

09h00 - dossier 11682**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Marco MIMMI, tendant à modifier le permis d'urbanisme 11313 en ce qui concerne la construction d'un sous-sol et le placement d'un monte-charge (locaux techniques pour la piscine) , rue Baron Lambert 73-75.**

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 2.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol (entre 150 et 300 m² de commerce hors liseré de noyaux commerciaux) ;
3. le permis d'urbanisme PU 11313 tendant à supprimer un bureau à usage de profession libérale au profit de l'agrandissement de l'espace piscine à usage commercial et de l'espace entrée du logement rez arrière, notifié le 05/11/2021 ;
4. que la demande vise à modifier ce permis d'urbanisme en ce qui concerne la construction d'un sous-sol et le placement d'un monte-charge (locaux techniques pour la piscine) ;
5. que la parcelle comprend un garage, une piscine à usage commercial et quatre logements ;
6. que la répartition est la suivante :
bâtiment avant :
 - rez : garage
 - 1^{er} : un appartement 3 chambres
 - 2^e : un appartement 2 chambres
 - 3^e + combles : un duplex 3 chambresbâtiment arrière : 1 logement triplex 4 chambres et une piscine intérieure ;
7. que la surface totale de commerce au rez est de 214m² ;
8. que selon les éléments fournis par le demandeur, les fouilles réalisées pour pouvoir effectuer les travaux ont permis de découvrir deux chambres de visite complètement dégradées sous l'immeuble à rue ; que ces dégradations ont créés un affouillement tout autour de ces chambres de visite ;
9. que des travaux de stabilité ont été mis en œuvre pour renforcer les éléments de stabilité au sous-sol ;
10. que la demande porte sur l'exploitation des espaces nouvellement créés en sous-sol ;
11. qu'ils sont destinés à être utilisés comme locaux techniques de la piscine ;
12. que les locaux techniques existants au rez deviennent un local pour entretien et un vestiaire pour professeurs ;
13. que ces travaux améliorent les performances techniques et énergétiques, diminuent le risque d'incident et réduisent les nuisances ;
14. que le déplacement des techniques vers le sous-sol permettent de prévoir les bouches de prises et de rejet d'air dans le patio privé arrière, et non plus en toiture (à proximité directe du voisin) ;
15. que la demande prévoit également d'installer un monte-charge pour la manutention des éléments techniques et consommables depuis le garage ; que la trémie pour le placement du monte-charge mesure 3m sur 2m et se trouve dans le fond du garage ;
16. que deux sorties de secours sont créés : l'une via une trappe menant vers le rez dans la zone des cabines, et l'autre située à l'arrière du bassin, qui donne vers le patio arrière ;
17. que les caves existantes côté rue sont modifiées, mais gardent un bel espace de 18 et 15m² ;

18. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 9/01/2023 au 20/01/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
19. que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a été demandé le 22/12/2022 et n'a pas été réceptionné à ce jour ;
20. qu'il s'agit d'un permis modificatif ; qu'en terme de délais, il se greffe donc au permis initial ;

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

09h25 - dossier 11578

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame HAKANSSON – MINEA MANS tendant à rehausser d'un étage le bâtiment avant afin d'y aménager un studio lié à la maison unifamiliale et régulariser les modifications apportées à la maison unifamiliale en fond de parcelle, rue Fétis 16.

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 de deux biens classés : Jardin Jean Félix Hap, à l'arrière de la parcelle, et Immeuble de rapport Art nouveau, rue Peter Benoit 2 ;
3. que la demande est soumise à la commission de concertation en application de l'article 237 du CoBAT (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (actes et travaux en intérieur d'îlot) ;
5. que la demande vise à rehausser d'un étage le bâtiment avant afin d'y aménager un studio lié à la maison unifamiliale et régulariser les modifications apportées à la maison unifamiliale en fond de parcelle ;
6. que la parcelle comporte en situation de droit deux bâtiments ; que le bâtiment à front de rue est un garage sur un niveau avec toiture plate ;
7. que le bâtiment arrière est une maison unifamiliale 3 chambres de gabarit R+1+toiture à pignon ; que ce bâtiment arrière comporte également un sous-sol aménagé en caves ;
8. que la demande vise à rehausser d'un étage le bâtiment avant, au-dessus du garage existant et conservé ;
9. que la rehausse abrite un studio lié à la maison unifamiliale ;
10. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à construire un nouveau volume arrière de 1m06 de profondeur ; que ce volume se situe derrière le garage existant qui est inchangé et comprend un escalier privatif permettant d'accéder au studio du 1^{er} étage ;
11. que la surface du studio est de 24.4m² hors escalier ;
12. qu'au 1^{er} étage, le nouveau volume est construit sur toute la largeur de la parcelle à front de rue, sur une profondeur de 2m91, puis le volume est en retrait de 1m82 par rapport à l'axe mitoyen de droite ; qu'il est couvert d'une toiture plate végétalisée de 25m² ;
13. que la parcelle voisine de droite, n°18, comporte également une extension au 1^{er} étage, en bardage bois de même volumétrie ;
14. que l'extension s'aligne à la hauteur de l'extension de la parcelle voisine ;
15. que les façades sont revêtues d'un bardage en bois de teinte naturelle ; qu'il convient de veiller à ce que la teinte du bois soit identique à celle de l'extension de la parcelle voisine ;
16. que les couvre-murs de ce nouveau volume sont en aluminium ;
17. que les façades comportent trois baies, deux en façade avant et une en façade arrière, dont les châssis sont en aluminium de ton anthracite ;
18. qu'un garde-corps vitré est placé devant la grande baie à double ouvrants en façade avant ;
19. que les deux baies de la façade avant sont alignées à la porte de garage et à la porte d'entrée ;
20. que le studio est composé d'un espace de vie/nuit et d'une salle de douche ; qu'il est conforme aux règlements en vigueur en matière d'habitabilité ;
21. qu'il est lié à la maison unifamiliale et ne constitue pas une unité indépendante ;

22. que les éléments en façade à rue au niveau du rez sont inchangés ;
23. que la volumétrie du bâtiment arrière est également modifiée ;
24. qu'au rez-de-chaussée avant, une extension une ancienne terrasse couverte est englobée dans le volume construit sur une profondeur de 2.50m ; qu'elle est prolongée par un nouveau volume sur une profondeur de 80 cm ;
25. que cette extension prend place sur toute la largeur de la parcelle et abrite une salle à manger ;
26. qu'elle est également revêtue d'un bardage bois de teinte naturelle;
27. qu'à l'arrière, la demande vise à régulariser la couverture de l'ancienne cour ;
28. que la toiture plate actuelle avec coupole est remplacée par une nouvelle toiture en pente de type verrière en aluminium ;
29. que cette modification ne nécessite pas de rehausse de mitoyen ;
30. que dans les faits, cette pièce comprend la cuisine ; que la demande vise à y aménager un bureau et que la cuisine est intégrée dans l'espace de vie au rez, derrière le séjour ;
31. que la surface de la terrasse existante au rez avant est légèrement est modifiée ; qu'il convient de préciser le matériau de cette terrasse et d'opter pour un matériau perméable ;
32. qu'au 1^{er} étage, l'allège de la baie de gauche est abaissée et la baie est ainsi alignée à celle de droite ; qu'elle donne accès à une terrasse existante de droit située sur le toit de l'annexe du rez ;
33. que les châssis à l'avant sont en aluminium de ton anthracite; qu'à l'arrière, ils sont en pvc et aluminium de ton blanc ;
34. que le 1^{er} étage comprend deux chambres et un dressing ; qu'une salle-de-douche avec WC est accessible est aménagée à l'entresol entre le rez et le 1^{er} ;
35. que la demande vise à régulariser l'aménagement des combles (grenier à l'origine) ; que ce niveau comprend une chambre, un dressing et une salle-de-douche avec WC ;
36. que la hauteur sous-plafond dans la salle-de-douche est de 2m ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme - titre II article 4 (hauteur sous plafond) en ce qui concerne la salle de bain au 2e étage (bâtiment arrière) qui n'atteint pas la hauteur requise (2m au lieu de 2.20m);
38. qu'il s'agit d'une pièce existante, comprenant une lucarne ; que pour une salle-de-douche, la hauteur est acceptable, sachant que le logement comprend une seconde salle-de-douche à l'entresol dont la hauteur sous-plafond est de 2m35 ;
39. que par conséquent, la dérogation est acceptable ;
40. qu'une partie du plafond d'origine est démonté dans la partie chambre/dressing afin d'avoir une hauteur sous-plafond suffisante ;
41. que la toiture est isolée ;
42. que la demande vise à placer une fenêtre de toiture inclinée dans le versant arrière ; qu'elle éclaire la chambre et le dressing ;
43. que la façade arrière de ce bâtiment est isolée sur 14 cm (isolant de 12 cm + enduit blanc de 2 cm) ;
44. que le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
45. que la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non 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 ») ;

46. qu'il est de la responsabilité du déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
47. que le projet concerne 2 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (1UAN, 1URS), le suivis de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
48. qu'une requête en dérogation aux exigences PEB, a été déposée par le demandeur en cours de procédure de demande de permis d'urbanisme ; que seul Bruxelles-Environnement dispose de la compétence pour statuer sur la dérogation PEB ; qu'il convient dès lors au demandeur de déposer sa requête auprès de l'autorité compétente ;
49. que la demande déroge donc au RRU : titre II article 4 (hauteur sous plafond) : SDD au 2e (bâtiment arrière) ;
50. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 9/01/2023 au 20/01/2023 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
51. qu'il s'agit d'une demande de participation à la commission de concertation pour des questions portant sur le statut de propriété du mur pignon droit ;
52. que pour ce type de question, il convient de se référer aux actes ou de contacter un géomètre-expert ;
53. que dans l'ensemble les travaux améliorent l'habitabilité de la maison unifamiliale ;
54. que moyennant la création d'un espace extérieur, le studio proposé est qualitatif ;
55. l'avis favorable sous conditions de la commission royale des monuments et sites (CRMS) du 11/01/2023 ;
56. que cet avis indique que :
 - le volume ajouté n'aura pas d'incidences patrimoniales négatives sur le parc Jean Félix Hap classé et ne porte pas atteinte à l'intérêt du bâti principal.
 - la Commission demande cependant que le projet soit réalisé en symétrie avec le volume qui a été réalisé au-dessus de l'accès au n°18, tant au niveau de la composition qu'au niveau des matériaux ;
57. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 20/01/2023 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de veiller à ce que la teinte du bois du bardage de l'extension à rue soit identique à celle de l'extension de la parcelle voisine ;
2. d'indiquer clairement en plan que le studio est lié à la maison unifamiliale ;
3. de préciser le matériau de la terrasse au rez et d'opter pour un matériau perméable ;
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) est acceptée.

