

09h00 - dossier 11765

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Vestigingsplaats van : Middelbare Steinerschool Vlaanderen, Monsieur Wim De Graeve, tendant à changer l'utilisation d'une partie des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages du bâtiment B de l'ancienne clinique « Parc Léopold » en une école secondaire Steiner, Chaussée d'Etterbeek 184.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est comprise dans le plan particulier d'affectation du sol du bloc 533 approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14/06/2007 ;
3. que la demande se situe en bordure d'un site classé : Le parc Léopold ;
4. que le projet est conforme au PRAS et PPAS ;
5. que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicités du 17/03/2023 au 15/04/2023 pour le motif suivant:
  - Application de l'art. 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : Projets soumis à rapport d'incidences ;
  - Rubrique 24 : équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol
6. qu'une demande d'être entendu a été introduite ;
7. l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale, d.d. 18/04/2023, ses réf T.1996.0958/12 ;
8. l'avis favorable SPF Intérieur, la Commission de sécurité ASTRID d.d. 28/03/2023 ; qu'une couverture radioélectrique indoor ASTRID ne doit pas être prévue;
9. l'avis du consultant régional au niveau de l'accessibilité du projet (AccessAndGo) pour les personnes à mobilité réduite du 15/04/2023 indiquant que le projet ne répond pas aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme ; que l'école doit comprendre au moins une toilette PMR conforme ; que la porte doit s'ouvrir vers l'extérieur du local, le sas sanitaire doit comprendre au moins une aire de rotation de 150 cm en dehors du débattement de la porte ;
10. que le bâtiment étant une ancienne clinique, est adapté aux personnes à mobilité réduite ; que l'immeuble comporte un ascenseur;
11. que le projet prévoit plus précisément le changement d'utilisation d'une équipement médical ( partie de l'ancienne clinique du Parc Léopold) en équipement scolaire (1250m<sup>2</sup>) ;
12. que cet ensemble de 27.653m<sup>2</sup> plancher est composé de 3 bâtiments : le bâtiment A date de 1970 et les bâtiments B et C ont été construits entre 2000 et 2012 ; que ce site abrite déjà un centre de réfugiés (350 personnes) et une école primaire francophone (180 élèves à terme) depuis 2020 ;
13. que le site présente une différence de niveau correspondant à deux niveaux entre la rue Froissart (haut) et la chaussée d'Etterbeek (bas) ; que les niveaux renseignés prennent pour référence la rue Froissart ;
14. que le site s'étend sur la parcelle 200P3 possédant une superficie de 3.468m<sup>2</sup> et englobant 3 bâtiments à toiture plates :

- Le bâtiment A est localisé le long de la rue Froissart et s'étend jusqu'au centre de l'îlot, il possède un gabarit R+10+T (technique) ;

**dossier 11765**

- Le bâtiment B se situe le long de la chaussée d'Etterbeek et possède un gabarit R+6 par rapport à celle-ci ;
- Le bâtiment C s'insère le long de la rue Froissart, au sud du bâtiment A et possède un gabarit R+5+T (technique) ;

15. que l'école MSV est installée depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022 ; qu'il s'agit dès lors d'une régularisation ;

16. que l'école s'installera temporairement aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> du bâtiment B ;

17. que dès lors dans les faits, l'école est installée aux 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> étages depuis la chaussée d'Etterbeek ; que deux étages restent affecté à la clinique entre l'école francophone et l'école néerlandophone ;

18. que le bâtiment B est aménagé de la manière suivante :

- rez-de-chaussée (niveau -2) : niveau d'évacuation, salle de jeux, stockage (école fondamentale francophone EOS) ⇒ en dehors de la demande.
- 1 étage (niveau -1) : salles de classe, locaux administratifs (école fondamentale francophone EOS) ⇒ en dehors de la demande
- 2 étage (niveau 0) : salles de classe (école fondamentale francophone EOS) ⇒ en dehors de la demande
- 3 étage (niveau 1) : non utilisé ⇒ en dehors de la demande
- 4 étage (niveau 2) : non utilisé ⇒ en dehors de la demande
- 5 étage (niveau 3) : classes 7 et 8, salle de premiers secours, salle des professeurs, salle de musique, salle de travaux manuels ⇒ objet de la demande
- 6<sup>ème</sup> étage (niveau 4) : classes 9,10,11, 12 et 2 salles/ateliers de travaux manuels ⇒ objet de la demande

19. qu'aucune modification ne sera apportée à la structure existante ; que seules des cloisons légères seront enlevées pour transformer les salles de consultation en salles de classe entière ;

20. que le projet ne modifie pas l'aspect extérieur du bâtiment ni le volume ;

21. que l'école est une branche de l'école secondaire Steiner de Flandre (Middelbare Steinerschool Vlaanderen (MSV)) ; que l'école accueille environ 100 élèves (120 à terme) âgés de 12 ans à 18 ans ; qu'elle enseigne selon les principes de la pédagogie Rudolf Steiner ; qu'aucune activité régulière n'est prévue le week-end, le soir ni le mercredi après-midi ;

22. que dès lors, l'équipement scolaire visé ici est considéré comme un équipement d'intérêt collectif ou de service public tel que visé dans le PRAS ;

23. l'arrêté du 17/03/2022 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au permis d'urbanisme à durée limitée qui prévoit la possibilité pour une école d'occuper temporairement un bâtiment initialement affecté à un usage autre que scolaire ; que ceci peut être une solution temporaire lorsqu'un problème de manque d'espace nécessite une solution urgente ;

