

09h45 - dossier 3235

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à placer des enseignes autocollantes sur les vitrines du commerce au rez, Rue Gray 56.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone de forte mixité, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande vise à placer des enseignes autocollantes sur les vitrines du commerce au rez-de-chaussée ;
3. que l'immeuble comporte légalement au rez-de-chaussée deux commerces et aux étages 35 logements ; qu'il s'agit d'un commerce de type alimentaire ;
4. que les enseignes sont collées sur trois des quatre grands châssis ;
5. qu'elles dérogent aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre VI, article 34 (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne masquant plus de 50% des vitrines de rez commerciaux) ;
6. que ces vinyles permettent de masquer les réserves et les caisses ;
7. qu'il est prévu de placer une enseigne parallèle au-dessus de la porte d'accès au commerce ; qu'au vu de sa conformité, cette enseigne est dispensée de permis ;
8. que la demande ne prévoit aucune autre modification ;
9. que la pose de ces enseignes autocollantes n'a aucun impact sur les parcelles voisines ou sur la voirie régionale ; qu'ils participent à l'activité commerciale ;
10. qu'il paraît possible de maintenir une partie vitrée, sans vinyle, dans le haut de la baie de gauche ;
11. qu'il convient de prévoir une couleur plus en accord avec le caractère architectural du bâtiment pour les vinyles ;
12. qu'à ses conditions la dérogation est limitée et dès lors acceptable ;
13. que la porte d'accès au commerce ne correspond pas au permis d'urbanisme 11002 délivré le 7/12/2020 en ce que trois divisions étaient prévues au lieu de 4 ; que cependant ce châssis paraît s'intégrer à la composition de façade ; qu'il convient de tenter de la régulariser par l'introduction d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme ;
14. que la demande déroge donc au RRU, titre VI, article 34 ;
15. que cette dérogation implique que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;
16. qu'il convient de s'assurer d'obtenir l'accord de la copropriété avant placement ;
17. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 3235

AVIS FAVORABLE sous réserves

- de maintenir une partie vitrée, sans vinyle, dans le haut de la baie de gauche ;
- de prévoir une couleur plus en accord avec le caractère architectural du bâtiment par les vinyles.

La dérogation au RRU, Titre VI, article 34 (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne masquant plus de 50% des vitrines de rez commerciaux), est acceptée.

10h10 - dossier 11945

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover une maison unifamiliale, Rue des Métaux 25.

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 le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R + 1 + combles avec un demi-sous-sol ;
5. que la demande vise à rénover cette maison en prévoyant les aménagements suivants :
 - demi-sous-sol : local de rangement, wc, bureau, cave/chaufferie et une buanderie ;
 - rez : salon, salle-à-manger et cuisine ;
 - 1er : chambre et salle-de-bain ;
 - combles : salle de douche et deux chambres ;
6. que le volume à l'arrière qui s'étend sur toute la largeur de la parcelle existe depuis de nombreuses années selon les photos aériennes ;
7. que la demande prévoit de modifier ce volume mais qu'aucune rehausse de mitoyen n'est envisagée ;
8. que sa façade est alignée en profondeur à la petite annexe existante sur la parcelle voisine de gauche ; que la toiture inclinée est remplacée par une toiture plate végétalisée (semi-intensive) ;
9. que le volume est construit sur deux niveaux (demi-sous-sol et rez-de-chaussée) ;
10. que les baies de la façade de ce volume sont agrandies ; que celle du demi-sous-sol donne sur la buanderie et celle du rez sur la cuisine ; qu'elles intègrent des châssis en aluminium ton noir ;
11. que les châssis de la façade arrière du bâtiment principal ainsi que tous les seuils, sont de mêmes matériau et teinte ;
12. que le profil de rive de l'annexe est en aluminium ton noir également ;
13. que les façades arrières (bâtiment principal et annexe) sont isolées par l'extérieur et recouverte d'un parement en panneaux de liège ;
14. qu'une nouvelle corniche en bois peinte en noir est prévue ;
15. que l'escalier extérieur qui conduit au sous-sol est démoli ;
16. que le châssis du rez comprend une porte-fenêtre permettant d'accéder à un nouvel escalier en acier thermolaqué noir, situé le long du mitoyen droit et menant à la terrasse en bois sur plots et au jardin ;
17. qu'en façade avant le parement de briques et le soubassement en pierre bleue existants sont conservés ; que la porte d'entrée et la corniche en bois le sont également, mais peintes en noir ;
18. que les châssis actuels sont remplacés par des châssis en aluminium ton noir ;
19. que la demande déroge à l'article 21 (menuiseries) du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
20. que les châssis ne sont pas en bois ;

dossier 11945

21. qu'en outre le dessin des châssis du demi-sous-sol et du rez ne sont pas identiques à l'existant ; que celui du demi-sous-sol ne présente aucune division, tandis que celui du rez comporte une imposte ;
22. que le matériau des châssis s'intègre à l'architecture du bien et du cadre bâti environnant ; que la porte d'entrée d'origine est conservée ;
23. que la division en trois du châssis participe à l'architecture éclectique de l'immeuble qui fait partie d'un ensemble de maisons ; qu'il convient de la conserver ;
24. qu'à ses conditions ; la dérogation est dès lors acceptable ;
25. que les ferronneries, le matériau des lucarnes et les descentes d'eaux pluviales sont conservés ;
26. que le brisis de toiture dans lequel sont intégrées les lucarnes existantes est en ardoise ton gris/bleu ; que le reste de la toiture est en tuile terre cuite ton rouge ;
27. que le versant avant comprend deux fenêtres de toit ; que celui arrière en comporte trois et un panneau solaire thermique ;
28. que la demande prévoit d'effectuer des modifications intérieures (réaménagement des espaces, agrandissement de baies et isolation intérieure) ;
29. qu'il est précisé en séance que la citerne devrait être réhabilitée- après examen ;
30. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 16 novembre 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
31. 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 ;
32. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
33. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
34. que la demande déroge donc au RZAC article 21 (menuiseries) ;
35. que ces modifications améliorent le confort et les qualités de cette maison unifamiliale ;
36. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de maintenir la division en 3 du châssis du rez avant.