09h55 - dossier 11677**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la SPRL LA DREL, tendant à diviser une maison unifamiliale en deux duplex ainsi que construire une lucarne et une terrasse au 3ème étage, rue du Cornet 15.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone de forte mixité 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 à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
4. que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en deux duplex ainsi que construire une lucarne et une terrasse au 3ème étage ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture à versants ;
6. que dans les faits, des volumes ont été construits au rez-de-chaussée à l'arrière ; que la demande prévoit de les démolir ;
7. que le sous-sol abrite un local compteurs, un local pour ordures ménagères et entretien, et deux caves dans lesquelles peuvent être entreposés des vélos au vu de l'espace qu'elles offrent ;
8. que la demande vise à diviser la maison en deux logements, répartis comme suit :
 - au rez-de-chaussée et 1^{er} étage : un duplex deux chambres de 90m², avec accès au jardin ;
 - aux 2^e et 3^e étages (combles) : un duplex deux chambres de 90m²
9. que pour le duplex inférieur, les pièces de vie sont aménagées au rez avec le séjour côté rue, un grand hall dans la partie centrale, et la cuisine / salle-à-manger à l'arrière ;
10. que la demande vise à construire un nouvel escalier privatif à ce logement dans la pièce centrale ;
11. que le 1^{er} étage comprend les deux chambres du duplex, chacune comprenant une salle-de-bain ou une salle-de-douche attenante ; que le palier au centre comprend un WC et une buanderie ;
12. qu'au rez arrière, une terrasse de 12.4m² et un jardin en pleine terre de 12.4m² sont créés ; que dans la situation de droit, il s'agit d'une cour ;
13. que l'aménagement actuel améliore la perméabilité de la parcelle ; qu'il convient cependant de prévoir un revêtement perméable pour la terrasse ;
14. qu'ils sont privatifs au duplex inférieur et sont accessibles via la porte fenêtre de la pièce arrière ;
15. qu'un second duplex est aménagé aux 2^e étage et dans les combles ;
16. que l'entrée de ce duplex se trouve sur le palier commun au 1^{er} étage ; qu'à partir de ce niveau, la cage d'escalier est rendue privative pour le duplex supérieur ;
17. qu'au 2^{ème} étage, l'annexe existante à l'arrière est étendue sur toute la largeur de la parcelle, du côté gauche jusqu'au pignon existant et du côté droit, jusqu'à l'axe mitoyen ;
18. que cette extension est alignée en profondeur à la façade de l'étage inférieur ;
19. que sa construction nécessite la rehausse du mitoyen de gauche de 3.20m de haut sur 2.70m de profondeur ;

20. que dans les faits, l'annexe actuelle et non autorisée s'apparente à une rehausse mitoyenne ; que la situation projetée est similaire à la situation actuelle ;
21. que le 2^{ème} étage comprend les pièces de nuit et les sanitaires, à savoir deux chambres avec chacune sa salle-de-bain ou salle-de-douche attenante, un WC séparé sur le palier centrale et une buanderie ;
22. que les fonctions de ce niveau sont superposées avec celles du duplex inférieur, afin d'éviter les nuisances sonores entre les deux logements ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les chambres 2 (arrière) aux 1er et 2e étage qui disposent de 2.8m² d'éclairage au lieu des 2.9 à 3 m² requis ;
24. que ces dérogations sont minimales et que les baies sont de grandes dimensions ; que la dérogation est acceptable ;
25. que le 3^e étage (combles) comprend la pièce de vie du duplex supérieur ;
26. qu'1^{er} étage en façade arrière, une terrasse de 6,7 m² est créée sur la toiture plate de l'annexe du 2^e ;
27. qu'à gauche de la terrasse, la demande prévoit une partie végétalisée sur 60 cm de large et étendue sur toute la profondeur de la terrasse ;
28. qu'à droite de la terrasse un recul inaccessible de 1 m 90 par rapport au mitoyen droit est aménagé ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qui concerne la terrasse au niveau des combles ;
30. que cette terrasse dépasse le profil du mitoyen le plus profond ;
31. qu'il convient de limiter la largeur de la terrasse à la moitié de la largeur de la parcelle (2.50m) et d'inclure dans cette surface le bac à plante de gauche (ou de ne pas le placer) ;
32. que le fait que la terrasse s'étende sur toute la profondeur de l'annexe induit des vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot ; qu'il convient de réduire sa profondeur accessible à 2m en plaçant un bac à plante en bout de terrasse ;
33. que le garde-corps s'étend sur toute la largeur de la parcelle ; qu'il convient de le limiter à la zone accessible ;
34. qu'il convient de prévoir une toiture végétalisée sur la partie inaccessible ;
35. qu'à ces conditions les nuisances pour l'intérieur d'îlot sont limitées ; que la terrasse améliore l'habitabilité de ce logement ; que les dérogations sont acceptables ;
36. que la demande vise également à construire une lucarne dans le versant arrière de la toiture afin de donner accès à la terrasse ;
37. que la lucarne mesure 2.74m de largeur et 2.84m de hauteur et est en zinc à joints debout ; que le châssis de la lucarne est en PVC de teinte blanche ;
38. qu'elle déroge à l'article 24 (éclairage des locaux sous toiture) du RZAC, chapitre II, qui indique que la largeur totale par versant des lucarnes ne peut dépasser 1/3 de la largeur totale de la toiture, chaque lucarne respectant par ailleurs le rythme des fenêtres de façades ;
39. que néanmoins, cette lucarne est conforme aux prescriptions du RRU et n'est pas visible depuis l'espace public ; que la dérogation est acceptable ;
40. que des corps de cheminées sont démolis ;
41. qu'il est prévu que la façade avant soit nettoyée ;
42. que les châssis en façade sont en bois peint en blanc ;
43. que les châssis d'origine semblent munis de croisillons comme actuellement au 2^{ème} étage ;
44. qu'il convient de prévoir des châssis s'en inspirant pour l'ensemble de la façade avant ;

45. qu'un cache en bois, ancien caisson à volet, est présent dans le haut de l'imposte du châssis du rez ; que cet élément est conservé ;
46. que la façade arrière est isolée et revêtue d'un crépis de teinte gris clair ; que ces deux éléments forment une épaisseur de 20 cm ;
47. que les châssis de la façade arrière sont en pvc blanc ; qu'une descente d'eau en zinc est placée à droite de la façade arrière ;
48. que les logements sont spacieux, qu'ils disposent chacun d'une cave, de locaux communs au sous-sol et de deux chambres de grandes dimensions ;
49. que dans les faits, il semble que cette maison était divisée en plusieurs logements depuis de nombreuses années ;
50. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
51. que la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
52. que, le projet concernant 2 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
53. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
54. que la demande déroge au RRU :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : terrasse comble (partiellement) ;
 - Titre I, article 6 (toiture – hauteur) : terrasse comble (partiellement) ;
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre 2 aux 1^{er} et 2^e étages ;
55. que la demande déroge au RZAC, chapitre II, article 24 (éclairage des locaux sous-toiture) : lucarne > 1/3 ;
56. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 9/01/2023 au 23/01/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
57. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 05/01/2023 ;
58. que cet avis indique notamment que l'escalier du sous-sol doit être séparé de l'escalier des étages ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir un revêtement perméable pour la terrasse au rez ;
2. de prévoir des châssis avec croisillons en façade avant en s'inspirant des châssis du 2ème étage ;
3. de limiter la largeur de la terrasse au 3ème étage à la moitié de la largeur de la parcelle (2.50m) et d'inclure dans cette surface le bac à plante de gauche (ou de ne pas le placer) ;
4. de réduire la profondeur accessible de la terrasse au 3ème étage à 2m en plaçant un bac à plante en bout de terrasse ;
5. de limiter le garde-corps de la terrasse du 3ème à la zone accessible et de prévoir une toiture végétalisée sur la partie inaccessible ;
6. 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.

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

La dérogation au RZAC, chap. II, article 24 (éclairage des locaux sous toiture) , est acceptée.

10h20 - dossier 11692

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Sébastien BOURGEOIS tendant à rénover, régulariser le remplacement de la structure et la rehausse de toiture, ainsi que changer l'utilisation d'un arrière-bâtiment d'activités productives artisanales en bureau d'architecture, rue Nothomb 46.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux en intérieur d'ilot) et 2.2 (superficie de plancher des activités productives ou de bureaux comprise entre 250 et 500 m²) du PRAS ;
3. que le bien comporte, en situation de droit, un atelier, activité productive artisanale (menuiserie) avec bureau lié ;
4. que celui-ci est de gabarit R (partie avant) et R+1 (partie arrière) ;
5. qu'il est lié au bâtiment à rue, en ce qui concerne les accès ; que ce bâtiment comporte 7 studios ;
6. que la demande vise à rénover, régulariser le remplacement de la structure et la rehausse de toiture, ainsi que changer l'utilisation d'un arrière-bâtiment d'activités productives artisanales en bureau d'architecture ;
7. que la demande vise à rénover en remplaçant partiellement la structure et rehausser les toitures à versants, d'environ 20 cm, afin de placer un isolant ;
8. que les toitures sont recouvertes de tuiles en terre cuite de teinte naturelle ; que des velux sont placés ou agrandis dans les toitures à versants, afin d'éclairer naturellement les espaces intérieurs ;
9. que la rehausse de toiture de la partie arrière déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ;
10. que ces dérogations concernent l'isolation de toiture ; qu'elles sont minimales, et que les transformations visent à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
11. qu'en ce sens les dérogations sont acceptables ;
12. que les éventuelles rehausses mitoyennes n'apparaissent pas clairement dans la demande ; qu'il convient de les détailler ;
13. qu'au niveau de la toiture de la partie avant, l'écoulement des eaux pluviales se fait sur le sommet du mur mitoyen ; que cela n'est pas conforme au règlement des bâtisses d'Etterbeek ;
14. qu'il convient de s'y conformer et de proposer un autre mode d'évacuation des eaux pluviales en deçà du mitoyen ;
15. que la reprise des eaux de la partie arrière n'est pas détaillée ; qu'il convient de le faire ;
16. que le projet prévoit le remplacement de la toiture plate donnant accès à l'atelier ; que celle-ci est isolée ;
17. qu'une pompe à chaleur air/eau y est placée ; que son implantation et son encombrement doivent être précisés en plan ; que ceux-ci ne peuvent pas porter préjudice au bâtiment à front de rue et à la parcelle voisine, ce qui semble actuellement être le cas ;
18. qu'il convient également de se conformer aux impositions environnementales et, le cas échéant, d'obtenir un permis d'environnement pour son exploitation ;

19. que le placement d'un caisson acoustique et esthétique peut être requis ;
20. que les murs pignons sont isolés et recouverts d'un enduit de teinte gris clair ;
21. que la demande vise également à modifier l'utilisation de l'atelier d'activités productives artisanales en bureau d'architecture ;
22. que la superficie plancher est de 260m² ;
23. que l'activité de bureau d'architecture est compatible avec la fonction de logement du bâtiment à rue, avec la zone d'habitat et avec le contexte d'intérieur d'îlot ;
24. que le bien est situé dans la maille ETT04 ; que le solde de bureau admissible dans cette maille est positif ; que la prescription 0.14 du PRAS est ainsi respectée ;
25. que le projet ne présente aucune vue directe vers les voisins ;
26. qu'il s'agit déjà d'une activité productive qui est remplacée par du bureau ; qu'un atelier d'architecture présente des nuisances limitées compatibles avec l'intérieur d'îlot ;
27. que des modifications sont apportées aux espaces intérieurs ;
28. qu'au rez-de-chaussée, le projet prévoit, dans la partie avant, l'accès via un grand hall, d'où sont distribués l'escalier, les sanitaires et une kitchenette en partie avant, un grand bureau / salle de réunion de 37m² et des locaux de service (archives, stock, atelier prototypes, sanitaires) en partie arrière ;
29. que le parcage de vélos est prévu sous l'escalier, contre le bureau ;
30. que ce bureau est par ailleurs éclairé en second jour, via les velux de la partie avant de l'atelier ;
31. qu'à l'étage, en partie arrière, se trouve un bureau (open space) de 81m², éclairé par 8 fenêtres de toit ;
32. que la réhabilitation de la citerne d'eaux pluviales existante est prévue, avec raccordement des wc ;
33. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
34. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non 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 ») ;
35. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
36. que le projet concernant 1 Unité PEB, dont la nature des travaux se situe en Rénovation Lourde – (URL), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : toitures de l'atelier ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : toitures de l'atelier ;
38. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11692

39. qu'il s'agit de la transformation d'espaces existants et de l'amélioration des performances énergétique du bien ; que l'activité projetée est compatible avec l'intérieur d'îlot ;
40. que les permis d'urbanisme sont délivrés sous respect du droit des tiers ; qu'ils ne modifient pas les propriétés ou les droits sur un immeuble ;
41. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 13/01/2023 ; que cet avis comporte des impositions concernant l'entrée cochère commune ; qu'il convient de s'y conformer ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de fournir des plans adaptés avec précision des profils des constructions mitoyennes ainsi que des murs mitoyens existants, de la composition des murs mitoyens et des éventuelles rehausses prévues, ainsi que des détails sur les dispositifs d'écoulement des eaux pluviales prévus en reprenant les eaux en deçà du mitoyen ;
2. de préciser l'implantation et l'encombrement de la PAC, en veillant à ne pas nuire aux parcelles et lots voisins ainsi que de prévoir un habillage esthétique et acoustique ;
3. 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.

