'aspect est qualitatif ;
39. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 8 septembre 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. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (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), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme
  - titre 1, article 4 (profondeur) : annexe rez et 1<sup>er</sup> et isolation toiture ;
  - titre 1, article 6 (hauteur) : annexe rez et 1<sup>er</sup> et isolation toiture ;
  - titre 2, article 10 (éclairage naturel) : chambres ;
44. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/02/2024 au 11/03/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
45. que le logement unifamilial existant est qualitatif et en accord avec le cadre environnant ;
46. que la demande n'a pas d'impact sur les perspectives sur et depuis le bien classé ;
47. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de supprimer l'élément fixe dans le bas du châssis au rez et de prévoir un châssis s'inspirant des maisons voisines ;**
2. **de préciser le revêtement des toitures plates et de privilégier un matériau clair ou une végétalisation ;**
3. **d'obtenir une servitude de débord pour l'isolation du pignon mitoyen.**

**Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.  
Les dérogations au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.**

## 13h30 - dossier PU 11761 – ART 126

**9. 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. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+2+toiture plate construit selon le permis d'urbanisme délivré en 1929, comportant un logement une chambre par niveau (rez, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage) ;
4. que la demande **initiale** visait à ajouter un étage en retrait, construire une extension en intérieur d'îlot, réaménager et rénover un immeuble de 3 appartements ;
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 : une logement duplex deux chambres ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : un logement une chambre ;
  - aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : un logement trois chambres ;
6. que les locaux communs (compteurs, entretien et poubelles) sont accessibles par tous les occupants de l'immeuble via l'escalier commun et existant ;
7. 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 2m<sup>2</sup>) ;
8. 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 ;
9. que cet aménagement paraît amputer fortement ce petit jardin ; qu'il paraît dès lors peu qualitatif ;
10. 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 ; qu'afin de relier les deux niveaux du duplex, un escalier privatif est placé le long du mitoyen gauche ;
11. 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 ; que le rez-de-chaussée comprend un séjour avec cuisine et une chambre plus petite que celle au sous-sol ; 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 ;
12. qu'à l'arrière du 1<sup>er</sup> une petite terrasse est aménagée le long du mitoyen gauche ; que sa construction nécessite la rehausse du mitoyen gauche ;
13. que cette terrasse peut occasionner des vues plongeantes vers le jardin du duplex inférieur ; qu'il pourrait convenir de prévoir un recul ;
14. 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 ;
15. qu'il n'apparaît pas clairement quel est l'intérêt de cette construction de biais ; qu'il convient d'argumenter à ce sujet ; que la rehausse est importante et peut impacter les parcelles voisines ;

**dossier PU 11761 – ART 126**

16. qu'aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> 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 ;
17. que le 1<sup>er</sup> 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 ;
18. que le niveau de la cuisine est également plus haut (d'environ 40 cm) que les autres pièces du logement au 1<sup>er</sup> étage ; qu'elle est accessible via une petite volée d'escalier nouvellement créé ;
19. qu'une porte est installée au milieu du palier au 1<sup>er</sup> afin de privatiser l'escalier à partir de ce niveau ;
20. que le 2<sup>ème</sup> 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 ;
21. que la chambre avant déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la chambre de 20m<sup>2</sup> bénéficie de 3.6m<sup>2</sup> d'éclairage au lieu des 4 m<sup>2</sup> requis ; que la chambre est vaste et la dérogation acceptable ;
22. qu'un nouveau volume est construit sur la toiture plate ; qu'il présente une hauteur de 3m 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 ; 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 ;
23. 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 ; 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 ;
24. qu'en façade arrière, le nouveau volume s'aligne à l'immeuble le moins profond ;
25. 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 ;
26. 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 ;
27. que le dessin de la façade avant présente une légère différence entre les situations de droit et de fait ;
28. 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 ;
29. 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 ;
30. que les petits bois sont supprimés dans les impostes des autres châssis ;
31. qu'il est indiqué en séance que les châssis seront remplacés à l'identique de la situation de droit ;
32. 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 ;
33. que la façade arrière est isolée ; qu'un enduit gris clair est appliquée sur l'isolant ;
34. que le revêtement du volume en toiture est en zinc ton gris ;
35. que la façade arrière ainsi que toutes les toitures plates inaccessibles sont isolées ;

**dossier PU 11761 – ART 126**

36. 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 ;
37. 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 ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II :
  - article 10 (éclairage naturel) : chambre avant au +2 ;
39. 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 ;
40. 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 ;
41. que les appartements ne disposent d'aucun hall d'entrée ; que les espaces sont peu qualitatifs ;
42. que les locaux communs ne sont pas suffisants pour une telle densité ;
43. que les erreurs dans le dessin des voisins ne permettent pas d'émettre un avis favorable sur la demande ;
44. 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 encloué ;
- 45. qu'en sa séance du 03/10/2023, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 46. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 12/01/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;**
47. que l'objet de la demande **actuelle** est inchangé ;
48. que dans l'ensemble l'organisation des logements est peu modifiée ; que les modifications concernent principalement des alignements en volumétrie, ainsi que l'organisation des terrasses et locaux communs ;
49. que l'organisation de l'entrée et des caves communes est revue ; que les espaces de caves privatifs sont supprimés pour les logements des étages, et des espaces de rangement intégrés dans les logements ;
50. que cependant leur intégration n'est pas qualitative et n'en facilite pas l'usage ;
51. que la partie commune des caves comprend un local vélos d'environ 12m<sup>2</sup> ;
52. que le local n'est pas séparé (pas de porte) et donne accès à une cave privative, ce qui complique son utilisation ; qu'un emplacement vélo est en outre prévu dans la partie d'accès à l'escalier ; qu'un espace vélo pour un vélo est également aménagé au rez ;
53. qu'il convient de placer la cave privative sous l'escalier afin d'augmenter la superficie du local vélos ;
54. qu'au sous-sol, l'annexe en biais et l'excavation du jardin sont maintenus, afin d'installer une chambre à ce niveau ; que la profondeur du bâti est réduite d'environ 10cm par rapport au projet précédent ;