La dérogation au RZAC, article 21 (menuiseries) est acceptée.

11h05 - dossier 11894

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rénover un appartement duplex (sous-sol et rez-de-chaussée) et modifier la volumétrie de l'annexe, Avenue de l'Yser 10.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est repris 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 se situe en zone de protection d'un bien classé, Parc et Musées du Cinquantenaire ;
4. que l'immeuble est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : maison de maître de style éclectique, dont la demande de bâtir date de 1899, sur les plans de l'arch. Jules BRUNFAUT ;
5. qu'il dispose d'un ascenseur à valeur historique ;
6. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescriptions 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'ilot) en ce qui concerne le volume de l'annexe ;
7. que la demande vise à rénover un appartement duplex (sous-sol et rez-de-chaussée) et modifier la volumétrie de l'annexe ;
8. que l'immeuble comporte quatre logements en situation de droit (trois appartements une chambre et d'un appartement trois chambres) ; que la demande ne prévoit pas de modifier ce nombre ;
9. que l'appartement concerné, qui occupe l'arrière du sous-sol et l'ensemble du rez-de-chaussée, est composé d'une chambre ; qu'il est prévu d'en faire un deux chambres ;
10. que la partie avant du sous-sol est destinée aux locaux communs ; que l'agencement du local chaufferie et le nombre de caves (de 4 à 2) sont modifiées dû au fait que la surface existante liée au logement est augmentée ;
11. qu'un espace de rangement et une salle de bain sont créées ;
12. que l'escalier existant reliant les deux niveaux du logement est supprimé ; qu'un nouvel escalier est construit dans le hall de nuit (ancien dressing) ;
13. qu'au sous-sol, l'annexe est agrandie en largeur de 1.20m et abrite une nouvelle chambre dont la surface principale est de 9,3 m² ;
14. que cette chambre est précédée d'un espace dressing, la pièce totale présentant une surface de 14.3 m² ;
15. que dès lors la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage) en ce qu'elle bénéficie de 1.9m² au lieu des 2.8m² requis ; que cependant l'espace principal est suffisamment éclairé ;
16. que la dérogation est acceptable ;
17. que la surface de la chambre existante est réduite à 17,5 m² afin de créer un couloir ; que celui-ci permet de relier le hall de nuit, la chambre existante et la nouvelle chambre ;
18. que la hauteur sous-plafond de cette chambre est de 2.42m au lieu des 2.50m renseignés dans le précédent permis ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hsp) ;
19. qu'il s'agit cependant d'une situation existante ; que la pièce est agréable et que la dérogation est acceptable ;

20. que la cour anglaise est revue et agrandie ; que la demande prévoit de créer des murs de soubassement en gradins plantés en lieu et place de l'ancienne citerne d'eau de pluie qui a été remblayée ; que cela améliore les vues depuis les chambres ;
21. qu'en outre, les baies du sous-sol sont agrandies ;
22. qu'au rez, l'annexe est rehaussée de 17 cm afin d'augmenter la hauteur-sous-plafond de la chambre au sous-sol ; que cela nécessite la rehausse de 27 cm du mur mitoyen gauche ;
23. que cette rehausse impacte peu la parcelle voisine vu son caractère limité ;
24. que l'annexe est en outre isolée ;
25. que l'annexe déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'elle était déjà plus profonde et plus haute que les voisins ;
26. que la rehausse de l'annexe déroge également aux prescriptions du Règlement zoné Ambiorix Cinquantenaire (RZAC), article 6 (profondeur) en ce qu'elle dépasse les 15m ; que cependant il ne s'agit que d'une rehausse de l'annexe existante ; que la dérogation est acceptable ;
27. que la hauteur sous plafond de la cuisine (dont le niveau général est relevé de deux marches) est de 2.36m, soit conforme au RRU ; que cependant cette hauteur déroge aux prescriptions du Règlement zoné Ambiorix Cinquantenaire (RZAC), article 13 hauteur (sous plafond) qui prévoit 2.80m au rez ;
28. que la pièce est confortable et ouverte sur le jardin (les baies sont agrandies) ; que la dérogation est acceptable ;
29. qu'il convient d'envisager un revêtement clair pour la toiture non-accessible ;
30. que la toiture de l'annexe du sous-sol est aménagée en terrasse d'une largeur de 92cm ; que cette terrasse en bois est prolongée par un balcon suspendu en acier longeant la façade arrière au rez ;
31. que l'ancienne passerelle est démontée ;
32. que ces éléments permettent de connecter les espaces de vie au jardin où est aménagée une terrasse en bois ; que le jardin est vaste et en grande partie planté en pleine terre ; qu'il bénéficie au duplex ;
33. que l'acrotère de l'annexe au sous-sol fait office de muret ; qu'un garde-corps en acier thermo laqué noir est fixé sur le couvre-mur en pierre bleue ;
34. qu'un enduit clair est appliqué sur les façades ; que celui-ci correspond au reste de la façade de l'immeuble ; que la corniche est en bois blanc ;
35. que toutes les baies modifiées intègrent des châssis en aluminium ton anthracite ;
36. qu'en façade avant, les châssis au sous-sol et au rez sont remplacés en respectant le dessin, le matériau et la teinte actuelle ;
37. que, vu de ce remplacement à l'identique, la demande n'a pas d'impact sur les perspectives sur et depuis le bien classé ou sur la voirie régionale ;
38. que la demande ne prévoit aucune autre modification en façade avant ;
39. que le nouvel aménagement de ce logement est qualitatif et qu'il en améliore le confort ;
40. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 31/08/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
41. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
42. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;