10h45 - dossier 11632

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Gary CAMMERMANS tendant à rehausser l'immeuble de deux niveaux partiellement sous toiture, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, diviser l'immeuble en 2 logements et créer une terrasse au 2ème étage, Chaussée de Wavre 482.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, par ailleurs en voirie régionale ;
2. que le bien se situe en zone de protection du Jardin Jean Félix Hap et de la Maison et étude du Notaire Hap, qui sont classés ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du CoBAT (Zone de protection d'un bien classé - actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2 avec 3 pièces en enfilade aux 1^{er} et 2^{ème} étages, et un niveau en sous-sol ;
5. qu'à l'origine, il s'agissait d'une maison de gabarit R+1 ; que des annexes ont été construites successivement, en façade arrière, et qu'un niveau a ensuite été ajouté (demande de permis de 1955) ;
6. qu'en situation de fait, la totalité de la parcelle a été couverte, au rez-de-chaussée ; que ces travaux ont fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction urbanistique (2000/256), qui perdure à ce jour ; que l'immeuble a été divisé en 2 logements ;
7. que la demande vise à rehausser l'immeuble de deux niveaux partiellement sous toiture, démolir et reconstruire une annexe au rez-de-chaussée, diviser l'immeuble en 2 logements et créer une terrasse au 2^{ème} étage ;
8. qu'en toiture, la demande prévoit la construction d'un nouveau volume de 2 niveaux ; qu'en façade à rue, ces 2 niveaux sont sous toiture, tandis qu'en façade arrière, le 1^{er} niveau est complet et le 2^{ème} sous toiture ;
9. qu'en façade à rue, deux lucarnes sont réalisées dans le brisis ; que leur largeur totale est de 3,6m, ce qui est supérieur aux 2/3 de la façade, soit 3,35m, et déroge ainsi à l'article 6 (lucarnes) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
10. qu'en façade arrière, l'inclinaison de la toiture de la cage d'escaliers est légèrement modifiée, et les annexes comprenant les wc supprimées, aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
11. que la plateforme, au 2^{ème} étage, est transformée en terrasse ; que celle-ci présente des vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot ;
12. qu'il convient de reculer le garde-corps de façon significative de la rive de toiture, afin de limiter les vues vers l'intérieur d'îlot ;
13. qu'au rez, l'annexe existante est démolie ; qu'une nouvelle annexe est construite ;
14. que celle-ci s'étend sur toute la largeur de la parcelle, soit environ 4,7m, et sur une profondeur d'environ 4,5m ;
15. qu'un petit espace extérieur est ainsi maintenu, sur toute la largeur de la parcelle et une profondeur d'environ 2m ;
16. que la profondeur de construction, au rez, est de 18,54m, ce qui est supérieur aux ¾ de la parcelle (15,53m) et déroge à l'article 4 du titre I du RRU ;

dossier 11632

17. que l'annexe est également plus profonde que les mitoyens droit (de 3,91m) et gauche (d'environ 6m), ce qui déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du RRU ;
18. qu'elle nécessite par ailleurs la rehausse du mitoyen droit sur une hauteur d'environ 1m et une profondeur d'environ 4m ;
19. que la façade arrière est recouverte d'un crépis sur isolant ; que l'isolation, de 12cm, dépasse du profil du mitoyen le plus profond, aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
20. que la demande déroge ainsi aux article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du RRU ;
21. que concernant l'isolation des volumes existants, la dérogation est limitée, et permet l'amélioration des performances énergétiques du bien ; qu'elle est en ce sens acceptable ;
22. que pour la profondeur de l'annexe au rez, les dérogations ne sont pas acceptables ;
23. que l'espace extérieur est trop peu profond pour être qualitatif ;
24. que la demande prévoit l'aménagement de deux logements répartis comme suit :
 - aux rez et 1^{er} étage : un duplex 3 chambres ;
 - aux 2^{ème}, 3^{ème} étage et sous combles : un triplex 2 chambres ;
25. que le duplex est organisé avec les pièces de vie en façade arrière et dans l'annexe au rez, et les chambres au niveau +1 et en façade avant au rez ; que l'escalier est placé dans la pièce centrale, ainsi que les sanitaires ;
26. que le triplex est organisé avec le séjour au niveau +3, avec accès à une terrasse et un escalier contre le mitoyen gauche, 2 chambres et une salle de bains centrale au niveau +4, ainsi qu'un accès à une mezzanine depuis la chambre à rue ;
27. qu'au sous-sol, les caves sont réaménagées afin de prévoir une cave privative pour chaque logement, un local compteurs, un local poubelles et un local vélos / poussettes d'environ 11,5 m² ; qu'une inversion entre la cave du duplex 01 et le local vélo permettrait à celui-ci d'être plus aisément accessible, en réduisant les manœuvres ;
28. qu'au rez, la superficie nette éclairante de la chambre à rue est de 2,55m², au lieu des 3,36m² requis ; que cela déroge à l'article 10 (éclairage) du titre II du RRU ;
29. qu'en outre, la position de la chambre, en façade à rue, nuit à son intimité ;
30. que le séjour avec cuisine présente une surface de 30 m², ce qui est peu pour un appartement 3 chambres ;
31. qu'un sas avec deux portes doit séparer le wc du séjour ; qu'une seule porte est présente, ce qui déroge à l'article 8 (wc) du titre II du RRU ;
32. qu'il convient de revoir les aménagements du rez afin de se conformer au RRU, d'offrir des espaces de qualité et de veiller à l'intimité des espaces de chambres ;
33. qu'au 2^{ème} étage, la superficie nette éclairante du séjour est de 6,01m², au lieu des 7,78m² requis ; que cela déroge à l'article 10 (éclairage) du titre II du RRU ;
34. qu'au 3^{ème} étage, la superficie nette éclairante de la chambre arrière est de 2,16m², au lieu des 2,68m² requis ; que cela déroge également à l'article 10 (éclairage) du titre II du RRU ;
35. que le seul wc du triplex est intégré à la salle de bain ; que cette situation est peu qualitative ;
36. qu'en façade à rue, le projet prévoit une nouvelle corniche en zinc, un revêtement de toiture en terre cuite et des lucarnes en zinc avec châssis bois ; qu'il n'est pas précisé si les menuiseries existantes (porte et châssis) au rez, 1^{er} et 2^{ème} étages sont conservées ;
37. qu'au rez, il convient de conserver le dessin d'origine de la porte en bois ; que le caisson du volet dénature la composition de la façade, et qu'il convient de le supprimer ;

dossier 11632

38. qu'au 1^{er} étage, il convient de maintenir le cintrage d'origine des châssis, ce qui ne semble pas actuellement le cas ;
39. que l'enduit de façade est actuellement en mauvais état, et comporte 2 teintes différentes ; qu'il convient de prévoir un traitement de façade homogène, et d'en préciser la teinte ;
40. qu'en toiture, il convient de conserver la corniche existante en bois, et d'en préciser la teinte ;
41. que la façade arrière est recouverte d'un crépis sur isolant ton clair, avec rive en aluminium noire et gouttière en zinc ; que la teinte de l'enduit et la matérialité des seuils n'est pas précisée ;
42. que les châssis sont en PVC blanc, et le garde-corps de la terrasse est métallique et de ton noir ;
43. que le revêtement du patio, de la toiture plate de l'annexe et de la terrasse au 2^{ème} étage ne sont pas précisés ;
44. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de verduriser un maximum les toitures plates ;
45. qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie, et la perméabilité des espaces extérieurs (patio) ;
46. que dans les documents graphiques, la situation de droit n'est pas détaillée ; que certaines superficies nettes éclairantes (exemple : châssis coulissant de l'annexe au rez), superficies de locaux (exemple : local vélos) et légendes ne correspondent pas à ce qui est projeté ou doivent être détaillées ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;
47. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
48. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
49. que le projet concerne 3 Unités PEB (2 URL et 1 UAN) dont la nature des travaux tend à un système de type hybride, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
50. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : annexe au rez et isolation aux 1^{er} et 2^{ème} étages en façade arrière ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : annexe au rez et isolation aux 1^{er} et 2^{ème} étages en façade arrière, lucarne en façade avant au 3^{ème} étage ;
51. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II :
 - article 8 (wc) : wc du rez ;
 - article 10 (éclairage naturel) : chambre du rez, séjour du 2^{ème} étage, chambre arrière du 3^{ème} étage ;
52. qu'une première enquête publique s'est déroulée du 12/12/2022 au 26/12/2022 et a été reportée suite à l'incomplétude des documents mis à disposition par le demandeur sur la plateforme régionale openpermits ;

dossier 11632

53. qu'une seconde enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de riverains et portent sur :
- la profondeur de construction, au rez-de-chaussée, de l'annexe existante en situation de fait et de la nouvelle annexe en situation projetée ;
 - la perte de luminosité créée par la rehausse en toiture pour l'intérieur d'îlot ;
 - des incohérences ou informations manquantes dans les documents graphiques ;
 - la nécessité du maintien d'une barrière physique entre la venelle voisine et la parcelle du projet (le mur existant comprenant par ailleurs des équipements et plantations liés à la venelle) ;
 - la crainte de problèmes structurels au niveau des murs mitoyens ;
 - le souhait que des états des lieux soient réalisés avant travaux ;
54. qu'il convient de revoir l'implantation de l'annexe au rez et de la terrasse au 2^{ème} étage afin de se conformer au titre I du RRU, de respecter le Code Civil sans rehausse mitoyenne et de limiter l'impact sur les lots voisins et l'intérieur d'îlot ;
55. qu'il convient de revoir les aménagements intérieurs afin de se conformer au titre II du RRU et offrir les qualités d'éclairage et d'intimité nécessaires aux logements ;
56. que les permis d'urbanisme sont délivrés sous respect du droit des tiers ; qu'il n'appartient pas à l'urbanisme de se prononcer sur les éléments de droit civil ;
57. que le projet n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
58. l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) daté du 20/12/2022 ;
59. que cet avis signale l'absence de remarques sur l'extension en toiture ; qu'il demande le maintien de la corniche d'origine en bois et le choix d'une teinte claire pour la mise en peinture de la façade ;
60. qu'il rappelle son précédent avis de 2003 et demande de renoncer à la construction d'une annexe au rez afin de dédensifier l'intérieur d'îlot et d'améliorer les vues vers et depuis les sites classés ;
61. que seul un projet diminuant la densité sur la parcelle, offrant des logements de qualité et se rapprochant des prescriptions des règlements en vigueur pourrait être accepté ;
62. qu'il peut convenir de maintenir le statut d'unifamilial de l'immeuble vu ses dimensions et la taille de la parcelle ;
63. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 02/01/2023 ;
64. que l'avis stipule entre autres que l'escalier desservant le sous-sol doit être séparé du rez-de-chaussée via une porte de communication EI30 à fermeture automatique ;
65. qu'il conviendrait d'adapter les plans en conséquence ;

AVIS DEFAVORABLE

11h20 - dossier 11695

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Guido HOUBEN, tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en quatre logements, l'agrandissement (rez de jardin et lucarne) et l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage, rue Aviateur Thieffry 66.