24. que ce permis peut être délivré pour une durée maximale de 5 ans ;

25. que par ailleurs ce site doit faire l'objet d'une rénovation complète suite au départ de la clinique ; qu'il convient de ne pas entraver son futur développement ;

26. que le centre d'accueil pour réfugiés est accessible aux piétons depuis l'accès principal existant sur la rue Froissart ;

27. que l'école secondaire néerlandophone (Steiner) utilise et partage l'entrée piétonne du côté de la Chaussée d'Etterbeek avec l'école fondamentale francophone (EOS) ; que cette

entrée est dans le prolongement du parc Léopold ; qu'un accès carrossable vers la cour intérieure permet les livraisons en cas de nécessité ;

**dossier 11765**

28. que le site dispose d'un parking souterrain de 127 emplacements, dont 6 seront alloués au centre d'accueil, 7 aux employés de l'école EOS et 3 aux employés de l'école MSV ; que 6 emplacements voitures sont transformés en emplacements vélos pour les élèves et employés de l'école MSV ; que ceci offrira une capacité de l'ordre de 23 vélos ;

29. que le parking souterrain est accessible depuis le n°184 de la chaussée d'Etterbeek via une rampe à double sens ;

30. que la cour de récréation est utilisée par l'école fondamentale EOS ;

31. qu'une courette, située derrière la trémie d'accès au parking, accueille actuellement un parking vélo d'une capacité de 11 vélos ainsi qu'une zone de stockage des déchets ; que cet espace permettra de stocker 8 conteneurs de 120l : 4 pour l'école EOS et 4 pour l'école MSV ; qu'il s'agit d'un container par type de déchet ;

32. que l'accroissement du taux d'occupation de l'école d'environ 100 personnes pour l'ensemble du site risque d'avoir un impact sur la circulation en voirie aux heures de pointe ;

33. que le site est localisé en zone d'accessibilité A, soit très bien desservie par les transports en commun ;

34. que la majorité de ces déplacements additionnels sera effectuée en transport en commun ou en mode doux (vélo ou à pied) ; qu'ils seront répartis principalement sur la chaussée d'Etterbeek en ce qui concerne les écoles ;

35. que les écoles EOS et MSV n'utilisent pas de système de sonnerie pour la gestion des cours et des récréations ;

36. que le changement d'utilisation propose une occupation temporaire à un bâtiment actuellement partiellement inexploité ce qui est positif en termes d'interactions urbaines ;

37. que le projet répond à l'urgence de prévoir des classes supplémentaires dans la Région de Bruxelles Capitale ;

38. par conséquent, que le projet s'inscrit dans le cadre du plan école régional qui vise, compte tenu de la pression démographique, à augmenter l'offre de places dans les établissements scolaires ;

39. que, de ce qui précède, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

40. que l'immeuble ne dispose d'aucun permis d'environnement ; qu'il convient de régulariser la situation dans les plus brefs délais ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

- 1. changer le sens d'ouverture de la porte de la toilette ;**
- 2. de limiter l'occupation à 5 ans maximum ;**
- 3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

09u45 - dossier 9969 – ART 126

**2. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door Mijnheer HENDRICKX strekkende tot het regulariseren van de inrichting van 2 slaapkamers in de veranda op de 7de verdieping aan de voorgevel, Nerviërsaan 117**

Overwegende:

1. dat het goed gelegen is in het GBP in het woongebied met residentieel karakter en in het gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, langs een structurerende ruimte, gewestelijke weg;
2. dat het goed gelegen is in het gebied van de bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark;
3. dat het goed gelegen is in de vrijwaringszone van een beschermd goed: Park en Museum van het Jubelpark;
4. dat de aanvraag onderworpen is aan het advies van de overlegcommissie in toepassing van artikel 237 van het BWRO (in de vrijwaringszone van een beschermd goed zijn alle handelingen en werkzaamheden, die van die aard zijn dat ze het uitzicht op het goed dat tot het onroerende erfgoed behoort, of vanaf dat goed wijzigen, gebonden aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, evenals aan het advies van de overlegcommissie);
5. dat, in toepassing van artikel 21 van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten), de aanvraag onderworpen is aan het advies van de Overlegcommissie;
6. dat de aanvraag strekt tot het regulariseren van de inrichting van 2 slaapkamers in de veranda op de 8ste verdieping aan de voorgevel;
7. dat het volume niet gewijzigd werd;
8. dat het dak (aanvankelijk in doorzichtige glazen dakpanelen) geïsoleerd is langs de binnenzijde en het glas vervangen is door ondoorzichtige dakpanelen;
9. dat 3 geïsoleerde binnenwanden evenwijdig geplaatst zijn aan die van de veranda; dat er eveneens nieuwe ramen geplaatst zijn in elke kamer;
10. dat er een gang behouden blijft tussen de bestaande gevel en de nieuwe binnenwanden;
11. dat de buitengevel dus ongewijzigd is; dat dit echter de perceptie van het volume vanaf de openbare ruimte wijzigt;
12. dat de nieuwe binnenwanden waarneembaar zijn;
13. dat er geen directe toegang is vanuit het appartement/de kamers naar de gang;
14. dat deze gang toegang geeft tot de machinerie van de lift;
15. dat de bestaande kamers verplaatst zijn naar de veranda; dat de ruimte van de oude kamers ingericht is als bureau en dressing;
16. dat de kamers geen ramen hebben die rechtstreeks uitgeven naar buiten en niet geventileerd zijn;
17. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting) wat betreft de 2 kamers;
18. dat deze inrichtingen niet kwalitatief zijn;
19. dat op het grafisch document de detaildoorsnede niet overeenkomt met de algemene doorsnede;