43. que la proposition PEB relative à la demande concerne 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS) et que le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
44. qu'afin de respecter les normes en la matière, il convient de placer une extraction dans la nouvelle cuisine car le système de ventilation hygiénique choisis est de type C+ ;
45. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - titre I, article 4 (profondeur) : annexe et isolation ;
 - titre I, article 6 (hauteur) : annexe et isolation ;
 - titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) : chambre 1 au sous-sol ;
 - titre II, article 10 (éclairage) : chambre 2 au sous-sol ;
46. que la demande déroge au Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares :
 - article 6. (limite arrière de construction) : annexe ;
 - article 13. (hauteur sous plafond) : cuisine ;
47. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2023 au 25/12/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
48. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 22/11/2023 ;

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

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

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

Les dérogations au RZAC, article 6 (profondeur) et 13 (hauteur sous plafond) sont acceptées.

11h30 - dossier 11908

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'annexes au 1er étage d'un bâtiment en intérieur d'îlot et les aménagements intérieurs du logement unifamilial, Chaussée Saint-Pierre 276.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à régulariser la construction d'annexes au 1er étage d'un bâtiment en intérieur d'îlot et les aménagements intérieurs du logement unifamilial ;
5. que l'ensemble bâti est composé de deux parcelles ; que la parcelle à front de rue comporte des logements ainsi qu'un passage carrossable ; que la parcelle arrière comprend un bâtiment arrière composé d'un garage couvert de 21 places au rez-de-chaussée et d'un logement au 1er étage ;
6. que ces deux bâtiments sont séparés par une cour ;
7. que la demande concerne uniquement le 1er étage du bâtiment en intérieur d'îlot qui est accessible via le passage carrossable ; qu'il s'agit d'un logement deux chambres ;
8. que des modifications importantes ont été apportées au volume ;
9. que l'entrée du logement unifamiliale est situé en haut de l'escalier existant posé le long du mur mitoyen gauche et de la façade avant ;
10. que le palier en haut de cet escalier devient un espace couvert par une toiture à versant en tuiles terre cuite noire ;
11. que les autres versants des toitures (versant avant et versants des annexes) sont de mêmes matériau et teinte ;
12. qu'à droite de la façade avant, se trouve un parterre planté incluant un escalier menant au sous-sol ;
13. que le volume du 1er étage ne couvre qu'une petite partie du rez ;
14. que les annexes à l'arrière ont été construites il y a de nombreuses années selon les photos aériennes disponibles (au moins 1971 – voire 1930 pour celle de gauche) ;
15. que celle de gauche de 4.84m de profondeur sur 4.24 de large, abrite une chambre de 16,7 m² accessible par un couloir aménagé à l'intérieur du logement ; que cette annexe comporte une baie dans la façade latérale ;
16. que cette chambre déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage) en ce qu'elle bénéficie d'un éclairage de 2.6m² au lieu des 3.3m² ;
17. qu'il s'agit cependant d'une chambre ; que la dérogation ne nuit pas à son habitabilité et est donc acceptable ;
18. que l'annexe de droite de 3.91m de profondeur sur 2.78m de large, abrite une buanderie/rangement de 8,7 m² également accessible par un couloir créé à l'intérieur du logement ; que cette annexe comprend trois ouvertures dont une donnant accès à la terrasse existante ;
19. que cette terrasse est aménagée en façade arrière entre les deux annexes et était clairement présente en 1987 ;

dossier 11908

20. que les façades sont toutes isolées et enduites, sauf celle de l'annexe de droite qui est revêtue d'un bardage bois ;
21. que les annexes ont nécessités la rehausse des deux mitoyens ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) en ce qui concerne les annexes (isolant compris) ;
23. que cependant ces annexes existent depuis des années et n'ont fait l'objet d'aucune plainte ;
24. que les dérogations sont acceptables ;
25. que toutes les baies des façades avant et arrière sont modifiées ; que celles au 1er étage en façade avant et celles de la façade arrière (sauf annexes) comprennent un caisson à volet par baie ; que les seuils des fenêtres sont en aluminium ;
26. qu'au rez, la façade avant est en parement de ton beige clair et en crépi de même ton sur isolant de 12 cm à l'étage ;
27. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 20/09/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
28. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
29. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
30. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
31. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux est dispensée de l'intervention d'un architecte, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
32. que les aménagements ayant nécessité la modification intérieure des espaces, il convient de réaliser une ventilation complète selon le système opté dans la proposition PEB (système C) ; que tous locaux dits "humides" seront équipés d'une extraction mécanique, à savoir la cuisine, la salle de bain, le wc, la buanderie ;
49. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - titre I, article 4 (profondeur) : annexe et isolation ;
 - titre I, article 6 (hauteur) : annexe et isolation ;
 - titre II, article 10 (éclairage) : chambre 1 ;
33. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2023 au 25/12/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
34. que les modifications sont anciennes et améliorent le confort de ce logement existant ;
35. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 11908

AVIS FAVORABLE.