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 Plan Régional d'Affectation du Sol (actes et travaux en intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en quatre logements, l'agrandissement (rez de jardin et lucarne) et l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage ;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R +2+ toiture à versants ;
5. que le sous-sol se trouve au niveau du jardin du côté arrière, mais complètement enterré du côté de la rue ; que les combles sont des greniers ;
6. que la demande prévoit la régularisation de la division de la maison en 4 logements, répartis comme suit :
 - au sous-sol : 4 caves privatives et deux locaux compteurs à l'avant, une zone de rangement pour vélos et un local chaudière aménagés dans le hall commun, et un logement de type studio côté arrière ;
 - au rez-de-chaussée: un emplacement pour quatre vélos suspendus dans le sas d'entrée et un appartement 1 chambre ;
 - au 1er étage : un appartement 2 chambres ;
 - au 2ème étage + combles : un duplex 2 chambres avec un bureau ;
7. que la division en 4 logements date au moins de 2002, moment de rédaction de l'acte de base ;
8. qu'au sous-sol, en façade arrière, la demande vise à régulariser la construction d'une annexe (véranda) de 19 m² sur toute la largeur de la parcelle et sur une profondeur de 3,07m ;
9. qu'elle est entièrement vitrée et que sa toiture est en pente ; que les châssis sont en bois peints en vert ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne l'annexe au sous-sol ;
11. qu'elle dépasse la profondeur et la hauteur de la construction mitoyenne la plus profonde, le voisin de gauche ; qu'elle s'aligne au réduit existant sous l'escalier ;
12. que l'annexe a été construite entre 2002 et 2004 et n'a fait l'objet d'aucune plainte à ce jour ; qu'elle n'a pas nécessité la réhausse des mitoyens ;
13. que la demande déroge à la prescription du règlement régional d'urbanisme titre II article 4 (hauteur sous-plafond des locaux habitables) en ce qui concerne la hauteur sous-plafond de la véranda qui est de 2m35 au lieu des 2m50 requis ;
14. que cette extension est construite en partie sous la dalle de la terrasse supérieure existante ;
15. qu'elle abrite le séjour du studio ;
16. que cet espace est lumineux et donne sur le jardin ; que la dérogation est acceptable ;
17. que l'ancien réduit (wc) est supprimé ;
18. que le studio est accessible via une entrée située dans la zone de dégagement au sous-sol ;
19. que la surface totale du studio est de 62.6m² et qu'il bénéficie du jardin ;
20. qu'une partie de ce jardin est aménagée en terrasse d'une surface de 11 m² ;

21. qu'au sous-sol, la demande prévoit le stockage de 2 vélos sous l'escalier commun ;
22. que cet espace est trop petit, malgré le rangement vélos du rez-de-chaussée ;
23. qu'il convient de revoir l'aménagement de ce niveau, et de prévoir un grand local vélos dans la partie centrale, à la place de la salle-de-bain et de la cuisine du studio ;
24. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à régulariser l'aménagement d'un appartement une chambre ; que ce logement est accessible depuis le hall commun au rez ;
25. que la chambre se trouve en façade avant ; qu'elle mesure 13.9m² au lieu des 14m² requis ;
26. que la demande déroge dès lors à la prescription du règlement régional d'urbanisme titre II article 3§1 et 2 (superficie minimale) ;
27. que la demande déroge à la prescription du règlement régional d'urbanisme titre II article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre (2.56 au lieu de 2.78m² requis) ; qu'il s'agit d'une baie existante ;
28. que ces dérogations sont minimales et donc acceptables ;
29. que le seul WC du logement se trouve dans la salle-de-bain ; qu'aucun sas ne sépare le WC de la pièce de vie ; que la demande déroge à la prescription du règlement régional d'urbanisme titre II article 8 (WC) ;
30. que le wc donne dans le hall à l'écart des pièces de vie ; que cette dérogation est acceptable ;
31. que la terrasse en façade arrière au rez-de-chaussée est existante ; qu'elle est pourvue d'un garde-corps et d'un portillon qui la sépare de l'escalier ;
32. que cette terrasse offre une vue plongeante à travers la verrière dans le logement du sous-sol ;
33. que cet escalier est existant et posé le long du mitoyen droit ;
34. qu'il permet aux occupants du logement une chambre situé au rez-de-chaussée d'accéder à une zone d'abris incendie en fond de parcelle ;
35. que le 1^{er} étage comprend un appartement 2 chambres ;
36. que les chambres sont situées en façade avant, la cuisine et la salle-de-bain au centre et le séjour à l'arrière ;
37. que les deux chambres mesurent 8.7m² et 12.7m² ; que ces mesures sont insuffisantes pour l'aménagement de deux chambres qualitatives ;
38. que la demande déroge à la prescription du règlement régional d'urbanisme titre II article 3§1 et 2 (superficie minimale) pour les deux chambres ;
39. qu'il convient de revoir les aménagements en se limitant à une chambre conforme aux règlements en vigueur ;
40. que la demande déroge à la prescription du règlement régional d'urbanisme titre II article 8 (WC) en ce qui concerne le WC de la salle-de-bain qui ne comprend pas de sas de séparation avec la pièce de vie ; qu'il se trouve cependant dans un hall ;
41. que la demande déroge à la prescription du règlement régional d'urbanisme titre II article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour et la cuisine ouverte (5.1 au lieu de 6.3m² requis) ;
42. que la baie du séjour en façade arrière a été réduite ;
43. que ces deux dérogations sont minimales et donc acceptables ;
44. que l'entrée du duplex supérieur se fait sur le palier du 1^{er} étage ; que l'escalier intérieur commun devient privatif à ce niveau ;
45. que la demande vise à régulariser la construction d'un escalier qui permet la liaison entre les deux niveaux du duplex ; qu'il est superposé à l'escalier existant ;

46. que le 2^e étage comprend la pièce de vie du duplex, une salle-de-bain et une chambre en façade avant ;
47. que le niveau supérieur sous combles abrite un bureau et une seconde chambre ;
48. que la demande déroge à la prescription du règlement régional d'urbanisme titre II article 3§1et2 (superficie minimale) pour les chambres qui présentent des surfaces de 8.63m² et 13.6m² au lieu des 9 et 14m² requis ainsi que la cuisine qui présente une surface de 6.8m² au lieu des 8m² requis ;
49. que le bureau est en mezzanine sur le séjour ;
50. que le 2^{ème} étage est en recul par rapport à l'étage inférieur et qu'une terrasse de 14.4m² est aménagée sur le retrait et délimitée par un garde-corps ;
51. que de part et d'autre de cette terrasse se trouve une partie végétalisée et inaccessible de 1m90 de distance par rapport aux axes mitoyens ;
52. que cette terrasse est conforme au Code civil et qu'elle n'a nécessité aucune rehausse de mitoyen ;
53. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne la terrasse ;
54. que la terrasse est de grandes dimensions et qu'elle offre des vues importantes vers l'intérieur de l'ilot ; qu'il conviendrait de limiter sa profondeur à 2m50, afin de réduire ces nuisances sonores et visuelles ;
55. qu'elle est accessible via une lucarne donnant dans le séjour dont les joues et le toit sont en zinc, et la face en bois de ton gris-vert ;
56. que la demande vise à régulariser l'élargissement de cette lucarne par rapport à la situation de droit ; que cette lucarne est conforme aux règlements en vigueur ;
57. que cela ne dépare pas la façade arrière ;
58. que la façade arrière est couverte par un cimentage blanc ;
59. que les allèges des baies au 2^e étage sont agrandies de 39 cm; que la largeur de la baie de gauche à ce niveau est réduite de 50 cm de chaque côté ;
60. que la façade avant comporte également des châssis en bois de ton gris-vert ;
61. que les versants de toiture intègrent six fenêtres de toit ;
62. que l'évacuation des fumées et l'apport d'air frais se fait par une sortie de toit, à l'arrière ;
63. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que ce réaménagement ne correspond pas à ce principe ;
64. que ce projet, comportant 4 logements, augmente de manière importante la densité d'habitation en cet endroit ;
65. qu'il y a lieu de revoir le projet afin de se limiter à 3 logements dans l'immeuble, dont au moins un comprenant 3 chambres, si possible au sous-sol et rez-de-chaussée afin qu'il puisse jouir du jardin ;
66. que les dérogations sont nombreuses et que certaines ne sont pas acceptables ; qu'il convient dès lors de revoir la division et l'organisation intérieure afin d'améliorer les qualités d'habitabilité des logements ;
67. qu'à ces conditions, les dérogations restantes pourraient être acceptées ;

68. que la demande déroge donc au RRU :

- titre I, article 4 (profondeur) : toiture annexe au rez de jardin + terrasse au 2^e ;
- titre I, article 6 (hauteur) : toiture annexe au rez de jardin + terrasse au 2^e
- titre II, article 3§1 et 2 (superficie minimale) : chambres 1 et 2 aux 1^{er}, 2^e et combles
- titre II, article 4 (hauteur sous-plafond des locaux habitables) : séjour au rez de jardin
- titre II, article 8 (WC) : rez et 1^{er} étage
- titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre au rez + séjour au 1^{er}

69. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 9/01/2023 au 23/01/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

70. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 05/01/2023 ; que cet avis stipule entre autres que la cage d'escalier menant au sous-sol doit être séparée de la cage d'escalier menant aux étages ;

AVIS FAVORABLE sous réserve

- 1. de lier le sous-sol et le rez en un appartement duplex bénéficiant du jardin et permettant le logement d'une famille**
- 2. de prévoir un local vélos de belles dimensions**
- 3. de revoir les aménagements du 1^{er} étage afin de tenter de se conformer aux prescriptions du RRU et de se limiter à une chambre**
- 4. de limiter la profondeur de la terrasse au 2^{ème} étage à 2,50m afin de réduire les nuisances ;**
- 5. de revoir les aménagements du duplex supérieur afin de tenter de se conformer au RRU ;**
- 6. 6. 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, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) sont acceptées.

Les dérogations au RRU, titre II, article 3, 4, 8, et 10 sont acceptées.

11h45 - dossier 11466 – ART126

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par S.R.L. ELREY tendant à rehausser l'immeuble d'un niveau afin de créer un duplex avec le 3ème étage, aménager une terrasse à l'avant, modifier l'ensemble des châssis et des garde-corps ainsi que régulariser la modification du stationnement dans la cour, Avenue Commandant Lothaire 47.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la **demande initiale** vise à rehausser l'immeuble d'un niveau afin de créer un duplex avec le 3ème étage, aménager une terrasse à l'avant et un balcon à l'arrière, modifier l'ensemble des châssis et des garde-corps;
3. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+3 avec une toiture plate, comprenant 6 logements répartis comme suit :
 - sous-sol avant : caves, chaufferie, compteurs et rampe d'accès vers les garages
 - sous-sol arrière du bâtiment avant : un studio
 - sous-sol fond de parcelle : 5 garages couverts et 1 emplacement de parking non couvert
 - rez : deux studios
 - 1^{er} : un appartement 2 chambres
 - 2^e : un appartement 2 chambres
 - 3^e : un appartement 2 chambres
4. qu'en séance, il est précisé qu'un espace vélos est prévu dans la cave arrière ; qu'il convient de prévoir un réel local- vélos fermé et de dimensions suffisantes ;
5. qu'il convient de fournir un plan du rez des garages ;
6. que la bâtiment comporte un ascenseur dans la partie centrale ; qu'il est surmonté d'un volume technique ;
7. que seul le 3^e étage est concerné par la demande ; que le reste de l'immeuble est inchangé ;
8. que la demande vise à réaménager complètement le 3^e étage afin d'y aménager une chambre de 19m² et un bureau de 11m² côté rue, deux autres chambres de 12m² et 15.1m² à l'arrière, et deux salles-de-bains, une salle-de-douche, un WC séparé et un vestiaire dans la partie centrale ;
9. que l'accès par l'ascenseur est condamné à ce niveau ; que l'accès se fait via la cage d'escalier commune ;
10. que l'escalier commun s'arrête à ce niveau ;
11. que le balcon arrière, accessible depuis les deux chambres, est conservé ;
12. que la demande vise à construire une extension sur la toiture plate, afin de créer un duplex avec le 3^e étage ;
13. qu'un nouvel escalier interne et privatif au duplex est construit contre le mur mitoyen de gauche ; qu'il permet de lier les deux niveaux du duplex ;
14. que l'extension au 4^e étage mesure 87,4m² ;
15. que ce volume est en retrait de 4m par rapport à l'alignement à rue, et en retrait de 1m10 par rapport à l'alignement de la façade arrière ;
16. qu'en hauteur et en profondeur côté rue, il s'aligne au volume du mitoyen de gauche , mais qu'il dépasse de plus de 3m la hauteur du mitoyen de droite qui est de gabarit R+3+toiture plate ;
17. que la hauteur sous-plafond intérieure est de 2m74 ;