**dossier 9969 – ART 126**

20. dat dit een verhoging van het dak inhoudt; dat deze verhoging afwijkt op de voorschriften van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening, Titel I, artikel 6 (het dak) wat betreft dat het gebouw reeds hoger is dan de naastliggende gebouwen
21. het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen;
22. het advies zonder bezwaren van Brussel - Mobiliteit;
23. het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
24. dat echter de plaats gelegen voor de nooduitgang ingericht werd als wasruimte; dat het de toegang betreft tot de enige trap; dat de toegang eveneens via de badkamer moet plaatsvinden;
25. dat in geval van defect van de lift de toegang tot het appartement via de wasplaats en de badkamer gebeurt;
- 26. dat de Overlegcommissie in zitting van 10/09/2019 een ongunstig advies heeft uitgebracht;**
- 27. dat op 24/08/2020 bijkomende inlichtingen werden ingediend;**
28. dat de aanvrager de plannen niet gewijzigd heeft;
29. dat hij bijkomende onderzoeken gedaan heeft;
30. dat er een kosteloze erfdienstbaarheid (recht van doorgang) bestaat op het appartement;
31. dat de technische ruimte van de liften (links van de veranda) toegankelijk moet zijn via de nooduitgang/trappenhal (rechts van de veranda);
32. dat hiervoor een gang gecreëerd werd; dat hierdoor het onderhoud van de liften ongestoord uitgevoerd kan worden;
33. dat er grote ramen in de slaapkamers geplaatst zijn om zoveel mogelijk lichtinval toe te laten;
34. dat de bestaande slaapkamers reeds op de bestaande veranda uitgaven en niet rechtstreeks naar buiten uitgaven; dat deze veranda echter een semi open ruimte was, bij benadering een buitenruimte, en geventileerd was;
35. dat het feit dat de laterale gemene muren niet conform aan het Burgerlijk Wetboek verhoogd waren (vol metselwerk) een bewijs is dat deze ruimte beschouwd wordt als een overdekt terras en niet als een uitbreiding van het appartement;
36. dat het plafond in glas was voorzien waardoor er licht binnenkwam;
37. dat de plaatsen die uitkwamen op deze ruimte een slaapkamer en een bureau waren; dat bovendien de ventilatie-eisen niet meer dezelfde zijn als bij de bouw van de veranda in 1995;
38. dat, volgens de beschrijvende nota, het voorstel om velux-ramen te plaatsen aan de bovenkant technische en bouwkundige problemen met zich meebrengt; dat deze ramen tussen de bestaande spaanders van de veranda zouden moeten geplaatst worden en dat deze dus kleine ramen moeten zijn; dat dit eveneens problemen van waterdichtheid van het dak kan veroorzaken;
39. dat de plaatsing van airconditioning wordt genoemd; dat het geen hygiënische ventilatie is;
40. dat de kamers niet de kwaliteiten van bewoonbaarheid bieden die vereist zijn door de geldende regelgeving;
41. dat het project zichtbaar is vanaf de openbare ruimte en meer bepaald vanaf het beschermd site van het Jubelpark; dat dit 's avonds en in de winter nog meer het geval is, wanneer het verlicht is; dat de door de aanvrager verstrekte foto's vrijwillig standpunten en periodes geven die gunstig zijn voor het project ;
42. dat enkel een duurzaam en kwalitatief project aanvaard zou kunnen worden;
- 43. dat de Overlegcommissie in zitting van 24/11/2020 een ongunstig advies heeft uitgebracht;**

**dossier 9969 – ART 126**

**44. dat op 05/01/2023 bijkomende plannen werden ingediend ;**

- 45. dat in de slaapkamers extra dakvlakramen worden geplaatst; dat deze kamers nu direct worden verlicht en verlucht;
- 46. dat in de toegang tussen de vluchttrap en tot de machinekamer van de lift, drie dakvlakramen worden voorzien om het veranda effect te accentueren ;
- 47. dat, op de buitenkant van de muur, steenstrips worden aangebracht om de ruimte van de veranda kwalitatiever te maken;
- 48. dat de wijzigingen de bewoonbaarheid en de esthetiek van de uitbreiding vergroten;
- 49. dat de impact op beschermde eigendommen beperkt is;

**GUNSTIG ADVIES onder voorbehoud**

**Voldoen aan het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp.**



## 10h10 - dossier 11740

**3. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door Mijnheer Jeroen Mertens strekkende tot het wijzigen van de stedenbouwkundige vergunning 11379 met betrekking tot de interne indeling, het schrijnwerk (voor- en achterzijde) en het volume, Haarnestraat 159-161**

Overwegende :