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

11h55 - dossier 11874**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à aménager un studio au sous-sol d'un immeuble comportant un logement et un rez commercial et construire une pergola dans la cour, rue de Tervaele 65.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à aménager un studio au sous-sol d'un immeuble comportant un logement et un rez commercial et construire une pergola dans la cour ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : maison de style moderniste de 1932 sur plans de l'architecte A. De Mesmaeker ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble présente un gabarit R+2 ;
5. que le sous-sol est principalement lié au commerce ; qu'il comporte des locaux techniques à l'avant, au centre, des archives liées au commerce du rez par un escalier colimaçon et des caves à l'arrière donnant accès à la cour ; que la cour est actuellement complètement pavée et imperméable ;
6. qu'une partie des archives et les locaux techniques sont transformés en locaux communs ; qu'un local de 19,27m² est conservé pour les archives ;
7. que les locaux communs comportent une chaufferie, un local compteur, deux caves, et un local vélo de 2m² ; que ce local est insuffisant pour un immeuble de trois unités ;
8. qu'il convient de proposer un local vélos de belles dimensions (au moins un vélo par chambre et 2m² par vélo), le plus aisément accessible possible ;
9. que les caves arrières et une partie des archives sont transformées en studio ; que l'escalier menant au commerce est démoli et la dalle obturée ; que le studio donne pleinement sur la cour et en bénéficie ;
10. qu'il comporte un hall, un WC séparé, une salle de bain, et un espace de vie ouvert de 57,22m² ;
11. que le studio de 57,22m² déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'il dispose d'un éclairage de 9,2 m² au lieu des 11,44 m² requis ;
12. que les nouvelles baies sont de plain-pied et sont bornées par une poutre et des colonnes structurelles ; que les espace bénéficiant le plus de l'éclairage sont la cuisine et le salon ;
13. que la dérogation est limitée et est dès lors acceptable ;
14. qu'il est prévu d'aménager la cour avec une terrasse en bois sur dalle imperméable et d'y installer 7,6m² de zone plantée ; qu'il convient de préciser si il s'agit de bacs à plantes ou de surface de pleine terre en plan ;
15. qu'il est prévu de construire une pergola fixe de 3,06m de hauteur et couvrant 17,4m² de la cour ;
16. que cette structure déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les profils des bâtiments mitoyens de 3m et dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
17. qu'il s'agit d'une construction extérieure et perméable ; que la toiture de la pergola est ajourée ; qu'elle ne dépasse pas les murs mitoyens existants ;
18. que cette pergola diminue l'apport de lumière pour le studio ; que les dérogations sont impactantes et ne sont pas acceptables ;
19. qu'il convient de ne pas aménager de pergola ; que la parcelle est déjà densément bâtie ;

20. qu'au rez-de-chaussée, l'accès au sous-sol a été cloisonné créant un sas devant l'escalier ; qu'un accès à ce sas depuis le commerce a été percé ;
21. qu'au 1er étage, il est prévu de cloisonner l'accès à l'appartement au niveau du pallier ;
22. que le 2ème étage est inchangé ; que cependant, l'élévation arrière ne reflète pas la situation de droit en ce que la terrasse représentée ne respecte pas le code civil ni les dimensions prévue par le permis de 2009 ; qu'il convient de supprimer le garde-corps contre le mitoyen de droite et de remplacer le muret par un garde-corps conformément au permis de 2009 ;
23. qu'en façade arrière, les nouveaux châssis au sous-sol sont bois en peint en blanc ; que le revêtement existant en cimentage de ton clair est conservé ;
24. que la façade avant demeure inchangée ;
25. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 24/07/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
26. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
27. que si des travaux modificatifs interviennent en cours de chantier et que ceux-ci concernent la performance énergétique de l'ouvrage, il conviendra d'en tenir compte dans les formulaires à fournir en phase chantier ; qu'il conviendra notamment d'obtenir un permis modificatif ou de régularisation si ces travaux le nécessitent ;
28. que la proposition PEB relative à la demande concernant 2 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride nécessitant le concours d'un Conseiller PEB, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
29. que la demande déroge donc :
 - au RRU, titre I article 4 (profondeur) : pergola
 - au RRU, titre I article 6 (hauteur) : pergola
 - au RRU, titre II article 10 (éclairage) : studio ;
30. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2023 au 25/12/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
31. que le studio proposé est qualitatif et bien agencé ;
32. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 12/12/2023 ;

dossier 11874

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de préciser si les espaces végétalisés de la cour sont des bacs à plantes ou une surface de pleine terre ;
2. de ne pas aménager de pergola ;
3. de corriger l'élévation arrière au 2^{ème} étage conformément au permis n°7172 concernant la terrasse ;
4. de proposer un local vélos de belles dimensions (au moins un vélo par chambre et 2m² par vélo), le plus aisément accessible possible ;
5. 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 10 (éclairage), est acceptée.

13h30 - dossier 11915

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'affectation d'une partie d'un logement en équipement d'intérêt collectif (entité indépendante) et remplacer les châssis au rez en façade à rue, avenue de la Chasse 109.