dossier 11466 – ART126

18. qu'il convient de limiter la hauteur sous-plafond intérieur à 2m50 en abaissant le niveau de la toiture de +/- 20cm afin de limiter l'impact pour la parcelle de droite ;
19. qu'à l'arrière, la nouvelle extension dépasse de +/- 65cm la profondeur du mitoyen de gauche ; que ce dépassement n'est pas justifié et entraîne des dérogations ; qu'il convient de se limiter à la profondeur du voisin de gauche ; que le séjour reste supérieur à 50m² ;
20. que l'ascenseur est prolongé jusqu'à ce niveau afin de permettre un accès exclusif aux occupants de ce logements en arrivant directement dans le hall privatif ;
21. que ce niveau comprend la pièce de vie du duplex avec la partie cuisine/salle-à-manger côté rue, et le séjour côté jardin ;
22. qu'une buanderie de 6.2m² est également aménagée côté rue ;
23. que sur le retrait côté rue, la demande vise à aménager une terrasse de 24m² ;
24. que deux bacs à plantes de 85cm de largeur sont prévus du côté de chaque mitoyen, qu'il mesurent 1m de hauteur ;
25. que ces bacs à plantes ne sont pas conformes au code civil en ce qui concernent les vues vers les parcelles voisines ;
26. que de plus, ils sont forts visibles depuis l'espace public et en dérogation par rapport au règlement en vigueur ;
27. qu'il convient de conserver un retrait de 1m90 de distance par rapport à chacun des deux axes mitoyens, et d'aménager ces retraits en toitures végétalisées non accessibles ;
28. qu'en profondeur, il convient également de limiter la terrasse à 1m50 de profondeur depuis la façade arrière, et de reculer le garde-corps par rapport à l'alignement à rue, afin qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public ;
29. que ce retrait avant doit également être aménagé en toiture végétalisée non accessible ;
30. qu'à l'arrière, la demande vise à aménager une troisième terrasse sur le retrait ; qu'elle est identique au balcon existant des étages inférieurs ;
31. que la demande prévoit la construction de deux bacs à plantes du côté de chaque mitoyen ;
32. que ces bacs mesurent 86cm de largeur, et 1m de hauteur ;
33. qu'à nouveau, ils ne sont pas conforme au code civil en matière de vues et qu'il sont aussi impactants pour les parcelles voisines de par la perte d'ensoleillement qu'ils entraînent ;
34. qu'il convient de supprimer le balcon arrière et les bacs à plantes et de ne pas créer d'espace extérieur à l'arrière ;
35. qu'il convient de prévoir un garde-corps directement contre la baie du séjour, ou de la modifier avec une allège ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I , article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture-hauteur) ; que ces dérogations concernent l'extension, la terrasse avant et la terrasse arrière ;
37. qu'en réduisant les dimensions de la terrasse avant, en supprimant la terrasse arrière, et en abaissant la hauteur de l'extension, les dérogations sont limitées, et qu'elles peuvent dès lors être acceptées ;
38. que la rehausse mitoyenne ne parait pas conforme au code civil ; qu'elle doit se composer de maçonnerie pleine sur 28 cm d'épaisseur ; qu'une éventuelle isolation par l'extérieur est en surplomb de la parcelle voisine ; qu'elle est soumise à l'accord préalable du propriétaire voisin ;
39. que la toiture plate de la nouvelle extension est non accessible ; qu'elle présente une surface d'environ 70m² ; qu'il convient de la végétaliser ;

dossier 11466 – ART126

40. que les façades avant et arrière existante sont inchangées ;
41. que les façades avant et arrière de l'extension sont en bardage métallique de ton anthracite/noir ; qu'il est précisé en séance que ce sera de l'aluminium ou du zinc ;
42. que les châssis sont en PVC de ton anthracite/noir ;
43. que le garde-corps avant est en acier de ton anthracite/noir ;
44. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek en ce qui concerne l'article 43 (revêtement des façades) ;
45. que cet article stipule que «Les revêtements des façades longeant la voie publique sont établis en matériaux durs imperméables et résistants aux intempéries. Peuvent être utilisés : la pierre naturelle (granit, petit granit, pierre blanche, marbre, etc.....) les carreaux de grès, de céramique, les briques spéciales de parement et la pierre reconstituée » ;
46. que néanmoins le bardage en zinc proposé est pérenne et qualitatif ; qu'il est de plus situé en retrait ; que la dérogation est acceptable ;
47. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : rehausse et deux terrasses
 - Titre I, article 6 (hauteur) : idem
48. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek : article 43 (revêtement des façades) : matériau de la rehausse ;
49. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2022 au 2/05/2022 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres portent sur :
 - les nuisances engendrées par l'extension qui entraîne une perte d'ensoleillement et la terrasse qui permet des vues plongeantes et des nuisances sonores vers les parcelles voisines ;
 - la modification de la vue dégagée du dernier étage de l'immeuble voisin et la perte d'intimité qui en découle ;
50. **qu'en sa séance du 17/05/2022, la commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable sous réserves :**
 - a. **de prévoir un local vélos fermé, aisément accessible et de dimensions suffisantes ; de fournir un plan du rez et des garages ;**
 - b. **de limiter la hauteur sous-plafond intérieure du 4e étage à 2m50, en rabaisant le niveau de la toiture de +/- 20cm afin de limiter l'impact vers la parcelle de droite ;**
 - c. **de limiter la profondeur de l'extension à la profondeur du bâti voisin de gauche ;**
 - d. **pour la terrasse avant au 4e étage, de conserver un retrait de 1m90 de distance par rapport à chacun des deux axes mitoyens, et d'aménager ces retraits en toitures végétalisées non accessibles ;**
 - e. **de limiter la terrasse à 1m50 de profondeur depuis la façade de l'immeuble et donc de reculer le garde-corps par rapport à l'alignement à rue, afin qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public, et d'aménager le reste de la toiture en toiture végétalisée non accessible ;**
 - f. **de supprimer le balcon arrière et les bacs à plantes et de ne pas créer d'espace extérieur à l'arrière ;**
 - g. **de prévoir un garde-corps directement contre la baie du séjour au 4e étage, ou de la modifier avec une allège ;**
 - h. **de réaliser les rehausses mitoyennes en maçonnerie pleine sur 28 cm d'épaisseur ;**
 - i. **d'obtenir un accord formel du voisin, avant travaux, au sujet de l'isolation du mur mitoyen en surplomb de la parcelle voisine.**
 - j. **de végétaliser la toiture plate de la nouvelle extension ;**
 - k. **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.**

dossier 11466 – ART126

51. **qu'en date du 14 juillet 2022, le demandeur a introduit des plans modificatifs en application de l'article 126 du Cobat ;**
52. **que la demande vise à présent à rehausser l'immeuble d'un niveau afin de créer un duplex avec le 3ème étage, aménager une terrasse à l'avant, modifier l'ensemble des châssis et des garde-corps ainsi que régulariser la modification du stationnement dans la cour;**
53. que les plans modifiés répondent en grande partie aux réserves émises ;
54. qu'un plan de l'ensemble du rez est à présent joint à la demande ; que 5 emplacements de stationnement couverts sont présents dans la cour en situation de droit ;
55. qu'il est prévu d'en transformer un en local vélos de 9 emplacements de vélos ; que le local s'apparente à un auvent et ne prévoit pas de fermeture ;
56. qu'en situation de droit, un emplacement de stationnement existe entre les boxes de voitures et le jardin du studio arrière au rez ; que la demande vise à régulariser la suppression de cet emplacement ; qu'il est prévu de complètement végétaliser le jardin du studio au rez ;
57. que l'extension au 4^e étage mesure à présent 83,7m² ;
58. que ce volume est en retrait de 1m50 par rapport à l'alignement de la façade arrière ; qu'il est à présent aligné au bâtiment mitoyen de gauche à l'arrière ;
59. qu'en hauteur et en profondeur côté rue, il s'aligne au volume mitoyen de gauche ; qu'il dépasse la hauteur du mitoyen de droite de 3m ;
60. que la hauteur sous-plafond intérieure est de 2m60 ; qu'il est cependant conforme aux prescriptions du RRU ; que cette hauteur est dès lors acceptable ;
61. qu'à l'arrière, la nouvelle extension est alignée à la profondeur du mitoyen de gauche, que le séjour fait à présent 50,56m² ;
62. que sur le retrait côté rue, la demande vise à aménager un terrasse de 9,5m² ;
63. que la terrasse est en retrait de 1,90m par rapport aux axes mitoyens et de 1,62m par rapport à la façade avant ;
64. que la façade avant est elle-même en retrait de 5m par rapport à la rue ; que la distance du bout de la terrasse à la façade de l'immeuble en face est de près de 30m ;
65. que le reste de la toiture est végétalisée et rendue inaccessible par un garde-corps sur le pourtour de la terrasse ;
66. que la terrasse a une profondeur de 2,40m ;
67. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I , article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture-hauteur) ; que ces dérogations concernent la terrasse avant ;
68. que ces dimensions permettent d'offrir un espace extérieur qualitatif pour ce logement trois chambres ;
69. que les retraits permettent de limiter fortement les nuisances pour les immeubles voisins ;
70. que les dérogations sont dès lors acceptables ;
71. qu'à l'arrière, la baie du séjour est modifiée avec l'ajout d'une allège et la toiture plate est rendue inaccessible ;
72. que la rehausse du mur mitoyen de droite est construite en maçonnerie pleine sur une épaisseur de 28cm ; qu'une éventuelle isolation par l'extérieur est en surplomb de la parcelle voisine ; qu'elle est soumise à l'accord préalable du propriétaire voisin ;
73. que la toiture plate de la nouvelle extension est non accessible ; qu'elle présente une surface d'environ 70m² ; qu'il est prévu de la végétaliser ;

74. 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 ;
75. 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 ») ;
76. que le projet concerne 2 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
77. que le système de ventilation hygiénique choisis est de type "C", il convient de faire usage d'aérateurs de type "invisivent" pour les amenées d'air à intégrer aux nouveaux châssis ;
78. qu'en façade avant, la porte de garage et le dessin des garde-corps ne correspond pas à la situation de droit ;
79. que la porte de garage est blanche et sectionnelle ;
80. que les garde-corps sont homogènes pour l'ensemble de l'immeuble ;
81. que ces éléments ne déparent pas l'architecture de l'immeuble ;
82. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : terrasse avant ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : terrasse avant ;
83. que la dérogation à l'article 43 du règlement sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek concernant le bardage en zinc a été précédemment acceptée ;
84. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observation ; que cette lettre porte sur :
 - le fait que la porte d'entrée du logement n'est pas dessinée entièrement et cela porte à confusion quant à la nature de la grande chambre ;
 - des inquiétudes vis-à-vis de l'utilisation du logement comme location de courte durée ;
 - l'augmentation de la densité d'habitants de l'immeuble et la répercussion des stationnement de la rue, étant donné que le garage n'est pas utilisé à cause de l'étroitesse de la rampe ;
 - la perte de luminosité et perte de vue sur des arbres à l'arrière du bâtiment ;
 - les nuisances et vues provoquées par la terrasse à l'avant ;
 - le fait que l'affiche de l'enquête publique est peu visible et se confond avec l'affiche de la précédente enquête publique qui est restée affichée ;
85. que la location de courte durée doit faire l'objet d'un agrément spécifique dont ce logement ne dispose pas ;
86. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 31/03/2022 ; que dans cet avis, il est mentionné que le studio nr 3 doit disposer de 2 chemins d'évacuation ; qu'il convient de s'y conformer ;

dossier 11466 – ART126

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'obtenir un accord formel du voisin, avant travaux, au sujet de l'isolation du mur mitoyen en surplomb de la parcelle voisine ;
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

La dérogation au règlement général sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek, article 43 (revêtement des façades) est acceptée.

13h30 - dossier 11702

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame et Monsieur SOUFFLET et RAGNI tendant à transformer une maison unifamiliale R+2+combles en immeuble de 3 logements, Rue Peter Benoit 15.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien se situe en zone de protection d'un bien classé : immeuble Art Nouveau au 2-4 rue Peter Benoit (immeuble d'angle) ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : maison de style éclectique construite suivant une demande de permis datant de 1906 ;
4. 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) ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé) ;
6. qu'en situation de droit, l'immeuble est une maison unifamiliale R+2+combles ;
7. que la demande vise à diviser cette maison unifamiliale en trois logements et régulariser des éléments de façade avant (mise en peinture et changement de teinte de la corniche, ajout de plaques métalliques devant les baies de sous-sol) ;
8. qu'en situation de fait l'immeuble est occupé par 7 logements répartis comme suit :
 - au sous-sol : locaux communs ;
 - au sous-sol et rez : 1 duplex de 2 chambres ;
 - au rez : 1 appartement de 1 chambre ;
 - au 1^{er} étage : 2 studios ;
 - au 2^{ème} étage : 2 studios ;
 - au 3^{ème} et 4^{ème} étages (combles) : 1 appartement de 2 chambres ;
9. qu'il est prévu de répartir les logements de la façon suivante :
 - au sous-sol : des caves, un local vélo et un local poubelles ;
 - au sous-sol et rez : 1 duplex de 2 chambres
 - au 1^{er} étage : 1 appartement de 2 chambres ;
 - aux 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} (combles) étages : 1 triplex de 3 chambre ;
10. qu'en sous-sol, il est prévu d'aménager un local vélos, un local poubelles et 2 caves privées accessoire aux 2 logements des étages ;
11. qu'il est prévu de déplacer la citerne d'eau de pluie contre le mitoyen de droite ; qu'elle sera utilisée pour les sanitaires ;
12. que les compteurs sont situés dans le local vélos ;
13. que le local poubelle est très étroit et difficilement accessible ; que ce type de local n'est pas nécessaire pour un immeuble de trois logements, étant donné qu'il n'y a pas de concierge ;
14. qu'il est prévu de privatiser l'avant du sous-sol pour aménager le bas du duplex de 2 chambre ; que ce niveau comporte une cave privée, une buanderie, une salle de bain et un local WC séparé ;
15. qu'il est prévu de construire un nouvel escalier entre le rez et le sous-sol dans le hall d'entrée commun le long du mitoyen de gauche ; que l'escalier existant menant originellement au sous-sol est privatisé pour le duplex inférieur ;
16. qu'au rez, le haut du duplex comporte un espace de séjour/cuisine/salle à manger à l'avant, deux chambres à l'arrière donnant sur la cour ainsi qu'un deuxième local WC séparé ;