1. dat het goed gelegen is in het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) in een woongebied ;
2. dat de aanvraag onderworpen is aan de bijzondere bekendmakingsmaatregelen in toepassing van voorschrift 0.6 van het gewestelijk bestemmingsplan (handelingen en werken in de binnenterrein van huizenblokken);
3. dat de aanvraag onderworpen is aan de bijzondere bekendmakingsmaatregelen in toepassing van voorschrift 2.5.2° van het Gewestelijk bestemmingsplan (wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggend stedelijk kader);
4. de stedenbouwkundige vergunning nr. 11379, strekkende tot het renoveren van een eengezinswoning, het afbreken van een bijgebouw, een aanbouw op het naastgelegen perceel bouwen en twee bomen omhakken (een berk (Betula alba) en een kersenboom (Prunus serrulata)), afgeleverd op 23 juni 2022;
5. dat het pand een eengezinswoning met een gelijkvloers en twee verdiepingen bevat;
6. dat het rechtergedeelte (n°159) een plat dak heeft;
7. dat het linkergedeelte (n°161) een plat dak omvat in een bijgebouw; dat de rest een hellend dak is;
8. dat de aanvraag strekt tot het wijzigen van de stedenbouwkundige vergunning 11379 met betrekking tot de interne indeling, het schrijnwerk (voor- en achterzijde) en het volume;
9. dat het ontwerp van de linker toegangsdeur (zijde nr. 161) gewijzigd is;
10. dat deze deur deels beglaasd is met een ijzerwerk, met art deco invloed dat een harmonie vormt met de bestaande woning en meer bepaald het kleine venster aan de rechterzijde van de gevel;
11. dat deze deur niet langer wordt gebruikt als toegang; dat ze vast is; dat de toegang alleen via de rechterdeur (nr. 159) plaats vindt;
12. dat deze deur met een raam in antracietkleuring aluminium volledig beglaasd is;
13. dat hetzelfde geldt voor de rechter toegangsdeur, de garagedeur en de ramen op de tweede verdieping (nr. 159);
14. dat de deuren op de gelijkvloers van donkerblauw aluminium zijn en dat de ramen op de tweede verdieping wit zijn;
15. dat deze gevel geen andere wijziging bevat;
16. dat aan de achtergevel de vormgeving van alle ramen is gewijzigd; dat het materiaal en de kleur ervan identiek zijn aan die van de vorige vergunning ;
17. dat de ramen op de verdiepingen bovenlichten bevatten;
18. dat, op de gelijkvloers, de linker achterraamen worden verkleind; dat voor een van deze ramen een trap wordt geplaatst om toegang tot het terras van 37m<sup>2</sup> te geven;
19. dat een andere buitentrapp het terras en de tuin met de kelder verbindt;
20. dat de rechter voorgevel en de achtergevel op de gelijkvloerse verdieping bedekt zijn met blauwgroene geëmailleerde stenen;
21. dat de diepte van de gelijkvloerse verdieping nu gealigneerd is met de verdiepingen;
22. dat de binneninrichting wordt gewijzigd;

**dossier 11740**

23. dat op de gelijkvloerse verdieping, het vloerniveau van de achterkamers gelijk is aan dat van de voorkamers; dat de voormalige toegangsdeur aan de linkerzijde wordt afgekeurd;
24. dat de keuken aan de straatzijde is ingericht;
25. dat de eetkamer in het verlengde van de keuken ligt, aan de tuinzijde; dat de woonkamer/multifunctionele ruimte zich aan de rechterzijde bevindt;
26. dat de ingang via de garage is;
27. dat de garage kleiner is (diepte van 4.13m);
28. dat de tweede trap die oorspronkelijk was gepland als toegang tot de mezzanine is verwijderd;
29. dat de woonkamer op de eerste verdieping uitkomt op een ruimte van 10 m<sup>2</sup> in plaats van de oorspronkelijk geplande 11 m<sup>2</sup>;
30. dat de aanvraag voldoet aan de huidige regelgeving (GSV);
31. dat, de aanvraag betrekking heeft op de wijziging van SV/11379, waarvan de bouw zeer onlangs is begonnen; dat de procedure voor het toezicht op de werkzaamheden in deze PU/11740 zal worden geïntegreerd ;
32. dat de op de PEB-procedure toegepaste voorschriften in overeenstemming zijn met oorspronkelijke aanvraag van stedenbouwkundige vergunning, ingediend op datum 24/01/2023 ;
33. dat, aangezien het project onderworpen is aan de op 02 mei 2013 gepubliceerde ordonnantie houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, de naleving van de EPB-procedure met betrekking tot de uitvoering van het project onder de verantwoordelijkheid van de aanvrager of de nieuwe aankopers blijft ;
34. dat, aangezien de aanvraag betrekking heeft op het geheel of een deel van de thermische gebouwschil, elke nieuwe ingreep met het oog op een thermische verbetering die na de werkzaamheden plaatsvindt en niet in de aanvraag is vermeld, zal moeten voldoen aan de EPB-eisen en opgenomen in de EPB-documenten die vóór en aan het einde van de werkzaamheden moeten worden verstrekt ("EPB-kennisgeving van de aanvang van de werkzaamheden" en "EPB-verklaring") ;
35. dat het de verantwoordelijkheid van de aangever is om alle bewijsstukken te bewaren waaruit blijkt dat aan de energievoorschriften is voldaan (nieuwe/vernieuwde muren en ventilatie), die bij een eventueel inspectiebezoek kunnen worden opgevraagd (documenten, facturen, etiketten, technische gegevensbladen, foto's, enz...) ;
36. dat het project betrekking heeft op 1 PEB-eenheid waarvoor de aard van de werken niet vrijgesteld is van de tussenkomst van een architect, zal de opvolging van de procedure "PEB-werken" onder de bevoegdheid vallen van de dienst stedenbouw van de gemeente Etterbeek;
37. dat het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 27/03 tot 10/04/2023 geen aanleiding heeft gegeven tot bezwaarschriften en/of opmerkingen;
38. dat het nieuwe volume de impact op het binnenterrein van het huizenblok vermindert;
39. dat dit een wijzigingsvergunning is; dat de termijnen dus die van de eerste vergunning zijn;



dossier 11740

**GUNSTIG ADVIES** ondervoorbehoud :

1. **bestaande deur behouden of een nieuwe deur voorzien met identieke plan (ijzerwerk);**
2. **de waterregenpijp aan de voorgevel te detailleren;**