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 le bien se trouve dans la zone de protection d'un bien classé : maison art nouveau sise au 141 avenue de la Chasse ;
3. que la demande vise à changer l'affectation d'une partie d'un logement en équipement d'intérêt collectif (entité indépendante) et remplacer les châssis au rez en façade à rue ;
4. que la parcelle comprend deux bâtiments affectés en logements ;
5. que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée, hormis les locaux communs (local vélos, zone de dégagement commune et jardin / potager commun) du bâtiment avant ;
6. qu'en situation de droit, ce bâtiment R+2+toiture comprend un seul logement ; que le rez-de-chaussée est un bureau lié au logement existant aux étages ;
7. que le rez est scindé de la maison unifamiliale et changé en équipement d'intérêt collectif de 55 m² ;
8. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement) ;
9. que cette prescription prévoit que la suppression de m² de logement soit possible pour aménager un équipement d'intérêt collectif ; qu'en l'occurrence il s'agit d'un cabinet médical ;
10. que cet équipement est compatible avec la zone d'habitation dans lequel il se situe ;
11. que l'accès à cette nouvelle entité, au logement et au bâtiment arrière se fait depuis la rue via la porte cochère ; que l'entrée du rez est située à gauche dans le hall commun ;
12. que la baie entre l'escalier menant vers le logement aux étages et le wc lié au rez, est murée ; que la cage d'escalier vers les étages est privatisée pour le logement ;
13. qu'en pratique, cela ne modifie pas l'organisation de l'immeuble ;
14. qu'il semble que les sous-sols sont en partie communs mais qu'il convient de l'indiquer en plan, d'attribuer au moins une cave à l'équipement et de garantir en permanence l'accès aux compteurs pour l'ensemble des utilisateurs ;
15. que la demande prévoit de remplacer les deux châssis au rez en façade avant par des châssis comportant deux divisions et une partie supérieure (imposte), en bois peints en bleu ;
16. que leur dessin correspond aux châssis des étages ; que la façade retrouve une cohérence entre tous les châssis (nouveaux et anciens) visibles depuis l'espace public ;
17. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 27/09/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
18. 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 ;
19. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;

dossier 11915

20. que la demande a notamment pour objet de remplacer les deux châssis du rez-de-chaussée côté rue ; que la Proposition PEB prévoit l'implantation d'un système de ventilation de type "C" ;
21. que ces aérateurs seront par conséquent de type "invisivent" ; qu'il pourrait convenir d'observer un recul des châssis sur 2cm par rapport à la batée, ceci afin de permettre un passage d'air optimal vers l'aérateur (les linteaux de parement de ces deux baies étant cintrés) ;
22. que la demande a peu d'impact sur les perspectives sur et depuis le bien classé ainsi que sur la voirie régionale ;
23. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2023 au 25/12/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
24. que cette modification permet l'installation d'un équipement en zone d'habitation ;
25. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 26/12/2023 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'indiquer en plan la répartition du sous-sol, d'attribuer au moins une cave à l'équipement et de garantir en permanence l'accès aux compteurs pour l'ensemble des utilisateurs ;
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

13h55 - dossier 11815 – ART 126

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'aménagement d'un studio dans les combles d'un immeuble comprenant 3 logements, aménager une toiture plate en terrasse, construire une lucarne et isoler la toiture, Rue des Aduatiques 23.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la **demande initiale** vise à régulariser l'aménagement d'un studio dans les combles d'un immeuble comprenant 3 logements, aménager une toiture plate en terrasse, construire une lucarne et isoler la toiture ;
4. que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural : immeuble éclectique ;
5. qu'il s'agit d'un immeuble R+3 avec toiture à versants ;
6. que la demande ne concerne que le 3^e étage (combles) ;
7. que dans les faits un studio est aménagé mais qu'aucune information quant à la date d'aménagement n'est fournie ;
8. que la demande prévoit de placer de placer deux grandes fenêtres de toit dans le versant arrière et trois fenêtres de toit à l'avant ;
9. que la demande vise à isoler la toiture par l'extérieur ; que cela induit une légère rehausse ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qui concerne l'isolation de la toiture ;
11. que la rehausse de la toiture due à l'isolation est minime ; qu'elle améliore le confort thermique des occupants de l'immeuble, et que par conséquent, cette dérogation est acceptable ;
12. que le revêtement de la toiture en tuiles rouge est inchangé ;
13. qu'en façade arrière, la demande vise également à construire une nouvelle lucarne de 4m de largeur, contre le mitoyen de gauche; que la largeur totale de la façade arrière est de 6m ;
14. que le mur mitoyen de gauche est plus haut que la lucarne et que de ce fait, la construction, de celle-ci ne nécessite aucune rehausse;
15. que la lucarne est couverte d'une toiture à versant prenant naissance au niveau du faite ;
16. que la façade de la lucarne mesure 2.90m de hauteur, et la hauteur sous-plafond intérieure au point bas est de 2.80m ;
17. que cette hauteur permet d'aménager une mezzanine à l'intérieur du studio au niveau du faite ;
18. que la demande déroge à l'article 6 § 2 (hauteur lucarne) du titre 1 du règlement régional d'urbanisme (RRU) en ce que la lucarne dépasse le profil de la toiture de plus de 2 m ;
19. que néanmoins, la lucarne est en retrait par rapport à l'alignement arrière, et que le profil du bâtiment mitoyen de gauche est plus haut ;
20. que la rehausse de la toiture ne porte pas préjudice aux parcelles voisines, et n'est pas visible depuis l'espace public ;
21. que par conséquent, la dérogation est acceptable ;
22. que le reste du versant arrière, dans la partie à droite de la lucarne, est inchangé hormis l'isolation ;
23. que cette lucarne comporte un châssis coulissant en aluminium blanc ;