**dossier PU 11761 – ART 126**

55. que le sous-sol ne semble pas adapté à l'aménagement d'un local habitable ; que l'aménagement de la chambre induit en outre des différences de niveaux dans les annexes des étages supérieurs, afin d'offrir une hauteur sous plafond suffisante à cet espace ;
56. que, comme précisé dans l'avis précédent, cet aménagement est peu qualitatif ;
57. qu'au rez, la construction de l'annexe est maintenue en biais également; que sa hauteur est limitée afin d'éviter la rehausse du mur mitoyen de gauche ;
58. que l'organisation intérieure du logement est inchangée ;
59. qu'au 1<sup>er</sup> étage, la terrasse au-dessus de l'annexe est supprimée et remplacée par une toiture verdurisée ; qu'un local de rangement de 1m<sup>2</sup> est accessible depuis la chambre du logement ; que son intégration est peu qualitative ; que le reste du logement est inchangé ;
60. qu'aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, l'extension en façade arrière est inchangée ;
61. que la superposition de 2 volumes de gabarits différents n'est pas harmonieuse dans le bâti ; que l'intérêt de la construction de biais n'est pas clairement démontré et rend la lecture du bâti compliquée ;
62. qu'il convient d'aligner l'extension des niveaux inférieurs dans le gabarit de l'annexe prévue aux niveaux supérieurs, et de supprimer les différences de niveau ;
63. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, les aménagements sont inchangés ; que la chambre avant déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) ; que la chambre est vaste et la dérogation acceptable ;
64. qu'au 3<sup>ème</sup> étage, un local de rangement est intégré, accessible depuis l'espace de séjour ; que son intégration n'est pas qualitative ;
65. que le volume construit sur la toiture plate est revu en façade avant ; que la façade est alignée dans le prolongement du mitoyen gauche ; que la toiture est par contre en biais, afin de s'aligner à la profondeur des volumes voisins ;
66. que la terrasse est implantée en retrait de 1,9m du mitoyen gauche, afin de respecter le Code Civil en matière de vues ;
67. qu'elle déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
68. que du côté droit, aucun dispositif n'est prévu ; qu'un brise vue est prévu dans le PU 7881 relatif à l'immeuble mitoyen de droite (n°54), mais que celui-ci n'est pas placé ; qu'il convient de le faire et d'acter la servitude relative à la nature du mitoyen ;
69. que la terrasse est implantée à l'alignement à rue, dans la prolongation de la terrasse autorisée du voisin de droite ; que dans la situation de fait le voisin a prolongé sa terrasse sans prévoir de recul depuis le bord de toiture ;
70. que certaines cotes sont adaptées, notamment dans le relevé des gabarits voisins ;
71. que l'auvent rend cette terrasse très présente, diminuant l'avantage de la construction en retrait ; qu'il convient de ne pas prévoir d'auvent en façade avant ;
72. que cette construction implique encore une petite rehausse du mitoyen de gauche, afin de respecter les prescriptions du RRU, titre II, en ce qui concerne la hauteur sous plafond ; que cette rehausse est acceptable ;
73. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit ; que rien n'est indiqué dans la demande à ce sujet ; qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie ;
74. 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 ;

**dossier PU 11761 – ART 126**

75. 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 ;
76. 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 ») ;
77. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant 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.) ;
78. 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 1UAN), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
79. que concernant la PEB, 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/m<sup>2</sup>, pourtant exigé pour les rénovations lourdes depuis 2023, n'a pas été renseigné ;
80. 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 ;
81. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse avant 3<sup>ème</sup> étage ;
  - article 6 (hauteur) : partie de la terrasse avant 3<sup>ème</sup> étage ;
82. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre au 2<sup>ème</sup> étage ;
83. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/02/2024 au 11/03/2024 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ;
84. que les lettres émanent de voisins et portent sur :
  - la dégradation de l'esthétique des murs mitoyens s'ils sont rehaussés ;
  - la création de vis-à-vis supplémentaires et la privation de lumière du jour des parcelles voisines ;
  - des différences de mesures, notamment en ce qui concerne les immeubles voisins ;
  - l'obstruction des panneaux solaires voisins en cas de hausse dépassant les mitoyens ;
  - une erreur de publication sur le site openpermits, les documents étant identiques aux documents publiés dans le cadre de la précédente Commission de Concertation ;
85. qu'en séance, l'erreur de publication semble confirmée ;
86. qu'à l'origine, il s'agissait de 3 logements de 1 chambre ; que l'immeuble est de dimensions limitées et ne permet pas l'aménagement d'une telle densité d'occupation (6 chambres) ; que cette densité porte préjudice à la qualité des espaces communs, à l'habitabilité des logements proposés et à l'intégration de la nouvelle volumétrie dans les gabarits voisins ;
87. qu'il convient de revoir l'implantation et la volumétrie des nouveaux volumes, l'organisation des logements, des espaces communs et des espaces extérieurs ;

**dossier PU 11761 – ART 126**

88. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 15/02/2024 et l'avis précédent du 17/07/2023 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de placer la cave privative sous l'escalier afin d'augmenter la superficie du local vélos ;
2. de ne pas aménager de local habitable au sous-sol et de ne pas modifier le relief du terrain;
3. d'aligner l'extension des niveaux inférieurs dans le gabarit de l'annexe prévue aux niveaux supérieurs, et de supprimer les différences de niveau ;
4. de prévoir les caves privatives au sous-sol ;
5. de ne pas prévoir d'auvent en façade avant de la rehausse ;
6. de placer le brise vue à droite et d'acter la servitude relative à la nature du mitoyen ;
7. de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie ;
8. 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 10 , est acceptée.



## 14h00 - dossier PU 11938

**10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'extension d'une lucarne arrière au 2<sup>e</sup> étage, la construction d'un escalier menant aux combles, l'aménagement de 3 chambres, l'aménagement du jardin, la construction d'un bassin décoratif extérieur ainsi que les divisions des châssis au 2<sup>e</sup> étage en façade avant d'une maison unifamiliale, rue des Aduatiques 82.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ; maison éclectique de 1911 ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise régulariser l'extension d'une lucarne arrière au 2<sup>e</sup> étage, la construction d'un escalier menant aux combles, l'aménagement de 3 chambres, l'aménagement du jardin, la construction d'un bassin décoratif extérieur ainsi que les divisions des châssis au 2<sup>e</sup> étage en façade avant d'une maison unifamiliale ;
5. que le sous-sol comporte des caves ; que l'ancienne cuisine est transformée en buanderie ; qu'une salle de douche est aménagée en pièce centrale ; que les WC dans la cour basse sont rendus accessibles par l'intérieur du sous-sol en perçant une baie et fermant une partie de la cour ;
6. qu'au rez, l'ancien bureau dans l'annexe arrière est transformé en cuisine ;
7. que d'après les orthophotoplans, le jardin a été aménagé entre 1987 et 1996 en supprimant des surfaces de pleine terre ; que cet aménagement comprend un bassin décoratif de 8m<sup>2</sup> construit contre la limite mitoyenne de gauche ;
8. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) Titre 1 article 13 (surface imperméable) en ce que la zone de cour et jardin comporte une surface perméable de pleine terre de moins de 50% de sa surface (62 m<sup>2</sup> de zone de pleine terre pour 138m<sup>2</sup> de zone de cour et jardin) ;
9. que la différence est minime ; que l'aménagement date d'avant 2000 ;
10. que la dérogation est acceptable ; qu'à terme il conviendra cependant de veiller à prévoir un matériau perméable pour une partie des terrasses et chemins ;
11. qu'en séance il est en outre précisé que les joints d'une partie des terrasses sont perméables ;
12. qu'au 1<sup>er</sup> étage, les deux chambres à l'avant sont fusionnées en une grande chambre de 26m<sup>2</sup> ;
13. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, une lucarne a été construite à l'arrière sur 4,7m de largeur et sur 1,6m de hauteur, complétant ainsi la lucarne existante sur toute la largeur de la façade ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du RRU Titre 1 article 6 (lucarne) en ce que l'ensemble des lucarnes dépasse 2/3 de la largeur de la façade ; que d'après les orthophotoplans, la lucarne a été construite entre 1953 et 1971 ; qu'elle permet l'éclairage d'une chambre ; que cela ne nuit pas aux bâtiments voisins ;
15. que la dérogation est acceptable ;
16. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, le grenier est aménagé en 2 chambres de 21,52m<sup>2</sup> et 19,91m<sup>2</sup> ainsi qu'une salle de bain ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la chambre arrière dispose d'un éclairage de 3,83m<sup>2</sup> au lieu des 4,3m<sup>2</sup> requis et la chambre avant dispose d'un éclairage de 1,64m<sup>2</sup> au lieu des 3,98m<sup>2</sup> requis ;