10h35 - dossier 11652

**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Thierry Muller tendant à étendre vers les combles les deux appartements 2 chambres existants au 3ème étage pour en faire des appartements duplex 1 et 4 chambres, ainsi qu'aménager deux terrasses au 4ème étage arrière, rue de Tervaele 77.**

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 étendre vers les combles les deux appartements 2 chambres existants au 3ème étage pour en faire des appartements de type duplex de 1 et 4 chambres ainsi qu'aménager deux terrasses au 4ème étage arrière ;
4. qu'il s'agit d'un immeuble de gabarit R+4+toiture plate, comportant, en situation de droit, 7 logements répartis comme suit :
  - sous-sol partiel + rez : 1 logement duplex 3 chambres ;
  - 1er, 2e et 3e étages : 2 logements 2 chambres par niveau ;
  - combles : mansardes ;
5. que seuls les 3e et 4e étages sont concernés par la demande ;
6. que le projet prévoit la répartition suivante :
  - sous-sol partiel + rez : 1 logement duplex 3 chambres ;
  - 1er et 2e étages : 2 logements 2 chambres par niveau ;
  - 3e et 4e étages (combles) : 1 duplex 1 chambre + bureau et 1 duplex 4 chambres + bureau ;
7. qu'au 3e étage, le duplex de gauche comprend 2 chambres côté rue, le living au centre, la salle-à-manger et la cuisine à l'arrière; que ce niveau comprend également un WC séparé et une salle-de-douche dans la partie centrale;
8. que le duplex de droite comprend une chambre côté rue, et un aménagement similaire pour la partie centrale et arrière;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 (superficie minimale) en ce qui concerne les cuisines/salles à manger qui ont une superficie inférieure aux 28 m<sup>2</sup> requis ;
10. que les séjours (16.4m<sup>2</sup>), situés en partie centrale, sont séparés des salles-à-manger / cuisines (25m<sup>2</sup>) ;
11. qu'au total, la superficie des pièces de vie est suffisante ; que la dérogation est dès lors acceptable ;
12. que dans les faits, les balcons existants à l'arrière du 3e étage sont fermés ; que la demande prévoit de les rouvrir ;
13. qu'ils sont accessibles depuis la salle à manger de chaque logement ;
14. que les ouvertures de ces balcons sont réduites par rapport à l'origine ; qu'une lisse de sécurité en aluminium peint en noir est fixée au-dessus de chacune des allèges ;
15. qu'une petite baie est créée entre la cuisine et le balcon de chaque logement ;
16. que chacun des deux duplex comprend un escalier en colimaçon situé dans la partie centrale, qui mène à la partie supérieure des duplex;

**dossier 11652**

17. que le niveau supérieur (4<sup>e</sup> étage) du duplex de gauche comprend 2 chambres supplémentaires, un bureau et une salle de bain à l'arrière;
18. que le duplex de droite comprend une pièce à usage de chambre/bureau et une salle de bain à l'arrière ;
19. que cette pièce est ouverte sur le living ; qu'elle ne peut donc être considérée comme une chambre ; que le duplex de droite est donc un appartement une chambre ;
20. que la pièce à l'avant, côté droit, n'est pas intégrée à ces logements et reste une mansarde accessible depuis le hall commun ;
21. qu'au 4<sup>ème</sup> étage, la chambre 03 et le bureau ont deux accès dont un depuis le hall commun ;
22. que cet aménagement n'est pas qualitatif et qu'il convient de supprimer ces accès ;
23. que si ces accès sont imposés par les pompiers, il convient de l'indiquer et de prévoir des portes ne s'ouvrant qu'en cas d'urgence ;
24. que deux terrasses sont créées sur la toiture plate au 4<sup>e</sup> étage et mesurent 22,4 m<sup>2</sup> chacune ;
25. que cette toiture plate au 4<sup>e</sup> étage, de même que la toiture plate de l'immeuble sont déjà isolées ; que l'isolation de la toiture dépasse de plus de 3m l'immeuble voisin le plus bas et le voisin le plus haut; qu'elle déroge dès lors aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ;
26. que cette dérogation est minime, permet l'isolation et est dès lors acceptable ;
27. qu'un garde-corps en verre est fixé au bout de chacune des terrasses ; que la hauteur calculée depuis le niveau du sol est d'un peu plus d'un mètre ;
28. que leur revêtement est en bois massif « bankirai » ; qu'elles sont séparées par une cloison en bois d'une hauteur de 1 m 90 placée sur toute la profondeur ; qu'il convient de privilégier un bois indigène ayant un meilleur impact environnemental ;
29. que les limites de ces terrasses sont à 1 m 90 de la fin du bâti en profondeur et à 82 cm des limites mitoyennes gauche et droite ;
30. que la surface restante de cette toiture plate est aménagée en toiture végétale extensive ; qu'aucun garde-corps ne limite l'accès latéralement ; que vu la hauteur des mitoyens, cela représente un danger ;
31. que ces terrasses sont accessibles depuis le hall d'étage pour le duplex de gauche et depuis le bureau pour le duplex de droite ;
32. que la demande déroge au RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne les terrasses au 4<sup>e</sup> étage qui dépassent les deux voisins;
33. que de plus, ces terrasses ne sont pas conformes au code civil en matière de vues ;
34. qu'il convient de conserver un retrait latéral de 1m90 de largeur depuis chacun des deux axes mitoyens, et d'aménager cette partie en retrait en toiture végétalisée inaccessible, délimitée par un garde-corps ;
35. que des cheminées existantes se trouvent de part et d'autre des terrasses ;
36. qu'afin d'éviter les vues plongeantes vers les parcelles voisines et de limiter les risques de nuisances pour l'intérieur d'îlot, il convient de limiter la profondeur des terrasses à ces cheminées soit environ 2.80 m ;
37. que cela permet de maintenir une belle dimension de terrasses tout en protégeant l'intérieur d'îlot ;
38. qu'à ces conditions les dérogations au RRU sont acceptables ;
39. que la demande prévoit d'isoler la façade donnant sur ces terrasses ; qu'il s'agit d'un isolant de 14 cm revêtu d'un crépi blanc ;