dossier 11702

17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne l'espace de vie côté rue qui dispose de 4,4m² au lieu des 6,68m² requis ;
18. qu'il s'agit de fenêtres existantes donnant sur la rue ; que l'éclairage sera atténué par des dispositifs d'intimité ;
19. que la pièce de vie est divisée en deux espaces dont l'un est au centre du plan et donc peu éclairé ;
20. que la dérogation n'est pas acceptable ;
21. que la chambre principale selon les mesures en plan est inférieure à 14m² (13.8m²);
22. qu'il convient de prévoir un espace de séjour traversant quitte à se limiter à une chambre à ce niveau ; que cela permet en outre un accès à l'espace extérieur depuis les pièces de séjour ;
23. que le plancher d'une partie du hall d'entrée est démoli et reconstruit 32cm plus haut ; qu'une rampe permet de relier l'entrée à ce niveau ;
24. que la cage d'escalier desservant les étages est démolie et reconstruite dans le même espace ; que les marches sont élargies et l'ouverture centrale réduite ; que ces modifications améliorent le confort de l'escalier ;
25. que la demande ne comporte pas de documentation sur le caractère architectural de l'escalier ; qu'il convient d'en fournir ;
26. qu'au 1^{er} étage, l'appartement est aménagé avec la pièce de vie à l'avant et les deux chambres à l'arrière ; que la chambre secondaire est à l'entresol et accessible par un escalier ;
27. que la salle de douche est très étroite pour un appartement de 2 chambres (2m²);
28. que l'appartement ne dispose pas de vrai hall d'entrée ; qu'il y a un conflit de portes au niveau de l'entrée ; que les aménagements sont peu qualitatifs (étroitesse, manque d'espace de rangement,...) ;
29. que l'espace se prête d'avantage à l'aménagement d'un appartement une chambre ;
30. la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne l'espace de vie côté rue qui dispose de 5,1m² au lieu des 5,6m² requis pour un séjour de 28m² ; qu'il s'agit de fenêtres existantes ; que la différence est faible ;
31. que la dérogation est acceptable ;
32. que la toiture plate est inaccessible ; qu'il est prévu de la végétaliser ;
33. qu'au 2^{ème} étage, le bas du triplex est aménagé avec l'espace de séjour/cuisine/salle à manger à l'avant, un local WC séparé et une première chambre à l'arrière avec salle de bain privative ;
34. que la cage d'escalier commune est privative au triplex à partir du 2^{ème} étage ;
35. la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne l'espace de vie côté rue qui dispose de 5,5m² au lieu des 5,6m² requis pour un séjour de 28m² ; qu'il s'agit de fenêtres existantes ; que la différence est minime et que la dérogation est acceptable ;
36. que l'espace de séjour de 28 m² pour 3 chambres est trop petit ;
37. qu'au 3^{ème} étage sous combles sont aménagés un bureau et deux chambres avec des salles de bain privatives ;
38. qu'un escalier est construit dans le bureau et donne sur une mezzanine au 4^{ème} étage sous combles aménagée en espace de rangement ;
39. qu'aucune modification de la façade avant n'est prévue ;

40. que d'après les photos de l'inventaire du patrimoine architectural, la corniche en bois était à l'origine peinte en blanc ;
41. qu'elle a été rénovée et peinte en gris ; que cette modification visible depuis l'espace public est soumise à permis d'urbanisme ;
42. que la porte d'entrée et les châssis ont été peints en bordeaux ;
43. que les couleurs de l'ensemble des menuiseries sont plus sombres qu'à l'origine mais restent harmonieuses ;
44. qu'il convient d'indiquer la couleur actuelle de la corniche sur les plans ;
45. que des plaques métallique ont été ajoutées devant les fenêtre du sous-sol en façade avant ; que cet ajout est peu qualitatif et dépare la façade ;
46. qu'il convient de remettre les baies avant du sous-sol en pristin état (châssis + grilles) en se référant à la photo de l'inventaire du patrimoine architecturale datant de 1993 ;
47. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
48. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
49. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle ; (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
50. que, le projet concernant 2 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant remplacées), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
51. qu'en ce qui concerne la ventilation hygiénique, il convient de prévoir des dispositifs d'amenée et d'extraction d'air ;
52. que la demande déroge : au RRU, Titre II, article 10 (éclairage) : séjours aux rez, 1er et 2ème étages;
53. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 26/01/2023 ;
54. l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites demandé en date du 26/01/2023 et qui sera donné le 15/02/2023 ;

dossier 11702

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas aménager de local poubelles ;
2. de fournir un reportage photographique sur l'escalier ;
3. de prévoir un espace de séjour traversant au rez quitte à se limiter à une chambre à ce niveau et de prévoir un accès à l'espace extérieur depuis les pièces de séjour ;
4. de prévoir au 1^{er} étage un appartement une chambre qualitatif (hall, surfaces, salle de bain) ;
5. d'agrandir le séjour du triplex supérieur afin d'être proportionnel au nombre de chambres, quitte à supprimer une chambre ;
6. de fournir un reportage photographique sur l'escalier ;
7. de proposer une grille similaire à la grille d'origine devant les châssis du sous-sol en façade avant ;
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 II, article 10 (éclairage naturel), sont acceptées .

14h00 - dossier 11568 – ART 126

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par ALICE S.R.L. tendant à diviser une maison unifamiliale en 4 logements, rehausser l'immeuble ainsi que créer des terrasses, Avenue d'Auderghem 306.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale comportant un rez-de-chaussée surélevé (bel étage) + un étage et une toiture mansardée ;
4. que la demande **initiale** visait à diviser la maison unifamiliale en 4 logements, rehausser l'immeuble d'un niveau + toiture ainsi que créer des terrasses ;
5. que la demande prévoyait la rehausse d'un niveau complet et la réalisation d'une toiture à versant au-dessus ; que deux niveaux sont aménagés sous combles ; que le niveau supérieur des combles comporte deux grandes lucarnes ;
6. qu'une extension est construite à l'arrière du rez et du sous-sol, sur toute la largeur de la parcelle et sur une profondeur de 3.35m ;
7. que cette extension est prolongée par une cour anglaise au niveau du sous-sol ; qu'un escalier extérieur donne accès au jardin depuis le sous-sol ;
8. qu'une extension est construite à l'arrière du deuxième étage ; que du côté droit, l'extension est d'une profondeur de 3.00m ; que du côté gauche elle est 1.56m plus profonde et s'aligne au mitoyen de gauche (hors isolant) ;
9. que celle-ci nécessite une importante rehausse du mitoyen de droite ; que la rehausse n'est pas conforme aux règles en la matière car elle n'est pas constituée d'un mur en maçonnerie pleine de 28cm construit à l'axe ;
10. que si l'isolant est placé à l'extérieur et en surplomb de la parcelle voisine, un accord formel du voisin doit être obtenu avant travaux ;
11. que l'immeuble comporte 4 logements qui sont aménagés comme suit ;
 - sous-sol + rez : un duplex quatre chambres ;
 - aux 1er et 2e : un appartement deux chambres à chaque étage ;
 - au 3e et sous combles : un duplex deux chambres
12. que les compteurs se trouvent dans le hall d'entrée au rez ; qu'ils sont accessibles à tous les occupants de l'immeuble ;
13. que le local vélos et les caves aménagés au sous-sol sont accessibles depuis le hall d'entrée via une rampe donnant sur le côté du hall via une porte de 1.60m de haut ;
14. que ce local est très petit et ne permet pas de ranger un vélo par chambre ; que les caves sont très petites également et ne semblent pas fermées ;
15. que l'accès à cet espace est très difficile vu la pente de la rampe et la taille de la porte ;
16. que ces aménagements ne sont pas acceptables ; qu'il convient de prévoir un local vélos de bonnes dimensions (un vélo par chambre et 2m² par vélo) aisément accessible ;
17. que les caves doivent pouvoir être privatisées et aisément accessibles ;

dossier 11568 – ART 126

18. que le duplex au sous-sol/rez bénéficie d'un espace vélos et d'un local de rangement à l'intérieur du logement ;
19. que le sous-sol comporte un bureau à l'avant (lié au duplex), et deux chambres donnant sur une cour anglaise ;
20. qu'à l'arrière du sous-sol, une cour basse existante donne accès au jardin ;
21. que celle-ci est reculée du fait de la construction du nouveau volume en façade arrière ;
22. que la demande déroge également au titre 2, article 10 (éclairage naturel) ;
23. que cela concerne la chambre de droite au sous-sol dont la surface vitrée est de 3.2 m² au lieu des 3.6m² requis ;
24. qu'un second escalier extérieur est placé du côté gauche permettant la liaison entre le séjour au rez et le jardin ; qu'il surplombe la cour ;
25. que le jardin et la cour sont destinés aux occupants du logement 4 chambres de type duplex du sous-sol et rez ;
26. que le rez comporte le séjour et deux chambres ;
27. que l'immeuble est profondément rénové ; que la plupart des cheminées sont démolies ;
28. qu'il conviendrait de fournir un reportage photographique intérieur indiquant les décors conservés et démolis ;
29. que l'appartement deux chambres du premier est de plain-pied ; que le séjour est à l'avant et les chambres à l'arrière ;
30. que la chambre de gauche donne accès à une terrasse de 1.26m de profondeur et 3.50m de largeur ; qu'elle prend appui sur le mitoyen gauche existant ;
31. que le reste de la toiture plate est aménagée en toiture verte inaccessible ;
32. qu'au deuxième étage le plan est le même ; que cependant la moitié des chambres est située 90cm plus bas que le reste de l'appartement ; que 4 marches sont aménagées au milieu des chambres ;
33. que dès lors celle-ci ne présente pas la surface requise par le RRU ; qu'en outre, la hauteur sous poutre dans ces escaliers ne paraît pas suffisante (1.50m ?) ;
34. que cet aménagement n'est pas qualitatif ;
35. qu'une petite terrasse de 1.56m de profondeur et de 1.10m de large est aménagée à ce niveau ;
36. qu'afin de gagner quelques cm le plafond du 2ème et la dalle du 3ème étage sont décaissés en façade avant ; que cela occasionne une retombée de poutre à l'arrière des baies avant ;
37. que ce détail est peu qualitatif ;
38. qu'au 3ème étage arrière, une terrasse de 2.85m de profondeur et de 1.75m de largeur est placée au centre de la toiture plate (à 1.90m de chaque mitoyen) ;
39. que la terrasse est accessible via un escalier de 90cm ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et à l'article 6 (toiture) ;
41. qu'il s'agit de l'isolation de la façade arrière et des terrasses aux 2e et 3e étages ;
42. que la dérogation est acceptable pour l'isolation ;