dossier 11815 – ART 126

24. qu'une nouvelle gouttière est placée au-dessus de la lucarne ; que la partie de la toiture la plus basse comporte une corniche en bois peint en blanc ;
25. qu'un enduit de ton gris clair est appliqué sur l'isolant, et ce, sur la façade latérale droite de la lucarne et la façade arrière (3e étage uniquement) ;
26. que la façade arrière, côté gauche, comporte une descente d'eau pluviale ;
27. que la petite baie existante du côté droit de la façade arrière est supprimée ;
28. qu'une terrasse de 9,6 m² est aménagée sur la toiture plate existante de l'annexe au 3e étage ;
29. qu'elle se situe dans le prolongement de la lucarne, jusqu'à l'alignement de la façade arrière des étages inférieurs ; que la lucarne y donne accès ;
30. que la demande déroge aux articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) du titre 1 du règlement régional d'urbanisme (RRU) en ce qui concerne la terrasse;
31. que celle-ci dépasse de plus de 3m le profil du mitoyen de droite, le moins profond ;
32. qu'elle est aménagée jusqu'à l'alignement arrière, ce qui induit des vues importantes vers l'intérieur de l'îlot qui est très resserré;
33. que néanmoins, la terrasse est conforme au code civil en matière de vues car un retrait de 1m90 de largeur est conservé à partir de l'axe mitoyen de droite ; qu'un bac à plantes est prévu sur toute la surface de ce retrait ;
34. qu'afin de limiter les nuisances visuelles vers l'intérieur de l'îlot, et les nuisances sonores, il convient de réduire la profondeur de la terrasse à 2.00m et de prévoir un bac à plantes à la place de ce retrait ;
35. que ni le revêtement de cette terrasse ni le détail du pourcentage de la pente du toit ne sont communiqués ; qu'il convient de les préciser en plans ;
36. qu'un garde-corps métallique peint en gris clair d'une hauteur de 1 m 10 est posé au bord de la toiture plate en prolongeant la façade ; que cette disposition n'est pas esthétique ;
37. que le garde-corps doit entourer exclusivement la zone accessible ;
38. qu' au 3e étage, une pièce existante abrite un grenier ; qu'elle est inchangée et est destinée à ou aux occupants de l'appartement au 1er étage ; que l'accès au studio se fait depuis le hall commun ;
39. que le palier au 3e étage est donc commun afin de laisser l'accès libre au grenier du logement du 1er étage;
40. que le studio mesure environ 55m²; qu'il comprend un sas d'entrée, 2 pièces séparées au 3e étage avec une cuisine/salle-à-manger à l'avant, un séjour à l'arrière et une mezzanine ;
41. que l'aménagement proposé en 2 pièces distinctes de 20.5m² et 19.5m² n'est pas conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les studios dont la superficie minimale de la pièce de vie doit faire 22m² ;
42. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie) ;
43. que l'escalier menant à la mezzanine existante est modifié ; que la demande vise à la placer contre le mur mitoyen de gauche ; que la mezzanine comporte un atelier et une salle de bain ;
44. que la hauteur sous-plafond sous le faite est de 2.24m ;
45. que la mezzanine est conforme aux prescriptions des règlements en vigueur ;
46. que le Plan communal de développement prévoit le maintien ou la création de logement de grande dimension à destination de familles ; que ce réaménagement ne répond pas à ce principe ;

47. que les éléments du dossier ne précise pas si le logement bénéficie d'un espace de rangement;
48. que la demande ne mentionne pas l'existence d'un local vélos, et le cas échéant, l'agrandissement de celui-ci s'il est existant ;
49. que la densité proposée pour cet immeuble est importante ;
50. qu'il conviendrait de ne pas aménager de logement supplémentaire et de lier les combles au 2ème étage ;
51. que la demande ne prévoit pas d'autres travaux ;
52. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme Titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse + isolation toit
 - article 6 (hauteur de la toiture) : terrasse + isolation toit
 - article 6 (toiture - lucarne) : dépasse de plus de 2m
53. que la demande déroge à la prescription du RRU, titre II, article 3 (superficie) : pièce de séjour ;
54. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
55. **qu'en sa séance du 19/09/2023, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande ;**
56. **qu'en date du 20 novembre 2023, le demandeur a introduit des plans modificatifs en application de l'article 126 du Cobat ;**
57. **que l'objet de la demande reste inchangé ;**
58. que la terrasse est limitée à 2m de profondeur ; que des bacs à plantes sont aménagés sur le recul depuis la façade arrière ; que cet aménagement limite les vues plongeants vers l'intérieur d'îlot ;
59. qu'un garde-corps métallique délimite la nouvelle terrasse de 2m x 3,91m ;
60. que l'emprise de la terrasse est diminuée, en limitant les vues plongeantes ; qu'elle reste conforme au code civil ;
61. que les murs entre le salon et la salle à manger sont démolis afin de proposer une seule pièce de vie de 40,5m² pour le studio afin de se conformer aux règlements en matière d'habitabilité ;
62. que l'atelier devient un espace de rangement ;
63. que ce studio bien que sous les combles bénéficie grâce à la lucarne d'une vue droite ; que cependant il s'agit d'un petit logement dans un immeuble densément occupé ;
64. que la demande ne précise toujours pas si un local vélos communs est présent ; que l'augmentation de densité doit s'accompagner d'une amélioration des locaux communs ;
65. que vu la surface de sous-sol, il paraît possible de prévoir un local vélos de belles dimensions (1 vélo par chambre et 2m² par vélo) le plus aisément accessible possible ;
66. qu'il conviendrait de fournir un plan du sous-sol indiquant les caves privatives et les accès aux compteurs ; que dans l'ensemble le dossier comporte peu d'informations sur l'état actuel des étages inférieurs ;
67. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 16 mai 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
68. que la densité proposée paraît trop importante pour ce petit immeuble ; qu'il ne comporte que des petits logements ;
69. que cela ne répond pas aux principes du Plan communal de développement qui prévoit le maintien ou la création de logements de grande dimension à destination de familles ;
70. que ce logement situé sous combles est peu qualitatif ;
71. que la présente demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme Titre I :

- article 4 (profondeur de la construction) : terrasse + isolation toit
- article 6 (hauteur de la toiture) : terrasse + isolation toit
- article 6 (toiture - lucarne) : dépasse de plus de 2m

72. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2023 au 25/12/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

73. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 09/08/2023 ;

AVIS DEFAVORABLE

14h25 - dossier 11719 – ART 126

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à l'immeuble (façades et annexes) et la division de la maison unifamiliale en 4 logements ainsi que rénover l'ensemble et construire des balcons et terrasse, Rue Louis Hap 169.