**dossier PU 11938**

18. que les baies avant sont existantes ; qu'il s'agit d'espaces de nuit ; que la différence à l'arrière est minime ;
19. que les dérogations sont acceptables ;
20. qu'un escalier menant du 2<sup>ème</sup> étage aux combles supérieures est construit entre les deux chambres et fermé par une porte ; que les combles supérieurs sont aménagés en une chambre de 23,05m<sup>2</sup> avec salle de douche attenante ; qu'il est prévu d'agrandir les deux fenêtres de toiture à l'arrière afin d'offrir un éclairage suffisant ;
21. que la façade avant est revêtue de briques jaunes avec des châssis en bois peint en blanc ;
22. que les 3 châssis d'origine au 2<sup>ème</sup> étage comportant deux ouvrants et des croisillons ont été remplacés par des châssis à un ouvrant avec croisillons ;
23. que les nouveaux châssis sont en harmonie avec la façade, que la régularisation est acceptable ;
24. que la façade arrière est cimentée en teinte blanc crème et les châssis sont en bois peint en blanc ;
25. que la toiture est composée de tuiles de ton brun rouge ;
26. qu'une citerne semble présente en situation de droit ; qu'il est indiqué en séance qu'elle n'est plus exploitable ; qu'il convient de l'indiquer sur les plans ;
27. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 08/11/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
28. 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 ;
29. qu'il est de la responsabilité du déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
30. 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 ;
31. que la demande tend notamment à régulariser les aménagements de locaux sanitaires ; qu'il convient de les équiper d'une extraction d'air mécanisée conformément à la réglementation PEB ;
32. que la demande déroge à :
  - RRU Titre 1 article 6 (lucarne) : larges ;
  - RRU Titre 1 article 13 (surface perméable) ;
  - RRU Titre 2 article 10 (éclairage) : chambres ;
33. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/02/2024 au 11/03/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
34. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier PU 11938

**AVIS FAVORABLE**

1. d'indiquer la citerne dans les plans ; même si elle est condamnée ;
2. d'indiquer les parties perméables des terrasses et chemins ;

Les dérogations au RRU, Titre I, article 6 (lucarne) et article 13 (surface imperméable), sont acceptées.  
Les dérogations au RRU, Titre II, article 10 (éclairage), sont acceptées.

**14h25 - dossier PU 11952****11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la division d'un immeuble (1 bureau et 1 logement) en 4 logements, Avenue d'Auderghem 272.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS (plan régional d'affectation du sol) 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. que la demande vise à régulariser la division d'un immeuble (1 bureau et 1 logement) en 4 logements ;
4. qu'il s'agit d'une parcelle en T donnant également sur la rue des Platanes ;
5. le permis d'urbanisme PU7309, tendant à démolir un atelier en fond de parcelle en vue de construire un immeuble comportant trois logements ainsi qu'un sous-sol de trois emplacements de parking, notifié en 2006 ; que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;
6. qu'en situation de droit, le bien comporte :
  - au rez-de-chaussée (bel étage) et sous-sol : un atelier avec bureaux (arrière bâtiment donnant sur la rue des Platanes – garage au niveau du sous-sol de l'arrière bâtiment – niveau rue des Platanes) ;
  - aux 1er et 2ème étages et sous combles : un logement ;
7. que l'arrière bâtiment n'est pas concerné par la demande ; que son affectation d'atelier est conservée ;
8. que dans les faits, l'immeuble comporte 5 logements ; que l'historique des compteurs mentionnent que 4 compteurs électriques, un par niveau du rez au 3ème, étaient déjà sur place avant 1993 ;
9. que néanmoins, l'affectation des rez et demi-sous-sol a été modifiée ;
10. que la demande propose la répartition suivante :
  - au sous-sol inférieur : 4 caves, un local compteur (gaz) et compteurs électriques disposés dans le couloir ;
  - au sous-sol : 1 studio ;
  - au rez-de-chaussée (bel étage): 1 appartement 1 chambre ;
  - au 1er étage : 1 appartement 1 chambre ;
  - au 2e étage et sous combles (deux niveaux) : 1 triplex 2 chambres ;
11. que le hall d'entrée au niveau de la rue comporte deux volées d'escaliers donnant accès au rez (bel étage) et au sous-sol (-1) ; qu'au rez, une cage d'escalier commune contre le mur mitoyen de gauche dessert les logements des étages ; que la cage d'escalier est interrompue entre le rez et le sous-sol(-1) puis reprend entre le sous-sol (-1) et le sous-sol inférieur (-2)
12. qu'au sous-sol inférieur (-2) sont aménagés un local compteur électrique sous les escaliers, un local compteur de gaz ainsi que 4 caves ; qu'il convient d'attribuer les caves aux logements ;
13. qu'au sous-sol (-1), un studio traversant de 46m<sup>2</sup> est aménagé (38m<sup>2</sup> d'espace de vie) ; que le coin nuit est à l'arrière et donne sur un petit espace extérieur privatif de 7m<sup>2</sup> ;
14. qu'au rez, l'appartement comporte une chambre de 14m<sup>2</sup> à l'avant, un espace de vie de 26m<sup>2</sup> donnant vers l'arrière et une salle de bain et buanderie dans l'annexe ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) titre II, article 3 (normes minimales de superficie) en ce que l'espace de vie n'atteint pas les 28m<sup>2</sup> requis ;