dossier 11568 – ART 126

43. que bien que conformes au code civil en matière de vues (distance de 1.90m respectée), ces terrasses peuvent offrir des vues importantes vers les parcelles voisines ;
44. que la baie latérale donnant accès à la terrasse du 2ème étage offre également une vue qui peut être source de nuisances ;
45. que le reste des plates-formes est végétalisé (toiture verte extensive) ;
46. que toutes les terrasses sont pourvues de garde-corps en acier thermolaqué de ton noir ;
47. qu'en façade avant, la hauteur de façade s'aligne à la façade de droite, la plus haute ;
48. que le versant avant comporte une lucarne au second niveau des combles ; que le premier niveau est éclairé par deux fenêtres de toit ;
49. que le châssis est en aluminium anthracite ;
50. que cette lucarne éclaire un bureau ;
51. qu'en façade avant, les châssis existants en bois sont remis en état ;
52. que les autres éléments (porte d'entrée en bois, vitrail, frises, briques et garde-corps) que comporte cette façade sont conservés ;
53. que la nouvelle partie de la façade qui est en brique de parement teinte blanche, comprend des frises en pierre bleue, des baies cintrées et deux garde-corps, le tout similaire aux éléments déjà présents ;
54. que la corniche est déplacée et réutilisée ;
55. que cette maison bien que n'étant pas inscrite à l'inventaire est représentative de son époque et dispose d'une architecture qualitative ;
56. qu'une rehausse de façade ne parviendra pas à imiter exactement la façade existante ;
57. que cette rehausse va dénaturer la façade ; qu'il conviendrait de conserver la corniche à sa place et de travailler la rehausse en toiture ;
58. qu'à l'arrière, les châssis et les seuils sont en aluminium de ton anthracite ;
59. que des garde-corps en verre sont fixés devant les fenêtres ne donnant pas accès aux terrasses ;
60. qu'un enduit de teinte gris nuancé recouvre l'isolant (xps) posé sur la façade arrière ;
61. que les rives des toitures sont en zinc noir ;
62. que la hauteur de la façade arrière vient s'aligner à celle de la bâtisse la plus haute, le voisin de gauche ; qu'une lucarne en zinc gris anthracite est construite dans le versant arrière ;
63. que la toiture est en ardoises artificielles ;
64. qu'une citerne d'eau de pluie de 3000 litres est enterrée sous le jardin à l'arrière ; qu'elle permet de stocker l'eau de pluie pour l'entretien du jardin ; que le surplus est envoyé vers l'égout ;
65. qu'il conviendrait de valoriser les eaux pluviales afin d'éviter le rejet à l'égout ;
66. que la demande déroge donc :
 - au RRU, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : isolation + terrasses au +2 et au +3 ;
 - au RRU, titre I, article 6 (toiture – hauteur) : terrasses au +2 et au +3 ;
 - au RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre au sous-sol ;
67. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11568 – ART 126

68. que cette réclamation émane de voisin direct et porte sur :
 - la nécessité de garantir le respect du code civil en ce qui concerne les balcons et d'éviter les dépôts dans la zone inaccessible ;
 - la demande d'un état des lieux et les craintes liées aux nuisances dues aux travaux ;
 - le souhait de ne pas perdre d'ensoleillement ;
69. l'avis sans objection de la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité ;
70. que l'augmentation de volume dénature cette petite maison unifamiliale ;
71. que la densité est trop élevée pour un immeuble ne disposant d'aucun stationnement et d'un local vélos insuffisant ; que les espaces communs ne sont pas qualitatifs ;
72. que certains logements ne présentent pas les qualités d'habitabilité requises ;
73. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 2/09/2022 ;
- 74. qu'en sa séance du 04/10/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 75. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 12/12/2022, en application de l'article 126 du Cobat ;**
- 76. que la demande actuelle vise à diviser une maison unifamiliale en 4 logements, rehausser l'immeuble ainsi que créer des terrasses ;**
77. que la demande prévoit la rehausse de 2 niveaux de la toiture, celle-ci s'étendant ainsi sur 3 niveaux au total ;
78. qu'au 2^{ème} étage, intégré dans la toiture, la lucarne existante est agrandie, et une deuxième lucarne créée ; que la largeur totale de ces lucarnes est de 3,5m ;
79. qu'aux 3^{ème} et 4^{ème} étages, à rue, la toiture comporte 2 niveaux de fenêtres de toit ;
80. qu'au 4^{ème} étage, en façade arrière, le projet prévoit une lucarne de 5,20m de largeur ;
81. que cette volumétrie n'est pas en accord avec la typologie de la maison existante ; que l'extension en toiture écrase la façade de l'immeuble ; qu'il convient de limiter le nombre de niveaux sous toiture à 2 et de ne pas réaliser le 4^{ème} étage ;
82. que les modifications de volume et aménagements en façade arrière sont identiques à la demande initiale ;
83. que l'extension à l'arrière du rez et du sous-sol déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6 (hauteur), car elle est plus haute d'environ 0,18m que le bâti du mitoyen de droite (n°308), le plus profond à ce niveau ;
84. que cette dérogation permet le maintien d'une hauteur sous plafond constante de 3,59m au rez-de-chaussée, ainsi que la pose d'une isolation et d'une toiture verte ;
85. que la hauteur sous plafond est généreuse et pourrait être réduite, afin de ne pas déroger au titre I du RRU et de limiter l'impact sur les voisins ;
86. qu'il convient en outre de vérifier la conformité des murs mitoyens existants au règlement général sur les bâtisses d'Etterbeek, et que ces murs soient réalisés en maçonnerie pleine de 28cm ;
87. que l'escalier extérieur du rez vers le jardin présente des vues directes vers la parcelle voisine de gauche (n°304) ; qu'afin de se conformer au Code Civil, une rehausse du mur mitoyen est nécessaire, sur une hauteur de 0,40m et une largeur de 1,8m ;
88. qu'au 1^{er} étage, l'isolation de façade dépasse le profil mitoyen droit de 14cm ;

dossier 11568 – ART 126

89. qu'au 2^{ème} étage, le projet prévoit la réalisation de la rehausse du mitoyen droit, sur une hauteur d'environ 2,15m et une profondeur d'environ 3,25m, en maçonnerie pleine de 28cm ; que cette rehausse impacte fortement la parcelle voisine ;
90. que l'espace qui en résulte n'améliore pas significativement l'habitabilité du logement ;
91. qu'un isolant est maintenu, en surplomb de la parcelle de droite ; que ces travaux ne pourront être réalisés que moyennant l'accord formel du voisin (servitude de débord), avant réalisation des travaux ;
92. que cette rehausse est importante et porte préjudice à l'ensoleillement de ce voisin de droite ;
93. que l'isolant de façade et la terrasse semblent dépasser du mitoyen gauche, en plan, ce qui déroge donc à l'article 4 du titre I du RRU ; que ce n'est pas le cas en coupe ; qu'il convient de clarifier les documents graphiques ; qu'en outre, il convient de présenter les coupes à l'échelle 1/50 ;
94. qu'au 3^{ème} étage, la construction de la terrasse est plus haute que les gabarits voisins et déroge en ce sens aux articles 4 (hauteur) et 6 (profondeur) du RRU ;
95. que les terrasses des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages présentent des vues importantes vers les voisins et l'intérieur d'îlot (voir infra) ;
96. qu'au vu des dérogations au titre I du RRU, de l'importance des incidences et nuisances induites envers les mitoyens et l'intérieur d'îlot, il convient de revoir la volumétrie des extensions et l'implantation des terrasses en façade arrière, afin de limiter les rehausses mitoyennes et les vues vers l'intérieur d'îlot ;
97. que l'immeuble comporte 4 logements qui sont aménagés comme suit :
 - sous-sol + rez : un duplex quatre chambres ;
 - au 1^{er} : un appartement deux chambres ;
 - et 2^{ème} : un appartement une chambre ;
 - aux 3^{ème} et 4^{ème} (sous combles) : un duplex deux chambres
98. qu'au sous-sol, le bureau du duplex inférieur est supprimé afin de réaliser de plus grands espaces communs ;
99. que ceux-ci, accessibles depuis une rampe de plus grandes dimensions, comprennent 3 caves privatives (le logement du duplex inférieur possédant un espace de rangement accessible depuis l'intérieur du logement) de 1,2m² ainsi qu'un local compteurs et un local vélo, non séparés, d'une superficie de 16m² ;
100. que les espaces communs sont très encombrés ; que les caves privatives sont de très petites dimensions et qu'il convient de prévoir le local vélo dans un local séparé de dimensions suffisantes (un vélo par chambre et 2m² par vélo) ;
101. qu'en outre, les 2 emplacements vélos dessinés dans le hall d'entrée du duplex inférieur (sous-sol et rez) ne sont pas conformes et semblent peu praticables (conflit avec l'aménagement d'un vestiaire et l'accès de la chambre à rue ;
102. qu'en ce sens le projet présente une dérogation à l'article 17 (local vélos) du titre II du RRU ;
103. qu'il convient de prévoir des espaces communs et des caves privatives plus généreux ;
104. que dans le duplex inférieur, l'aménagement d'une des deux chambres au sous-sol est revu, afin de se conformer à l'article 10 (éclairage) du titre II du RRU ;
105. qu'au rez, l'organisation de l'entrée et du séjour est revue ; que le séjour, d'une très grande profondeur (15,5m), est mono-orienté ; que la chambre à rue empêche que le séjour soit

traversant et présente peu d'intimité, malgré son emplacement au bel étage (axe important, vues depuis l'espace public) ; qu'un espace en prolongation du séjour serait plus adapté ;

106. qu'au 1^{er} étage, le plan est inchangé ; que la terrasse est uniquement accessible depuis une chambre, et n'améliore pas en ce sens significativement l'habitabilité du logement ;
107. qu'elle présente des vues vers l'intérieur d'îlot, et particulièrement vers le mitoyen de droite, bien qu'elle soit située en recul de 1,90m de celui-ci ;
108. qu'en ce sens, elle n'est pas acceptable ;
109. qu'au 2^{ème} étage, le projet prévoit la suppression de la 2^{ème} chambre afin de prolonger le séjour vers la façade arrière ; que le décaissé entre la partie avant et arrière de l'étage est maintenu ; que la prolongation du séjour se fait donc via un couloir et en contrebas de 90cm ; qu'un vitrage opalin est prévu depuis la chambre vers la terrasse, afin de limiter les nuisances vers le mitoyen droit ;
110. que la partie principale du séjour est éclairée par des fenêtres de toit et ne comporte pas de vue directe vers l'extérieur ; que la terrasse est éloignée de la partie principale du séjour ; qu'elle présente également des vues vers l'intérieur d'îlot, et particulièrement vers le mitoyen de droite, bien qu'elle soit située en recul de 1,90m de celui-ci ;
111. que les aménagements sont peu qualitatifs et ne semblent pas optimisés pour un appartement une chambre de cette taille ;
112. qu'aux 3^{ème} et 4^{ème} étages, les aménagements intérieurs sont inchangés ; que la profondeur de la terrasse est réduite de 60cm ; qu'elle est entourée de bacs à plantes ; que cet aménagement ne réduit pas significativement les vues et nuisances vers l'intérieur d'îlot ;
113. qu'un reportage photographique intérieur sommaire a été transmis ;
114. qu'en façade avant, le revêtement de toiture est réalisé en ardoises artificielles pour l'ensemble de la toiture, y compris la partie existante ; que les nouvelles lucarnes, au +2, sont réalisées en zinc de teinte foncée avec châssis en aluminium anthracite ;
115. que la matérialité du raccord entre le brisis et le terrasson n'est pas précisé ; qu'une corniche y est prévue ; qu'elle peut être réalisée en zinc ;
116. qu'une citerne (3000L) est prévue (enterrée dans le jardin) pour l'entretien et l'alimentation des wc selon la note ; qu'il convient de le mentionner en plan ;
117. 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 ;
118. 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 ») ;
119. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
120. que, le projet concernant 5 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (3URS, 1 UAN, 1 UN), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;

dossier 11568 – ART 126

121. que tout système d'aération devra être conforme à la norme en vigueur ; que certaines baies en façade à rue étant cintrées, les menuiseries extérieures nouvelles observeront un retrait de 2 cm par rapport à la batée, afin de maintenir la forme initiale des châssis permettre le flux d'air alimentant les aérateurs de type "invisibles";
122. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
- article 4 (profondeur de la construction) : isolation façade arrière +2, terrasses aux +2 et +3 ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : isolation toiture de l'extension du sous-sol et rez, terrasses +2 et +3 ;
123. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II :
- article 17 (local vélos) : le local doit être séparé et de dimensions suffisantes ;
124. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
125. que les augmentations de volume (toiture et annexes) et la création de terrasses modifient la typologie de cette maison unifamiliale et induisent des vues directes ainsi que des nuisances vers l'intérieur d'îlot, les voisins et les appartements concernés ;
126. que le projet prévoit le même nombre d'unités de logement que le précédent ; que seule une chambre a été supprimée ; que la densité reste trop importante ;
127. qu'il convient de réduire la volumétrie des extensions, de revoir la répartition des logements et des espaces communs, et l'implantation des terrasses ;
128. que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale sur le dossier modifié a été demandé en date du 22/12/2022 ; qu'il n'a pas encore été réceptionné à ce jour ;

AVIS FAVORABLE sous réserve

1. de se limiter à 3 logements ;
2. de limiter la construction à 2 niveaux sous toiture et de ne pas aménager de 4^{ème} étage ;
3. de limiter la hauteur sous plafond à l'arrière du rez afin de se conformer au RRU en matière de hauteur (+ l'article 6) ;
4. de se conformer au code civil en ce qui concerne l'escalier vers le jardin ;
5. de ne pas rehausser le mitoyen de droite au 2^{ème} étage et de reculer le balcon à ce niveau ;
6. de prévoir des caves privatives de plus grandes dimensions ;
7. de prévoir un local vélos séparé et de belles dimensions ;
8. de ne pas aménager de terrasse au 3^{ème} étage ;
9. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale

Les dérogations au titre I, article 4 et 6 sont acceptées.