**dossier 11652**

40. que l'une des baies existantes au dernier niveau côté gauche en façade arrière est modifiée ;  
qu'une porte-fenêtre en pvc de ton blanc y est placée ;
41. que tous les châssis de ces duplex en façade arrière sont de mêmes matériau et teinte ;
42. que les étages inférieurs sont inchangés;
43. que ces appartements sont qualitatifs ; que le projet n'augmente pas le nombre de logements dans l'immeuble ;
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. 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 ;
47. 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.) ;
48. qu'au vu de l'enlèvement des fenêtres refermant les terrasses du troisième étage, il conviendra d'isoler les parois délimitant les nouvelles cuisines attenantes conformément à l'exigence isolation ;
49. que tous les locaux dits "humides" nouvellement créés répondront à l'exigence ventilation ; que les locaux dits « secs » situés en façade à rue et dont il est prévu que les menuiseries extérieures soient remplacées seront soumis à exigence ventilation hygiénique ;
50. que pour ce faire (dans le cas d'un système de ventilation de type « A ou C »), les aérateurs destinés aux amenées d'air neuf en façade à rue seront de type "invisibles" à intégrer aux châssis ;
51. que la demande déroge donc au RRU :
  - Titre I, article 4 (profondeur) : terrasses et isolation
  - Titre I, article 6 (hauteur) : terrasses et isolation
  - titre II, article 3 §1 et 2 (superficie minimale) : cuisine/salle-à-manger
52. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/03 au 10/04/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
53. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 22/03/2023 ;

dossier 11652

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de condamner les accès vers le hall commun depuis la chambre 3 et le bureau au 4<sup>e</sup> étage (combles) ;
2. de considérer le duplex de droite comme un appartement une chambre et de supprimer la mention de chambre au 4<sup>e</sup> étage car la pièce est ouverte sur le living ;
3. pour les deux terrasses au 4<sup>e</sup> étage, de conserver un retrait de 1m90 de largeur depuis chacun des deux axes mitoyens, et d'aménager cette partie en retrait en toiture végétalisée inaccessible, délimitée par un garde-corps ;
4. de limiter la profondeur des terrasses aux cheminées soit environ 2.80 m ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.  
La dérogation au RRU, Titre II, article 3§1 et 2, est acceptée.

11h00 - dossier 10103

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Everard Kervyn tendant à régulariser les modifications apportées à l'immeuble (aménagements intérieurs, façades, lucarne, terrasse,...), Chaussée Saint-Pierre 220-222.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot);
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en Zichée) ;
5. que la parcelle comporte 2 bâtiments : un bâtiment de gabarit R+2+T en partie avant, et une construction de gabarit R+1+T en fond de parcelle ;
6. que le bâtiment avant comporte, en situation de droit :
  - au sous-sol : caves et locaux techniques ;
  - au rez : un studio ;
  - aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : un appartement 1 chambre à chaque étage ;
  - au 3<sup>ème</sup> étage (sous toiture) : un studio ;
  - sous combles : grenier ;
7. que le bâtiment arrière comporte, en situation de droit :
  - aux rez et 1<sup>er</sup> étage : un studio en duplex ;
  - sous combles : remise / grenier ;
8. qu'en situation de fait, les modifications suivantes ont été réalisées sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme :
  - dans le bâtiment à rue, en façade avant, modification de la composition de façade et du dessin des châssis au rez et remplacement de l'ensemble des châssis par des menuiseries en PVC ;
  - réalisation d'une trémie et pose d'un escalier dans la pièce arrière au rez, avec extension de l'appartement vers le sous-sol, et construction d'un nouveau volume à ce niveau ;
  - réalisation d'une trémie et pose d'un escalier du 3<sup>ème</sup> étage vers les combles, avec extension de l'appartement vers ce niveau ;
  - au 3<sup>ème</sup> étage, élargissement de la lucarne en façade arrière et aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'annexe ;
  - dans le bâtiment arrière, réalisation d'une trémie et pose d'un escalier du rez vers le 1<sup>er</sup> étage ;
9. que la majeure partie de ces travaux a été réalisée il y a plusieurs années et notamment en 1991 ;
10. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à l'immeuble (aménagements intérieurs, façades, lucarne, terrasse,...) ;
11. que la demande prévoit l'aménagement de cinq logements répartis comme suit :
  - au sous-sol : caves
  - en duplex au rez et sous-sol : un duplex 1 chambre ;
  - aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : un appartement 1 chambre à chaque étage ;
  - au 3<sup>ème</sup> étage et sous combles : un studio avec terrasse ;