**dossier PU 11952**

16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la chambre bénéficie de 3,3m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu des 3,4m<sup>2</sup> requis ; que la différence est minime et les baies existantes ; que la dérogation est acceptable ;
17. que cet appartement ne dispose pas d'un espace extérieur ; qu'il ne présente pas la surface requise pour un appartement une chambre ;
18. qu'à l'entresol entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage un local poussettes/vélos de 9,5m<sup>2</sup> est prévu ; que l'accès à ce local n'est pas aisé ;
19. qu'au 1<sup>er</sup> étage, l'appartement comporte un espace de vie de 37m<sup>2</sup> à l'avant, une salle de bain au centre ainsi qu'une chambre de 18m<sup>2</sup> à l'arrière réparties sur 2 niveaux et comprenant un espace de dressing/bureau situé en entresol supérieur ;
20. que la salle de bain donne dans la salle à manger mais qu'un sas est ajouté ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que l'espace de vie bénéficie de 4,49m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu des 7,4m<sup>2</sup> requis ; que les baies sont existantes ; qu'il s'agit d'un appartement 1 chambre ;
22. que la dérogation est acceptable ;
23. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, le bas du triplex comporte un espace de vie traversant de 48m<sup>2</sup> ainsi qu'un WC séparé ;
24. que la cage d'escalier commune s'interrompt au 2<sup>ème</sup> étage ; que les niveaux du triplex sont desservis par un escalier en colimaçon placé au centre, contre le mur mitoyen de droite ;
25. qu'au 3<sup>ème</sup> étage sont aménagées 2 chambres de 14m<sup>2</sup> et 8,35m<sup>2</sup> comportant chacune une salle de bain attenante, et un local WC séparé ;
26. que les 4<sup>ème</sup> étage comporte un bureau de 14,8m<sup>2</sup> ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que l'espace de vie bénéficie de 7,57m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu des 8,6m<sup>2</sup> requis ; que la différence est minime ; que l'espace est traversant ; que les baies sont existantes; que la dérogation est acceptable ;
28. que la chambre arrière au 3<sup>ème</sup> étage déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) et article 10 (éclairage naturel) en ce que la chambre arrière n'atteint pas les 9m<sup>2</sup> requis et bénéficie de 0,9m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu des 1,67m<sup>2</sup> requis ;
29. qu'il convient de revoir l'aménagement pour se conformer au RRU en ce qui concerne la seconde chambre ;
30. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, une terrasse en bois de 5 m<sup>2</sup> est prévue sur la toiture plate de l'annexe à l'arrière ; que cette toiture est en forme de L ;
31. que la terrasse est en recul de 85 cm de la limite mitoyenne côté gauche et de 75 cm de celle opposée, côté droit ; que sa profondeur est de 125 cm du nu de la façade arrière ;
32. que la partie inaccessible de la toiture est recouverte de graviers ;
33. que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en matière de vues ;
34. que la demande prévoit le placement de claustras en bois le long de la limite mitoyenne de gauche et du pignon de droite ; que le code civil prévoit cependant que les mitoyens soient rehaussés en maçonnerie pleine ;
35. que la terrasse surplombe les deux bâtiment mitoyens et offre une vue plongeante vers l'intérieur d'îlot ;
36. que la rehausse des mitoyens n'est pas envisageable vu la proximité de l'angle et l'impact sur les parcelles voisines ;

**dossier PU 11952**

37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que la terrasse dépasse les deux profils mitoyens ;
38. que seule une terrasse conforme au code civil, avec reculs latéraux d'1,90m depuis les limites mitoyennes pourrait être acceptée ;
39. qu'à ces conditions, les dérogations sont acceptables ;
40. que l'usage de la cour située à l'arrière n'est pas précisé ; qu'il s'agit d'un accès carrossable pour le garage et l'atelier ; qu'il convient d'indiquer en quoi l'intimité des logements est préservée ; qu'il convient de préciser le revêtement de cet espace et d'augmenter si possible la proportion de pleine terre ;
41. que les façades arrière et latérale sont visible depuis l'espace public (rue des platanes) ;
42. que la façade avant est en pierre ton beige et les façades à l'arrière en crépis ton blanc ;
43. que l'ensemble des châssis sont en PVC de ton blanc ; que les châssis en façade avant ne suivent pas le cintrage aux étages ;
44. qu'il y a lieu lors d'un prochaine remplacement de prévoir des châssis similaires aux châssis d'origine, soit avec cintrage et de préférence en bois ; qu'il convient de fournir une élévation en attestant ;
45. qu'au rez, il existe une fenêtre dans le mur mitoyen de droite ; que cette fenêtre figure sur le plan du permis d'urbanisme de 1990 ; que sur les plans, il est prévu de supprimer la fenêtre et d'obturer la baie ; qu'elle est visible depuis l'espace publique ; qu'il convient de représenter ce changement en élévation et d'indiquer le revêtement utilisé et sa teinte (n°RAL) ;
46. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 29/11/2023, 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 les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier tiendront compte des éventuelles modifications adaptées en cours de travaux (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
49. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
50. 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 ;
51. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
  - titre 1, article 4 (profondeur) : terrasse 2<sup>ème</sup>
  - titre 1, article 6 (hauteur) : terrasse 2<sup>ème</sup>
  - titre 2, article 3 (superficie minimale) : espace de vie rez, chambre 3<sup>ème</sup>
  - titre 2, article 10 (éclairage) : chambre rez, espaces de vie 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup>, chambre 3<sup>ème</sup> ;
52. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/02/2024 au 11/03/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
53. que la densité d'appartement proposé est trop importante ; que cela porte à 5 le nombre d'unités sur la parcelle ;
54. que les appartements ne disposent pas d'emplacements de stationnement et que le local vélos est peu accessible ;

**dossier PU 11952**

55. que l'immeuble n'offre pas de logement de grande dimension à destination de familles tel que le prévoit le Plan Communal de Développement ;
56. qu'il convient de revoir les aménagements afin de tendre au respect des prescriptions du RRU et de se limiter à trois logements ;
57. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 6/03/2024 ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de se limiter à 3 logements, de revoir les aménagements intérieurs afin de tenter de se conformer au RRU et d'offrir un local vélos de belles dimensions et aisément accessible ;
2. de se conformer au code civil concernant la terrasse au 2ème étage en prévoyant des reculs latéraux d'1,90m depuis les limites mitoyennes et en limitant la zone accessible par un garde-corps ;
3. de préciser les accès et les aménagements de la cour donnant rue des platanes et le revêtement de cet espace ainsi que d'augmenter si possible la proportion de pleine terre ;
4. de dessiner le pignon de droite visible depuis l'espace public et la baie obturée ;
5. de fournir une élévation de la façade avant indiquant que le cintrage des châssis sera rétabli lors de leur prochain remplacement ;
6. de préciser si les lisses des balcons sont repeintes et le cas échéant, nous communiquer la couleur choisie (n°RAL) et de prévoir des panneaux pleins dans le bas des portes-fenêtres en façade avant ;
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans en conséquence.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.  
Les dérogations au RRU, Titre II, article 10 (éclairage), sont acceptées.

**14h50 - dossier PU 11861****12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir et rénover une maison unifamiliale afin de la diviser en 3 logements, Rue Philippe Baucaq 68.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que 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. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble R+2+toiture à versants ;
4. qu'en situation de fait, une véranda a été construite au sous-sol et l'immeuble divisé en 3 logements ;
5. que la demande vise à agrandir et rénover une maison unifamiliale afin de la diviser en 3 logements ;
6. que les relevés de compteurs SIBELGA transmis dans la demande permettent de valider l'existence d'au moins 2 logements sur ce bien avant 1993 ;
7. que le projet prévoit de modifier la volumétrie en façade arrière ;
8. qu'au 1<sup>er</sup> sous-sol, les anciennes annexes sont partiellement démolies, ainsi que la véranda ; qu'une nouvelle annexe est construite, dans l'alignement du mitoyen droit (n°70), le moins profond ;
9. que sa profondeur est de 5,10 m depuis la façade existante et que la hauteur de son acrotère est de 3,30 m depuis le niveau du sol ; qu'elle s'étend sur toute la largeur de la parcelle (+/- 5,2m) ;
10. que sa façade est en briques teinte gris clair ; qu'elle comprend une grande baie donnant accès à une terrasse en klinkers de 8 m<sup>2</sup> et au jardin surélevé d'environ 40 cm et dont l'usage est destiné au duplex (1<sup>er</sup> sous-sol - rez) ;
11. que le volume existant de droit à l'arrière du rez est bâti sur environ la moitié de l'annexe de l'étage inférieur ; que le reste de la toiture plate est végétalisée (type extensive) ; qu'elle est accessible uniquement pour l'entretien ;
12. qu'une terrasse de 8,6 m<sup>2</sup> dont le revêtement est en bois (bankirai) est créée sur la toiture plate de ce volume ; qu'elle est liée au studio et accessible via une porte-fenêtre ; qu'un garde-corps en acier galvanisé ton naturel la délimite ;
13. qu'au premier étage contre le mitoyen gauche (n° 66), le petit volume existant est démoli ; que néanmoins, le mur mitoyen contre lequel celui-ci est construit est maintenu ;
14. qu'il est prévu de le rehausser de 0.77m sur 2.45m de profondeur, afin de se conformer au Code Civil en matière de vues ;
15. que du côté opposé, côté droit (n° 70), un bac à plante prend place sur toute la profondeur de la terrasse ; qu'il permet un retrait de 75 cm depuis l'axe mitoyen ; qu'une palissade de 120 cm de hauteur sur 127 cm de profondeur est posée de ce même côté, au-dessus du mur mitoyen existant ;
16. que cet aménagement n'est pas conforme au Code Civil en matière de vues ; que la terrasse présente en outre des vues importantes vers l'intérieur d'îlot ; qu'elle déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
17. qu'il conviendrait de revoir l'implantation de cette terrasse afin de se conformer au code civil tout en limitant les rehausses ;
18. qu'en toiture, la demande prévoit de rehausser la façade d'un étage, contre le mitoyen droit et jusqu'à hauteur du faîte ;