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 le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande 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) ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale R+2+toiture à versants ; que l'immeuble comprend également un demi-sous-sol ;
6. que la **demande initiale** vise à régulariser les modifications apportées à l'immeuble (façades et annexes) et la division de la maison unifamiliale en 4 logements ainsi que rénover l'ensemble et construire des balcons et terrasse ;
7. que les logements, existants de faits, sont répartis comme suit :
 - aux sous-sol et rez : un logement duplex trois chambres ;
 - aux 1er et 2e étages : un logement une chambre par étage ;
 - sous combles : un studio ;
8. qu'en partie avant du sous-sol, du côté droit, se trouve des locaux communs : compteurs/technique, poubelles et vélos/poussettes ; que ces locaux sont accessibles uniquement par l'escalier commun ;
9. que l'espace pour les vélos/poussettes comprend les compteurs électriques et distribue les deux autres locaux ;
10. que la demande déroge à l'article 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) du titre 2 du règlement régional d'urbanisme ;
11. que l'espace vélos prévu se situe au sous-sol ; que l'accès vers celui-ci est très compliqué et le passage, qui doit se faire devant les compteurs, est très étroit ; que de plus, la surface est insuffisante au vu du nombre de logements (7.6m²) ; que cet espace ne constitue pas un local dédié et fermé ;
12. que dès lors, la dérogation est refusée, et qu'il convient de prévoir un local vélos facile d'accès côté rue, et de superficie suffisante (au minimum 1 vélo par chambre prévue et 2m² par vélo) ;
13. que l'escalier à l'arrière du sous-sol est supprimé ; que la cour basse est modifiée et transformée en un espace extérieur semi-couvert (terrasse au 1er étage) de 9,18 m², intitulé patio ; que sa hauteur est de 2.76m ; que sa profondeur au droit de la baie est de 3,55m minimum ;
14. qu'il est précisé en séance que cette cour serait imperméable ; qu'afin de permettre l'infiltration des eaux, il convient de privilégier un matériau perméable à cet endroit ;
15. que dans les faits, un volume est construit à ce même niveau, le long du mitoyen droit ; qu'il abrite une salle de douche ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne ces constructions ;
17. que ces dérogations ne nuisent pas aux parcelles voisines et sont acceptables ;

dossier 11719 – ART 126

18. que ce niveau comprend deux chambres, une buanderie, un WC, un dressing et deux salle-de-douche ;
19. que la hauteur sous-plafond des 2 chambres du sous-sol est de 2.44m ;
20. que la demande déroge à l'article 13 (hauteur sous plafond) du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire en ce qui concerne les chambres au sous-sol ;
21. que la demande déroge également aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) qui prévoit une hauteur de 2,50m ;
22. que l'éclairage naturel de la chambre côté rue est insuffisant, en dérogation aux prescriptions du RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) ; que cette chambre bénéficie de 1,50m² d'éclairage au lieu des 2,50m² requis ;
23. qu'en outre, la privacité de la chambre n'est pas garantie, vu la position des baies au ras du trottoir ;
24. que cet espace ne se prête pas à l'aménagement d'un local habitable ;
25. que vu la grande baie vitrée donnant sur la cour basse, les dérogations relatives à la hauteur sous plafond pourraient être acceptées pour la chambre arrière ;
26. que la partie logement (niveau inférieur du duplex) est accessible par un nouvel escalier placé le long du mitoyen de gauche ;
27. que l'entrée du duplex se fait par le hall commun au rez ; que ce niveau (rez-de-chaussée) comprend la chambre principale, une salle-de-douche, un WC séparé, et le séjour ;
28. que ce séjour qui inclut la cuisine mesure 29,75m² ; que malgré que cette surface soit conforme au règlement, elle est insuffisante pour un logement 3 chambres, et ne permet pas un aménagement qualitatif ;
29. que de plus, l'éclairage naturel de ce séjour est insuffisant ;
30. qu'il en est de même des séjours des 1er et 2ème étages ;
31. que la demande déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre 2 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la chambre côté rue au sous-sol et les séjours au rez et 1er étage ;
32. que ces dérogations sont importantes : que la surface d'éclairage est, pour le séjour au rez, de 3.4 m² au lieu des 5.95 m² requis, et pour le séjour aux 1er et 2e étage de 5.1 m² au lieu des 6.4 m² requis ;
33. que ces dérogations sont trop importantes pour des pièces de vie et qu'elle sont par conséquent refusées ;
34. que l'accès aux logements des étages se fait depuis la zone de dégagement commune ;
35. que les 1ers et 2e étage comprennent chacun un appartement une chambre ;
36. que le palier au 3e étage est privatisé ; qu'une porte est installée en haut de la 2e volée d'escaliers ; que cette porte n'est précédée d'aucun palier ce qui n'est pas qualitatif ;
37. que ce niveau (combles) comprend un studio avec pièce de vie de 37m² ;
38. qu'en ce qui concerne la façade avant, la porte d'entrée est composée d'une partie pleine dans le bas, de deux parties vitrées avec ferronneries au-dessus et d'une imposte vitrée ; que cette porte est en bois et peinte en bleu foncé ;
39. que les bacs à volet placés en haut des baies du rez-de-chaussée sont de mêmes matériau et couleur ;
40. que les châssis en façade avant sont en pvc blanc ;