14h30 - dossier 11350 – ART 126

Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la s.a. BREDIMO tendant à changer l'affectation d'un bureau et d'un entrepôt lié afin d'aménager un logement unifamilial (13 chambres) dans l'immeuble, supprimer la partie arrière du rez afin de créer un jardin, isoler et remplacer les châssis, Avenue des Casernes 67.

Considérant :

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

dossier 11350 – ART 126

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

dossier 11350 – ART 126

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

dossier 11350 – ART 126

- Places de stationnement : il n'y aura plus assez de places de stationnement disponibles, même si les étudiants sont le public cible ;
 - Plans du dossier : dans l'un des plans, un arbre est planté dans la cour ouverte. Là, la position du soleil est incorrecte (ce qui signifie que pour les voisins immédiats, leur cour serait à l'ombre toute la journée)
 - que la densité du nombre de personne pour la taille du bâtiment n'est pas vivable ;
58. que la demande ne fournit pas des reportage photographique de l'intérieur ;
59. que la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité n'a pas de remarques à formuler en ce qui concerne le dossier ;
60. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il s'agit d'un avis défavorable ;
61. que la demande a été retirée de l'ordre du jour de la commission de concertation du 23/11/2021 à la requête du demandeur ;
- 62. qu'en sa séance du 7/12/2021, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande ;**
- 63. qu'en date du 8 juin 2022, le demandeur a introduit des plans modificatifs en application de l'article 126 du Cobat ;**
- 64. que la seconde version de la demande visait à changer l'affectation d'un bureau et d'un entrepôt lié afin d'aménager un logement unifamilial (13 chambres) dans l'immeuble, supprimer une annexe afin de créer une cour, isoler et remplacer les châssis ;**
65. que les aménagements sont revus et que la demande propose à présent 13 chambres au lieu de 15 ;
66. que les espaces de jour présentent une surface cumulée de 103m² environ ; qu'une partie de ceux-ci présente une hauteur sous plafond de 2.26m au lieu des 2.50m requis : salle à manger et cuisine ; que cela représente plus de la moitié de la surface disponible ;
67. que la chambre à l'entresol, chambre 1, ne bénéficie que de 2.45m sous plafond au lieu des 2.50m requis ;
68. qu'au vu de la densité d'occupation proposée et de l'impact de cette dérogation, elle n'est pas acceptable ;
69. que le volume de l'ancien entrepôt est réduit pour installer une cour intérieure avec un espace de pleine terre, accessible à tous les occupants ; que cette diminution de volume permet d'amener de la lumière dans les espaces de vies au rez ;
70. qu'un auvent permettant le stationnement de 13 vélos, de 26m², est installé en fond de parcelle ; que cet auvent déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) en ce qu'il dépasse les ¾ de la parcelle ; que la dérogation ne paraît pas acceptable ;
71. qu'aucune toiture plate n'est végétalisée ;
72. que dans la cour un bac en pleine terre de 10.5 m² est aménagée pour une surface non bâtie de 42.3 m² ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que bien moins de la moitié de la zone non bâtie est perméable ;
73. que la note explicative indique qu'une terrasse est plus appropriée pour une colocation ; que cependant cela augmente le risque de nuisances sonores ; que cet aménagement n'est pas acceptable ;
74. que ces actes et travaux n'améliorent pas le caractère végétal et paysager de l'intérieur d'îlot ; qu'ils impactent les parcelles voisines ; que les dérogations ne sont pas acceptables ;

dossier 11350 – ART 126

75. que le demandeur prévoit d'isoler acoustiquement tous les murs mitoyens des espaces communs afin d'atténuer les bruits ; que les murs mitoyens des chambres sont également isolés acoustiquement par l'intérieur ;
76. que l'annexe existante mais non autorisée déroge au RRU titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que les locaux qui y sont aménagés ne sont pas conformes aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité ;
77. que l'isolation en toiture déroge également au RRU ; que cette dérogation est acceptable ;
78. que la demande prévoit de modifier l'aspect extérieur de l'immeuble ; qu'un enduit de ton gris clair est appliqué sur un isolant en façade avant aux étages ;
79. que celle-ci comprend un soubassement en pierre bleue sur la hauteur du rez-de-chaussée ;
80. que la façade arrière est revêtue de briques de ton gris clair ;
81. que les pignons sont isolés et recouverts d'ardoises artificielles de teinte anthracite similaire à la couleur des nouvelles tuiles de la toiture ;
82. que les châssis à l'avant sont en bois peints en noir et ceux à l'arrière en pvc (avec seuil en aluminium) de couleur noire ;
83. que les façades, pignons, toitures (à versants et plates) sont isolés par l'extérieur ;
84. que dans le cas d'isolation d'un mur mitoyen, il convient d'obtenir l'autorisation formelle du voisin concerné car l'isolant est construit sur sa parcelle ;
85. que pour maintenir l'alignement entre la façade avant et les façades voisines, le rez est isolé par l'intérieur ;
86. que la demande déroge :
 - au RRU, Titre I, article 4 (profondeur de la construction) : isolation toit + façade annexes et local vélos ;
 - au RRU, Titre I, article 6 (toiture – hauteur) : isolation toit + façade, annexes et local vélo ;
 - au RRU, Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
 - au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) : cuisine, salle à manger et chambre 1 ;
87. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2022 au 09/09/2022 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ;
88. qu'elles émanent de voisins et portent sur :
 - la densité proposée et les nuisances que cela risque d'engendrer ;
 - la faible taille des espaces communs proposés ;
 - le fait que la majorité des chambres donnent à l'arrière ce qui risque de causer des nuisances pour l'intérieur d'îlot ;
 - le fait que les documents n'aient été mis en ligne que 3 jours après le début de l'enquête ;
 - le fait qu'il s'agisse d'une colocation et pas d'un logement unifamilial ;
 - la position de certaines baies par rapport au mitoyen ;
89. que les modifications apportées à la demande sont limitées ; que l'impact sur l'intérieur d'îlot est important et que les aménagements n'offrent pas les qualités requises pour une maison de cette ampleur ;
90. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 17/08/2022 ;
- 91. qu'en sa séance du 20/09/2022, la commission de concertation a émis un nouvel avis défavorable sur la demande ;**
- 92. qu'en date du 05 décembre 2022, le demandeur a introduit des plans modificatifs en application de l'article 126 du Cobat ;**

dossier 11350 – ART 126

- 93. que la demande vise à présent à changer l'affectation d'un bureau et d'un entrepôt lié afin d'aménager un logement unifamilial (13 chambres) dans l'immeuble, supprimer la partie arrière du rez afin de créer un jardin, isoler et remplacer les châssis ;**
94. que les volumes sont revus et que la demande propose à présent la démolition des annexes arrières au rez ;
95. que le volume de l'ancien entrepôt est davantage réduit pour installer un jardin avec un espace de pleine terre de 59,66m² et une terrasse en pavés perméable de 26,86m², accessible à tous les occupants ; que cette diminution de volume permet de végétaliser la parcelle et d'amener de la lumière dans les espaces de vies ;
96. que les annexes proposées ne dépassent plus les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; qu'elles sont largement ouvertes sur le jardin ;
97. que les toitures plates sont végétalisées et inaccessibles ;
98. qu'après réalisation de relevés complémentaires, il s'avère que les plans comportaient des erreurs en ce qui concerne les hauteurs sous plafond ;
99. que la salle à manger et la cuisine présentent une hauteur sous plafond de 2,74m ; que le salon présente une hauteur sous plafond de 3,96m ; que la chambre à l'entresol, chambre 1, bénéficie de 2,64m sous plafond ;
100. que ces hauteurs sont conformes aux prescriptions du RRU en la matière ;
101. que les espaces de jour présentent une surface cumulée de 88,17m² environ ;
102. qu'une salle de sport et un espace home cinéma sont en outre aménagés au sous-sol ;
103. que la surface hors-sol totale de l'immeuble est de 493m² ; que cette surface est confortable pour l'aménagement de 13 chambres ;
104. qu'un local vélo de 9,15m² est aménagé au rez en face de l'entrée ; qu'un local vélo additionnel de 19,77m² est aménagé au sous-sol ; que la capacité totale est d'environ 13 emplacements vélos ;
105. qu'afin de faciliter l'accès au local en sous-sol, il convient de placer une gouttière à vélo sur l'escalier ;
106. que les façades, pignons, toitures (à versants et plates) sont isolés par l'extérieur ;
107. que dans le cas d'isolation d'un mur mitoyen, il convient d'obtenir l'autorisation formelle du voisin concerné car l'isolant est construit sur sa parcelle ;
108. que dans le cadre de l'enquête publique, le voisin de droite, au n°65, a exprimé son désaccord vis-à-vis d'une potentielle servitude ; qu'il convient d'adapter les plans à ce sujet ;
109. 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 ;
110. 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 ») ;
111. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle ; (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
112. que la proposition PEB relative à la demande concerne 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation lourde – (URL), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;

dossier 11350 – ART 126

113. que si le choix pour un système de ventilation de type "C" se réalise, il convient d'observer l'installation d'aérateurs de type "invisivent" pour la façade avant ;

114. que la demande déroge :

- au RRU, Titre I, article 4 (profondeur de la construction) : isolation toit + façade ;
- au RRU, Titre I, article 6 (toiture – hauteur) : isolation toit + façade ;

115. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023 a donné lieu à 4 lettres d'opposition et/ou d'observations ;

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

- la densité proposée et les nuisances, notamment sonores, que cela risque d'engendrer ;
- la faible taille des espaces communs proposés ;
- le fait qu'il s'agisse d'une colocation et pas d'un logement unifamilial ;
- la position des baies de la chambre à l'entresol et les vues par rapport au mitoyen ;
- les nuisances sonores potentiellement engendrées par 13 unités, plaintes sur les nuisances des habitats groupés ;
- l'occupation du jardin et les nuisance sonores en intérieur d'îlot ;
- les nuisances des pièces de nuit, occupation des chambre à toute heure ;
- refus de la servitude concernant l'isolation du pignon droit ;
- l'isolation phoniques des gaines techniques inexistante ;
- le caractère hôtelier du projet qui s'éloigne du caractère résidentiel du quartier ;
- programme propice à l'organisation d'événements fréquents ;
- nombre potentiel de résidents doublé en tenant compte des partenaires et visiteurs;
- inquiétude de sacs poubelles sortis en dehors des heures autorisées ;
- diminution de la possibilité de se stationner dans le quartier ;
- local vélos au sous-sol non accessible ;
- Inquiétude vis-à-vis de la sécurité incendie ;

117. 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;

118. 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 »);

119. que le projet concerne 1 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Lourde – (URL), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;

120. que la proposition PEB ne précise pas le type de système de ventilation hygiénique à prévoir ; qu' il convient que dans un système C, les aérateur en façade à rue soient de type "invisivent" ;

121. que, les fenêtres du rez de chaussée en façade à rue étant cintrées, il convient d'observer lors de la pose des châssis munis "d'invisivents", un retrait de 2cm par rapport aux batées, afin de laisser un filet d'air entre châssis et maçonneries cintrées ;

dossier 11350 – ART 126

122. que des extracteurs sont installés dans les pièces dites « humides » ; que les châssis sont munis d'aérateurs de type « invisivent » ; que les portes sont détalonnées ce qui permet une meilleure circulation de l'air ;

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

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'obtenir l'accord des voisins concernant l'isolation des pignons ou de supprimer l'isolation en cas de désaccord (voisin de droite) et de préciser la finition du pignon ;
2. d'ajouter une gouttière à vélo pour l'escalier descendant au sous-sol ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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