**dossier 10103**

12. qu'en façade avant, la vitrine d'origine a été supprimée ;
13. qu'elle a été remplacée par deux châssis de 1,5m de large et 2,5m de hauteur ; que les châssis ont été alignés, latéralement, sur l'ancienne décoration latérale de la vitrine, et le niveau de linteau existant maintenu ;
14. que cet alignement ne correspond pas aux étages ; que cette modification déroge à l'article 21 du RZAC ;
15. que le soubassement et les éléments décoratifs latéraux de la vitrine, en pierre bleue, ont été conservés ;
16. que le trumeau de mur entre les 2 nouvelles baies, d'environ 1m de large, ainsi que l'ensemble de la façade du rez, ont été recouvertes d'un enduit avec joints de type appareillage de pierre, et liseré supérieur en pierre bleue ; que cet enduit n'est pas continu en façade ; que l'utilisation d'un matériau de façade différent de celui des étages déroge à l'article 15 du RZAC ;
17. que l'ensemble des châssis en façade à rue ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ; que cela déroge également à l'article 21 du RZAC ;
18. que ces dérogations ne sont pas acceptables en l'état ; que moyennant une modification de la façade, la dérogation à l'article 21 est acceptable ;
19. qu'il convient de réaliser l'ensemble du revêtement de façade du rez en pierre bleue ;
20. qu'il convient de prévoir des châssis en bois au dessin inspiré de celui d'origine lors de leur prochain remplacement et de fournir une élévation en attestant ;
21. que la façade de style éclectique en briques de ton clair et rouge est fort sale ; qu'il convient de la nettoyer en vue de son embellissement et bon entretien ;
22. qu'au sous-sol, un nouveau volume a été construit ; que ses dimensions sont d'environ 3m de largeur, 1m de profondeur et 3 à 3,5m de hauteur (couverture inclinée) ; que ce volume lie les caves à l'ancienne citerne ;
23. que ce nouveau volume et l'ancienne citerne ont été transformés en salle de douche avec wc ; qu'une fenêtre de toit a été posée au-dessus de ce volume ;
24. que la matérialité de la toiture de ce volume et l'aménagement extérieur ne sont pas précisés ; qu'ils ne semblent pas qualitatifs ; qu'il convient de les détailler ;
25. qu'au rez, une trémie a été réalisée et un escalier posé, afin de lier l'appartement vers le sous-sol ;
26. qu'une baie, donnant sur le passage extérieur vers le bâtiment arrière, a été condamnée ;
27. qu'aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, une partie des paliers a été privatisée, et la cuisine réaménagée, afin de permettre l'installation d'une salle de bains et un wc dans le logement ; que des cloisons ont été supprimées ;
28. qu'au 3<sup>ème</sup> étage, le cloisonnement a été modifié ;
29. qu'en façade arrière, la lucarne a été agrandie, sur une largeur totale d'environ 2m ; qu'un châssis bois a été posé ;
30. qu'une terrasse a été aménagée sur la toiture plate de l'annexe du 2<sup>ème</sup> étage ; qu'elle s'étend sur une profondeur d'environ 4,5m et une largeur de 4,8m ;
31. qu'elle est plus haute et plus profonde que les constructions voisines, et déroge ainsi aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

**dossier 10103**

32. que le pare-vue prévu contre le mitoyen gauche n'est pas conforme au Code Civil ; que la terrasse est par ailleurs située à 1,8m du mitoyen droit, ce qui constitue également une infraction au Code Civil ;
33. que la terrasse présente des vues importantes vers les voisins et vers l'intérieur d'îlot, particulièrement étant donné la position de la parcelle à proximité d'un angle entre 2 rues ;
34. que la terrasse telle que présentée n'est pas acceptable ; qu'il convient de revoir ses dimensions en se conformant au Code Civil sans rehausse et en limitant la profondeur à la moitié de la plateforme (environ 2.20m) ;
35. qu'il en résulte une terrasse d'environ 2.60m de large sur 2.20m de profondeur ; qu'il convient de verduriser le reste de la toiture ;
36. qu'à ces conditions les nuisances sont limitées et les dérogations acceptables ;
37. qu'une trémie a été réalisée et un escalier posé entre le 3<sup>ème</sup> étage et les combles, afin de les lier à ce logement ;
38. que, dans le bâtiment arrière, une trémie a été réalisée et un escalier posé entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage ;
39. qu'une trappe lie le 1<sup>er</sup> étage au grenier qui est un espace de rangement ;
40. que les cloisonnements ont été modifiés afin d'installer le séjour au rez, un coin nuit et une salle de bains au +1 ; que cet appartement ne peut être considéré comme un appartement 1 chambre car le coin nuit est ouvert sur le séjour et que le séjour présente une surface trop faible pour un 1 chambre ;
41. que les ouvertures en façade ont été modifiées, et des châssis PVC de teinte blanche posés ;
42. que des fenêtres de toit ont été posées en toiture ;
43. que la demande déroge 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU, en ce qui concerne la salle de douche du sous-sol (1,95m au lieu des 2,20m requis) ; que cela déroge également à l'article 13 du RZAC, ainsi que pour le dressing (1,95m et 2,36m au lieu des 2,60m requis) ;
44. qu'au sous-sol, les dérogations sont importantes et les aménagements peu qualitatifs ; qu'ils condamnent en outre la citerne existante et engendrent des vues depuis la cour extérieure vers la salle de douche ;
45. qu'une hauteur de 1.95m n'est pas acceptable ;
46. que la hauteur sous plafond au niveau du dressing et la surface disponible permettraient l'aménagement d'une salle de bains plus confortable, en réduisant les dérogations ;
47. que la demande déroge également à l'article 8 (WC) du titre II du RRU, en ce qui concerne les wc du sous-sol (largeur 0,75m) et des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages (environ 0,75m x 1m au lieu des 0,8m x 1,20m requis)cm de largeur au lieu des 80cm requis);
48. qu'il s'agit de l'unique wc de ces logements, et que ces aménagements ne sont pas acceptables en l'état ; que moyennant une nette amélioration des aménagements ; une dérogation à l'article 8 (WC) du titre II du RRU peut être acceptée ;
49. que la demande déroge à l'article 10 (éclairage) du titre II du RRU, en ce qui concerne la chambre (3m<sup>2</sup> au lieu des 3,5m<sup>2</sup> requis) et le séjour (5,8m<sup>2</sup> au lieu des 7m<sup>2</sup> requis) du rez ;
50. que cette dérogation est limitée et donc acceptable ;
51. que la demande déroge à l'article 10 (éclairage) du titre II du RRU, également en ce qui concerne le séjour du bâtiment arrière (2,64m<sup>2</sup> au lieu des 4,5m<sup>2</sup> requis) ;
52. que ce logement est existant en situation de droit ; que la dérogation est acceptable ;