**dossier PU 11861**

19. que la note explicative mentionne une lucarne ; que cette construction s'apparente à une rehausse de façade ; que la corniche semble conservée en façade arrière, ce qui semble contradictoire ; qu'il convient de clarifier la proposition ;
20. que cette construction a une hauteur jusqu'à 4,5m et s'étend sur 3,75m de largeur ; qu'elle inclut un grand châssis devant lequel est placé un garde-corps ;
21. qu'elle dépasse les profils mitoyens et déroge aux prescriptions des articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur – toiture) du titre I du RRU ; que les dérogations sont importantes ;
22. qu'il conviendrait de revoir les dimensions de ce volume en l'intégrant effectivement à la toiture dans une typologie de lucarne et en limitant de façon significative ;
23. que la toiture existante, la nouvelle construction et l'intégralité des façades arrières sont isolées (panneaux isolant graphité) ; que cela déroge aux prescriptions des articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du RRU ;
24. que les dérogations sont minimales et que l'isolation apporte de meilleures qualités thermiques aux logements ; qu'en ce sens, elle sont acceptables ;
25. qu'en fond de parcelle, un auvent d'environ 10 m<sup>2</sup> est fixé contre les murs mitoyens ; qu'il s'étend sur toute la largeur de la parcelle et est revêtu de tuiles rouge ; que cet espace est utilisé comme rangement ;
26. que cette construction n'est pas détaillée dans la demande ; qu'elle déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; qu'il convient de la représenter dans les documents graphiques ;
27. que les logements sont aménagés comme suit :
  - au 1<sup>er</sup> sous-sol et rez : 1 duplex trois chambres
  - au 1<sup>er</sup> étage : 1 studio
  - au 2<sup>ème</sup> étage et sous combles : 1 duplex deux chambres
28. que les documents graphiques ne légendent pas les étages conformément à la situation de droit ; qu'il convient de revoir les légendes afin d'éviter toute confusion ;
29. qu'au 2<sup>ème</sup> sous-sol se trouvent trois locaux communs destinés aux compteurs, aux poubelles et aux poussettes/vélos ainsi que trois caves attribuées aux logements (une par logement) ;
30. que l'accès à une des caves privatives s'effectue via le local vélos ; que celui-ci doit être un local séparé ;
31. qu'un local poubelles n'est pas nécessaire pour un immeuble de cette taille, étant donné qu'il n'y a pas de concierge ;
32. qu'il conviendrait de revoir l'organisation des sous-sols en améliorant l'accès au local vélos ;
33. que l'accès aux logements s'effectue par la cage d'escaliers depuis le hall commun ;
34. que le premier logement s'étend au 1<sup>er</sup> sous-sol et au rez ;
35. que le sous-sol, donnant sur le jardin, comprend une chambre et salle de douche en partie avant, un escalier dans la partie centrale et le séjour, ouvert sur le jardin et légèrement en contrebas de ce dernier dans la partie arrière ; que l'étage comprend 2 chambres avec salle de bains attenante et un wc ;
36. que la chambre au sous-sol donne directement au niveau du trottoir ne dispose pas de l'intimité suffisante ; qu'il convient d'y prévoir un autre type de local, éventuellement un bureau ou le local vélo commun (accès depuis le hall existant) ;
37. qu'au 1<sup>er</sup> étage, la demande prévoit un studio avec accès à la terrasse en façade arrière ;
38. que la cage d'escaliers est privatisée à l'entresol entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étages ;
39. qu'un duplex est organisé au 2<sup>ème</sup> étage et sous combles ;

**dossier PU 11861**

40. que les 2 chambres, la salle d'eau et le wc séparé sont situés au niveau inférieur de ce duplex ;
41. que l'espace sous toiture est aménagé en séjour avec cuisine intégrée ;
42. que ce logement ne dispose pas d'espace extérieur ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage), en ce que la chambre à rue dispose d'une superficie nette éclairante de 2,87m<sup>2</sup> au lieu des 3,15m<sup>2</sup> requis ; que les baies à rue sont existantes et la dérogation minimale ; qu'en ce sens, elle est acceptable ;
44. qu'en situation de fait, la façade avant comprend des châssis en pvc et en bois blanc ;
45. que les deux petites baies dans le soubassement comprennent des briques de verre et deux seuils en pierre bleue ; que ces éléments sont maintenus ;
46. que le dessin des garde-corps est légèrement différent du plan du permis délivré en 1905 ; que les éléments en fer forgé des sous-sols ont été supprimés ;
47. que les lisses des garde-corps sont peintes en blanc ; que la corniche moulurée est en bois ton blanc ;
48. que la demande prévoit de remplacer la porte d'entrée et les châssis des fenêtres par des éléments en bois de même ton que l'existant ;
49. que le nouveau dessin des châssis et de la porte ne correspondent pas à la situation d'origine ; qu'il convient de prévoir des menuiseries s'inspirant de la situation d'origine ;
50. que le dessin proposé appauvrit l'architecture de la façade ; que les divisions ne sont pas homogènes ;
51. que la toiture est en tuiles rouges ; que les corps de cheminées ainsi que les sorties de cheminées en toiture (une par versant) sont supprimés ; que le versant avant comporte deux fenêtres de toit et le versant arrière, une seule ;
52. que la toiture plate du nouveau volume est couverte d'une étanchéité bitumineuse ; qu'il convient de verduriser l'ensemble des toitures plates non accessibles ou de démontrer que cela n'est techniquement pas possible ;
53. qu'en façade arrière, tous les châssis à l'arrière sont en pvc gris moyen et les garde-corps en acier galvanisé ; que le vitrage de l'exutoire de fumées prévu en façade arrière (palier entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage) est sablé ;
54. que les façades, sauf celle de l'annexe au rez qui est en brique, sont enduites (ton gris) ; que la corniche et la descente d'eau pluviale sont en zinc ;
55. que d'après la note explicative, il n'est pas possible de déterminer le volume de stockage de la citerne d'eau de pluie existante ni son état (fonctionnelle ou non) ;
56. que si son remplacement est à prévoir, une nouvelle citerne de 3000 litres sera placée au même endroit que l'ancienne qui figure sur les plans de 1905 ; qu'il convient de préciser ces éléments dans les documents graphiques, et de prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
57. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 07 juillet 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
58. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
59. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;

**dossier PU 11861**

60. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (3 URL + 1 URS) nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
61. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I :  
- article 4 (profondeur et limite de construction) : terrasse au 1<sup>er</sup> étage, nouveau volume en toiture, isolation de la toiture et la façade arrière, construction en fond de parcelle ; couverture en fond de parcelle ;  
- article 6 (hauteur – toiture) : terrasse au 1<sup>er</sup> étage, nouveau volume en toiture, isolation de la toiture et la façade arrière, construction en fond de parcelle ; couverture en fond de parcelle ;
62. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre II :  
- article 10 (éclairage) : chambre à rue au 2<sup>ème</sup> étage ;
63. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/02/2024 au 11/03/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
64. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 29/02/2024 ;

**AVIS DEFAVORABLE sous réserves :**

1. de revoir l'organisation du second sous-sol afin d'améliorer l'accès au local vélos ;
2. de ne pas prévoir chambre en façade avant du 1<sup>er</sup> sous-sol et d'opter pour une pièce ne requérant pas la même intimité (bureau/local vélo) ;
3. de revoir la volumétrie de l'extension en toiture et l'implantation de la terrasse afin de minimiser les dérogations au titre I du RRU et de respecter le code Civil en limitant les rehausses mitoyennes ;
4. de prévoir des menuiseries s'inspirant de la situation d'origine pour les châssis et porte de la façade avant ;
5. de verduriser l'ensemble des toitures plates non accessibles ou de démontrer que cela n'est techniquement pas possible ;
6. de réhabiliter la citerne ou de préciser la position de la citerne et de prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
7. de détailler certains éléments dans les documents graphiques (toiture en fond de parcelle, étages, citerne,...) ;
8. 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 10, est acceptée.

## 15h15 - dossier PU 11594 – ART 126

**13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les transformations intérieures de l'appartement du 1er étage et créer un balcon en façade arrière, Rue Beckers 10.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : maison bourgeoise de style éclectique construite en 1899 suivant demande de permis de l'architecte Édouard RAMAEKERS ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
4. que le bien comporte, dans le bâtiment avant, en situation de droit :
  - au sous-sol : 4 caves privatives et 1 local pour les compteurs ;
  - au rez-de-chaussée : 1 studio ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 1 chambre ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage et sous combles : 1 appartement 3 chambres ;
5. que le bien comporte également, en situation de droit, un atelier (activité productive) dans un bâtiment arrière ;
6. le permis d'urbanisme (11169) notifié le 16/02/2021 et tendant à mettre en conformité les travaux réalisés dans un immeuble comprenant 3 logements et dans un atelier arrière ;
7. le permis d'urbanisme (11381) notifié le 09/06/2022 et tendant à changer la destination d'un bâtiment arrière (activité de production de biens immatériels), apporter des modifications aux espaces intérieurs ainsi qu'aux façades (escalier, murs, baies, isolation), modifier les zones de plantations de la cour ;
8. le permis d'urbanisme (11446) notifié le 12/12/2022 et tendant à étendre le logement du 2<sup>ème</sup> étage vers les combles, rehausser, démolir une partie de l'annexe et aménager une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière ;
9. qu'au sous-sol, le bâtiment comprend 4 caves privatives et un local compteurs communs ;
10. qu'au rez-de-chaussée, le bâtiment dispose d'une entrée cochère qui donne un accès à l'atelier arrière et dessert directement le studio et la cage d'escaliers commune ;
11. que l'atelier est de gabarit R+1+toiture plate végétalisée ; que le jardin est privatif à l'atelier ;
12. que le bâtiment avant comprend une annexe avec toiture plate contre le mitoyen droit, sur les 3 premiers niveaux (du rez au +2) ; qu'elle présente une largeur de 3,02m et une profondeur de 3,23m au rez et 1<sup>er</sup> étage ; que la profondeur a été réduite à 1,26m au 2<sup>ème</sup> étage (PU11446) ;
13. que le studio dispose d'une terrasse d'environ 4,5m<sup>2</sup>, aménagée contre cette annexe ; que le duplex des niveaux supérieurs dispose d'une terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe des niveaux inférieurs, en débord d'environ de 0,5m de celle-ci et sur une superficie d'environ 7m<sup>2</sup> ;
14. que la description reprise ci-avant est celle de la situation de droit après exécution complète des PU octroyés ;
15. que la demande concerne l'appartement du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment avant et que le rez-de-chaussée, le 2<sup>ème</sup> étage et les combles, ne sont pas concernés par la demande ;
16. que la demande **initiale** visait à régulariser les transformations intérieures apportées à l'appartement du 1<sup>er</sup> étage et créer un balcon suspendu ;

**dossier PU 11594 – ART 126**

17. que la demande vise à créer, au premier étage, un balcon d'une superficie de 10,42m<sup>2</sup>, présentant une largeur de 3m et une profondeur variable de 2m (en débord de l'annexe) à 4,72m (le long de l'accès au bâtiment arrière) ; que ce balcon est suspendu, 18 cm sous le niveau fini du logement, et en surplomb (à une hauteur de 3,64m) de la terrasse du studio et d'une partie du jardin de l'atelier, au rez-de-chaussée;
18. que le balcon ainsi créé est 3,66m plus profond que profil mitoyen du voisin de droite (n°14) ; que la demande déroge en ce sens aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
19. que le balcon projeté induit cependant des vues directes sur les lots voisins de la copropriété, et une perte d'ensoleillement importante du logement du rez-de-chaussée et de sa terrasse ; qu'il a un impact significatif sur l'intérieur d'îlot et nuit à la qualité de ce dernier ; que la profondeur de la terrasse ne rencontre pas les lignes directrices régionales ; en ce qu'un retrait de minimum 8m entre le bâtiment avant et arrière n'est respecté ;
20. qu'il convient de revoir significativement ses dimensions afin de ne pas déroger au titre I du RRU et de limiter l'impact sur les lots voisins et l'intérieur d'îlot ;
21. que la façade avant est inchangée ;
22. que la demande vise également à régulariser les modifications intérieures suivantes apportées au logement :
  - l'aménagement d'un bureau dans la chambre existante en situation de droit ;
  - l'aménagement d'une chambre dans la cuisine en situation de droit, avec agrandissement de cette pièce et réduction de la surface dédiée à l'espace de séjour ;
  - l'intégration de la cuisine dans l'espace de séjour ;
  - la modification de l'aménagement du wc ;
23. que la demande déroge à l'article 3 (superficie minimale) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) pour les locaux suivants :
  - la chambre, qui présente une surface de 12,30m<sup>2</sup> au lieu des 14m<sup>2</sup> requis ;
  - le séjour avec cuisine intégrée, qui présente une surface de 25,50m<sup>2</sup> au lieu des 28m<sup>2</sup> requis ;
24. que la demande déroge à l'article 10 du titre II du RRU (éclairage) pour les locaux suivants :
  - la chambre, qui présente une superficie nette éclairante de 2m<sup>2</sup> au lieu des 2,46m<sup>2</sup> requis ;
  - le séjour, qui présente une superficie nette éclairante de 5m<sup>2</sup> au lieu des 5,10m<sup>2</sup> requis ;
25. que la demande déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU, en ce sens que la chambre dispose d'une hauteur sous plafond de 2,44m, sur une surface de 5,5m<sup>2</sup> (soit 45% de la superficie totale de la chambre) ;
26. que la demande déroge à l'article 8 du titre II du RRU (wc), en ce sens que les dimensions sont de 1m x 0,98m, soit inférieures aux 0,8m x 1,2m requis ;
27. que les dérogations sont nombreuses et que les modifications présentées n'améliorent pas l'habitabilité du bien ; qu'il convient de revoir les aménagements projetés afin de réduire le nombre et/ou l'ampleur des dérogations, quitte à proposer l'aménagement d'un studio à la place d'un logement une chambre, ou de revenir à la configuration de la situation de droit ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
  - art.4 (profondeur de la construction) : balcon suspendu ;
  - art.6 (toiture – hauteur) : balcon suspendu ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II :
  - article 3 (normes minimales de superficie) : chambre et séjour ;
  - article 3 (espace de rangement) : manquant ;
  - article 4 (hauteur sous plafond) : chambre ;
  - article 8 (wc)
  - article 10 (éclairage naturel) : chambre et séjour ;