**dossier 10103**

53. qu'une dérogation à l'article 10 (éclairage) du titre II du RRU est aussi présente suite au réaménagement des séjours des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages (6m<sup>2</sup> au lieu des 8,5m<sup>2</sup> requis);
54. que ces aménagements améliorent cependant la situation existante en ouvrant les espaces ; qu'une adaptation des baies engendrerait en outre des modifications importantes en façade à rue ; qu'en ce sens la dérogation est acceptable pour ces étages ;
55. qu'il conviendrait également de détailler la superficie nette éclairante du séjour du studio du 3<sup>ème</sup> étage, et d'en vérifier la conformité à l'article 10 (éclairage) du titre II du RRU ;
56. qu'il convient de revoir les aménagements intérieurs afin de se conformer aux article 4 et 8 du titre II du RRU et offrir les qualités d'habitabilité nécessaires aux logements ;
57. que, dans le bâtiment avant, l'entrée de l'appartement supérieur se situe au 2<sup>ème</sup> étage et que la cage d'escalier commune devient privative dès ce niveau ; que la porte n'est suivie d'aucun palier ; que cette aménagement n'est pas qualitatif ;
58. qu'il convient de prévoir un aménagement avec un palier d'une largeur minimale de 90cm ;
59. que chaque logement dispose d'un espace de rangement ;
60. que les aménagements extérieurs ne sont pas précisés ; qu'il convient de le faire, et de favoriser leur perméabilité ;
61. que la citerne a été condamnée ; qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales et de favoriser la récolte et l'usage des eaux de pluie, en réintégrant si possible une citerne dans le projet ;
62. que la réintégration de la citerne à son emplacement initial et la suppression de la couverture donnant dans la cour permettraient par ailleurs des aménagements extérieurs plus qualitatifs ;
63. que les travaux ont été réalisés avant 2008 et la nécessité de se conformer à la législation en matière de PEB ; que néanmoins les travaux de mise en conformité réalisés devront s'y conformer ;
64. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse +3 ;
  - article 6 (toiture – hauteur) : terrasse +3 ;
65. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire
  - article 13 (hauteur sous plafond) : salle de bains et dressing au sous-sol ;
  - article 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique - matériaux interdits) : façade rez et châssis ;
  - article 21 (menuiseries) : châssis en façade avant ;
66. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
  - article 4 (hauteur sous plafond) : salle de bains au sous-sol ;
  - article 8 (wc) : wc du -1, +1 et +2 ;
  - article 10 (éclairage naturel) : séjour et chambre au rez, séjour aux niveaux +1 et +2, séjour du bâtiment arrière ;
  - que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/03/2023 au 10/04/2023 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre porte sur le souhait d'être présent en commission de concertation-;

**dossier 10103**

67. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 14/02/2023 ;
68. 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, et que l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage doit disposer d'une fenêtre en façade avant ;
69. qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de modifier la façade avant en prévoyant un revêtement en pierre bleue ;
2. de prévoir lors du prochain remplacement de châssis des châssis en bois, inspirés de ceux d'origine et de fournir une élévation en attestant ;
3. de nettoyer la façade avant ;
4. de réduire les dimensions de la terrasse afin de se conformer au code civil sans rehausse et de se limiter à la moitié de la profondeur de la plateforme (environ 2.20m) ;
5. de revoir les plans du studio arrière afin de supprimer la mention de chambre ;
6. de revoir les aménagements intérieur pour tenter de se conformer aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 8 (wc) du titre II du RRU ;
7. de détailler les aménagements extérieurs et la matérialité de l'annexe au sous-sol ;
8. de vérifier la conformité du studio supérieur en matière d'éclairément ;
9. de prévoir des paliers de minimum 90cm avant et après la porte de l'appartement supérieur ;
10. 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 à l'avis.

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

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

Les dérogations aux articles 13 (hauteur sous plafond) et 21 (menuiseries) du RZAC sont acceptées