**dossier PU 11594 – ART 126**

30. qu'une première enquête publique s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022 et a été reportée suite à l'incomplétude des documents mis à disposition par le demandeur sur la plateforme régionale openpermits ; que les lettres d'oppositions et/ou d'observations ont été prises en compte dans les commentaires ci-après ;
31. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres portent sur :
  - le contexte déjà très dense de l'intérieur d'îlot ;
  - l'inadéquation de la demande avec l'attention apportée à l'intérieur d'îlot dans les statuts de la copropriété ;
  - la proximité et les nuisances des travaux projetés sur les lots voisins, notamment en termes d'intimité et d'ensoleillement ;
  - l'absence d'accord de la copropriété sur la réalisation des travaux envisagés ;
  - les discordances présentes entre les plans et autres formulaires de la demande ;
32. que le balcon est peu qualitatif, nuit à l'intimité de l'îlot et des appartements voisins du bien ; qu'il n'est pas acceptable ; que le logement proposé ne présente pas les qualités d'habitabilité requises et est en dérogation à de nombreuses prescriptions du RRU ;
- 33. qu'en sa séance du 08/11/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 34. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 25/05/2023, complétés le 30/10/2023 et le 09/01/2024, en application de l'article 126 du Cobat ;**
35. que l'objet de la demande **actuelle** est inchangé ;
36. que la demande vise à créer, au premier étage, un balcon d'une superficie d'environ 8m<sup>2</sup> ; que celui-ci s'aligne en biais entre l'annexe et le mitoyen gauche, sur une largeur d'environ 4m et une profondeur variable entre 1m et 3,25m ;
37. que 2 accès sont prévus, depuis l'annexe et le salon tv ; que le niveau du balcon est aligné au niveau fini supérieur du logement (salon tv), à une hauteur de 4,90m ; que le plan détaille un escalier de 0,9m de hauteur pour accès depuis l'annexe ;
38. que cela modifie significativement l'élévation arrière du bien, ce qui n'apparaît pas clairement dans les documents graphiques ; que les éléments structurels du balcon ne sont pas détaillés ; qu'il convient de préciser ces éléments dans les documents graphiques et de détailler des coupes dans le balcon ;
39. que le garde-corps est prévu en maille métallique blanche ;
40. qu'afin de limiter les vues plongeantes, il convient de prévoir un garde-corps plein ;
41. que la matérialité de la façade arrière présente encore des imprécisions et des contradictions dans les légendes ; qu'il convient de vérifier la concordance des documents ;
- ~~42.~~ qu'un bac à plantes est aménagé afin de prévoir un recul conforme au Code Civil par rapport au mitoyen gauche ; qu'il est entouré d'un garde-corps ;
43. que le balcon projeté induit cependant des vues sur les lots voisins de la copropriété, et une perte d'ensoleillement importante du logement du rez-de-chaussée et de sa terrasse ;
44. qu'il a un impact sur l'intérieur d'îlot et nuit à la qualité de ce dernier ; que le fait d'orienter la terrasse vers le mitoyen gauche peut impacter la parcelle voisine ;
45. que la construction ne semble en outre pas s'intégrer dans la composition de la façade arrière ;
46. qu'aucune étude d'ensoleillement n'est reprise dans la demande ;
47. que la demande prévoit, en façade arrière, l'agrandissement de 2 baies avec placement de portes fenêtres pour accès au nouveau balcon ; que celles-ci sont prévues en bois peint en blanc ;

48. qu'il convient de revoir significativement les dimensions du balcon, en privilégiant une orientation vers le fond de parcelle, afin de limiter l'impact sur les lots voisins et l'intérieur d'îlot ;
49. qu'il convient de prévoir un balcon avec une profondeur maximale de 2m, en respectant le Code Civil ; qu'une suppression de l'escalier d'accès depuis l'annexe augmente l'espace disponible ;
50. que la demande propose les modifications intérieures suivantes :
  - l'aménagement d'un salon TV dans la cuisine en situation de droit, ouvert sur le séjour ;
  - l'aménagement d'un hall d'entrée, d'un espace bureau et de la cuisine dans la surface dédiée à l'espace de séjour ;
  - la modification de l'aménagement du wc ;
51. que la chambre existante en situation de droit est maintenue ;
52. que la demande déroge à l'article 10 du titre II du RRU (éclairage) en ce que le séjour présente une superficie nette éclairante de 6,6m<sup>2</sup> au lieu des 8m<sup>2</sup> requis ;
53. que la demande déroge au RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond), en ce que l'espace salon TV dispose d'une hauteur sous plafond de 2,28m, sur une surface de 5,5m<sup>2</sup> ;
54. que le séjour est de superficie généreuse (41 m<sup>2</sup>) et traversant ; que sa hauteur sous faux-plafond est comprise entre 3,2m et 3,3m pour le reste de sa surface ; que les ouvertures sont conservées en façade avant et agrandies en façade arrière ; que l'utilisation de salon TV est compatible avec une hauteur sous plafond réduite ;
55. qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
56. que des modifications sont apportées au wc afin qu'il dispose de dimensions conformes au RRU, titre II, article 8 ;
57. qu'une porte coulissante est placée pour créer un sas ;
58. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
59. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifiée dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
60. que, le projet concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
61. que la demande vise notamment à régulariser la modification interne des espaces, dont notamment la mise aux normes PEB de ventilation des locaux modifiés ;
62. que les châssis en façade à rue ont été récemment remplacés à l'identique dans la foulée des travaux, ne donnant pas lieu à régularisation, mais bien au respect des exigences PEB ;
63. qu'il convient dès lors d'effectuer les mises à niveau suivantes :
  - le placement d'un extracteur dans la cuisine (hors hotte) ;
  - le placement d'un aérateur de type "invisivent" sur l'accès de la future terrasse ;
  - le placement d'amenée d'air dans le living, suite à l'effet conjugué du remplacement des châssis (même à l'identique en façade à rue), et la modification de l'espace y attenante (installation d'une cuisine dans un living) ;
64. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II :
  - article 4 (hauteur sous plafond) : salon tv ;
  - article 10 (éclairage naturel) : séjour ;
65. qu'une première enquête publique s'est déroulée du 05/02/2024 au 19/02/2024 et a été reportée suite à un problème d'affichage de la part du demandeur ; que les lettres d'oppositions et/ou d'observations ont été prises en compte dans les commentaires ci-après ;

66. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/02/2024 au 11/03/2024 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres portent sur :
- le contexte déjà très dense de l'intérieur d'îlot ;
  - l'inadéquation de la demande avec l'attention apportée à l'intérieur d'îlot dans les statuts de la copropriété ;
  - la proximité et les nuisances des travaux projetés sur les lots voisins, notamment en termes d'intimité et d'ensoleillement ;
  - l'exigence de mesures veillant à préserver la quiétude des lots voisins dans les permis octroyés sur d'autres lots de ce bien et l'impact négatif de vues directes entre les lots ;
  - l'implantation du balcon projeté à moins de 8m de l'atelier en fond de parcelle ;
  - l'absence d'accord de la copropriété sur la réalisation des travaux envisagés ;
  - la demande d'être entendu en Commission de Concertation ;
67. que les permis sont délivrés sous réserve du droit des tiers ; qu'il convient dès lors de veiller à disposer de l'accord de la copropriété avant travaux, si requis ;
68. qu'en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018, les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

- 1. de prévoir un balcon avec une profondeur maximale de 2m, en respectant le Code Civil et en supprimant l'escalier et l'accès depuis l'annexe ;**
- 2. de prévoir un garde-corps plein afin de limiter les vues plongeantes ;**
- 3. de compléter et vérifier la concordance des documents graphiques (structure du balcon, coupe, matérialité en façade arrière) ;**

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



**15h45 - dossier 11931 – REPORT A HUIS CLOS****14. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à isoler les façades avant et arrière d'un immeuble de logements et remplacer les garde-corps avant au 7eme étage, Avenue de Tervueren 30.**

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) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien se situe en zone de protection de la Villa Les Iris, avenue de Tervueren 28 ;
3. que le bien est un immeuble de gabarit R+7 comportant 14 logements, construit selon permis de 1958 ;
4. que la demande vise à isoler les façades avant et arrière d'un immeuble de logements et remplacer les garde-corps avant au 7eme étage ;
5. qu'il est prévu d'isoler sur 14cm d'épaisseur l'ensemble des niveaux en façade avant, arrière ainsi que la toiture plate ;
6. que la demande déroge au RRU, titre 1, articles 3 (implantation), 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce que l'isolation dépasse les profils des bâtiments mitoyens et le front de bâtisse ;
7. que cela ne nuit pas aux bâtiments voisins, que la performance énergétique du bâtiment est améliorée ; que les bâtiments de l'avenue ne sont pas à front de rue ;
8. que les dérogations sont acceptables ;
9. que la façade avant est actuellement revêtue de plaques de béton architectonique beige avec un soubassement en pierre bleu au rez ;
10. qu'en façade avant, il est prévu de couvrir l'isolant avec un enduit de teinte beige ; que le soubassement est également isolé et couvert de pierre bleue ; que les zones entre les portes et les limites mitoyennes sont couvertes de pierre bleue sur toute la hauteur du rez ; qu'un seuil en aluminium beige est installé au niveau des fenêtres ; que l'isolation au sommet de la façade est couverte par un couvre-mur en pierre bleue ;
11. qu'il convient de préciser les finitions de la tranche de l'isolation ainsi que le n° RAL de la teinte du matériau ;
12. que l'enduit est peu qualitatif pour ce type d'immeuble et dénature son architecture ; qu'en outre vu la situation de l'immeuble, il convient de proposer un matériau plus pérenne que de l'enduit en façade avant, qui respecte l'architecture (finitions & matérialité) de l'immeuble, et de spécifier le n° RAL de la teinte du matériau ;
13. que les châssis existants sont en PVC blanc ; qu'il n'est pas prévu de les remplacer ;
14. que la division des châssis de la façade avant ne correspond pas à la situation de droit ; que le matériau n'y est pas précisé ;
15. que leur régularisation ne fait pas l'objet de la demande ; que la composition existante est harmonieuse ;
16. qu'il convient de soit demander la régularisation soit reproduire les divisions de situation de droit sur l'élévation projetée ;
17. que la façade arrière est actuellement revêtue de briques de ton rouge au étages et de briques peintes en blanc au rez ;
18. qu'il est prévu de couvrir l'isolant d'un enduit de ton beige à tous les niveaux ; qu'un seuil en aluminium beige est installé au niveau des fenêtres ;

**dossier 11931**

19. que l'enduit est acceptable en façade arrière ; qu'il convient de spécifier le n° RAL de la teinte du matériau ;
20. que le dernier étage (7ème) est en retrait et bénéficie d'une terrasse à l'avant ; que les garde-corps de celle-ci sont en aluminium avec vitres fumées ;
21. qu'il est prévu de les remplacer par des garde-corps en aluminium à barreau verticaux peint en blanc et de conserver les portiques ;
22. qu'afin de maintenir la qualité architecturale de l'immeuble il convient d'en maintenir les subdivisions des garde-corps ;
23. que la toiture est isolée ; qu'il convient afin de lutter contre les ilots de chaleur de prévoir un revêtement clair ;
24. que le pignon de gauche revêtu d'ardoise type ETERNIT de teinte bruyère est inchangé ;
25. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 16/10/2023, 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. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
28. que la proposition PEB relative à la demande concernant 16 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I :
  - article 3 (implantation) : isolation de la façade avant ;
  - article 4 (profondeur) : isolation de la façade arrière et en toiture ;
  - article 6 (hauteur) : isolation de la façade arrière et en toiture ;
30. qu'en sa séance du 12 mars 2024, la commission a souhaité reporté son avis afin de pouvoir disposer de l'avis de la CRMS ;
31. l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites daté du 20/03/2024 ; que cet avis indique que la CRMS s'interroge sur la pertinence de l'isolation en façade avant, vue les importantes surfaces vitrées ;
32. qu'il s'agit d'un immeuble typique de la promotion immobilière des années 50-60, construit par la société Amelinckx ;
33. qu'il convient d'inscrire cela dans une démarche globale incluant les châssis et pignons ; que si l'isolation de la façade avant s'avère pertinente, il convient d'en conserver le rythme et la matérialité ;
34. qu'en outre, il conviendrait de conserver les subdivisions du garde -corps du 7ème étage ;

dossier 11931

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de proposer un revêtement plus pérenne en façade avant, qui respecte l'architecture de l'immeuble, ainsi que préciser le n° RAL de celui-ci ;
2. de préciser les finitions latérale sur la tranche ainsi que le n° RAL de celles-ci ;
3. de maintenir les subdivisions du garde-corps au 7<sup>ème</sup> étage ;
4. de préciser la demande de régularisation des châssis en façade avant le cas échéant ou d'indiquer clairement que c'est exclus ;

Les dérogations au RRU, Titre I, article 3 (implantation) , article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.