dossier 11719 – ART 126

41. que la demande déroge à l'article 21 (menuiseries) du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire en qui concerne les modifications des menuiseries en façade avant, car ils ne sont pas en bois ;
42. que vu le caractère architectural du bien et de la zone (Zichée + RZAC), la dérogation n'est pas acceptable et qu'il conviendrait de prévoir des châssis en bois ;
43. qu'il s'agit de châssis oscillo-battants avec imposte aux rez, 1er et 2e étage ;
44. qu'au niveau de la lucarne existante, le châssis à gauche est à quatre divisions, tandis que celui à droite est à deux divisions et non oscillo-battant ;
45. que des ferronneries peintes en noir sont placées devant les deux châssis au sous-sol ;
46. que les dessins des garde-corps sont différents l'un de l'autre ; qu'il s'agit de garde-corps en fer forgé peint en noir ; que celui du 2e étage comprend une lisse en bois ;
47. que le soubassement, les seuils et les balcons sont en pierre bleue ; que le reste de la façade est couvert d'un enduit beige ;
48. que le revêtement de la lucarne côté rue est en ardoises artificielles de couleur gris foncé ;
49. que la partie horizontale de la lucarne comprend un exutoire de fumée ;
50. que deux descentes d'eau pluviale, placées de part et d'autre de cette lucarne s'arrêtent au niveau de la corniche, en bois moulurée et peinte en blanc ;
51. que le revêtement de la toiture est en tuiles de terre cuite de couleur orange ;
52. que le versant arrière comporte deux fenêtres de toit ainsi qu'une petite cheminée (sortie de chaudière) ;
53. qu'en façade arrière, la lucarne arrière existante est agrandie ; qu'elle mesure 2.79m de largeur ; que la largeur total de la parcelle est de 6m ; que la lucarne dépasse donc le 1/3 de la largeur ;
54. que la demande déroge dès lors à l'article 24 (lucarne) du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire en ce qu'elle dépasse le 1/3 de la largeur de la toiture ;
55. que néanmoins, la largeur de la lucarne proposée ne déroge pas aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ; qu'elle est située en façade arrière et ne nuit pas aux parcelles voisines ; que par conséquent, la dérogation peut être accordée ;
56. qu'un nouvel enduit sur isolation EPS graphité de 16 cm est appliqué sur l'intégralité de la façade arrière y compris la lucarne ;
57. que les façades latérales sont également isolées à partir du 2e étage ;
58. que la demande déroge aux articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'isolation ;
59. que ces dérogations sont minimales et qu'elles peuvent être acceptées pour l'isolation ;
60. que les baies de cette façade arrières sont modifiées ; que les châssis en aluminium poudré ;
61. qu'une gouttière demi-lune en zinc est reliée à la descente d'eau pluviale fixée en partie sur la façade principale et sur celle de l'annexe ;
62. que la demande prévoit la construction de deux balcons en caillebotis sur structure en acier au 1er et au 2e étage ;
63. que leur surface est d'un peu plus de 7 m² (2.79m de profondeur sur 2.71 m de largeur au 1er et 2.66m de largeur au 2e) ;
64. qu'une troisième terrasse est créée sur la toiture plate de l'annexe au 3e étage ; que sa surface est de presque 10 m² ; que son revêtement est similaire à ceux des balcons ;

dossier 11719 – ART 126

65. que la demande déroge aux articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) du titre 1 du règlement régional d'urbanisme, en ce qui concerne la construction des balcons suspendus aux 1er et 2e étages, et l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate au 3e étage;
66. qu'au vu des dérogations et des nuisances sonores et visuelles qu'elles risquent d'engendrer vers les parcelles voisines, ces terrasses ne peuvent être autorisées en l'état ;
67. qu'il conviendrait de les supprimer, ou de réduire fortement leurs profondeurs afin de limiter au maximum l'impact vers l'intérieur de l'îlot et vers les parcelles voisines ;
68. que de plus, le mur mitoyen gauche est rehaussé d'environ 130cm de haut au 3e étage, sur +/- 3.60m de profondeur ; que cette rehausse est trop importante sur une telle longueur et entraîne une perte d'ensoleillement pour la parcelle voisine ;
69. qu'à nouveau, il convient de réduire fortement la profondeur de la terrasse afin de limiter au maximum la rehausse ;
70. que la hauteur totale de ce mur après la rehausse, depuis le niveau du sol de la terrasse, est de 180 cm ;
71. que le code civil impose une hauteur de 190 cm ;
72. qu'un couvre-mur en béton préfabriqué de ton gris est placé au-dessus du mur rehaussé ; que les garde-corps sont en acier laqué de teinte claire ;
73. que le jardin à l'arrière est destiné aux occupants du duplex ;
74. que le nombre total de logements est donc porté à 4 ; que cette augmentation de la densité sur la parcelle est trop importante ;
75. que de plus, les locaux communs sont peu qualitatifs et de surface insuffisante pour une telle densité ;
76. que ces logements sont peu qualitatifs et qu'ils présentent de nombreuses dérogations aux règlements en vigueur ;
77. qu'il conviendrait de revoir le projet et de prévoir maximum 3 logements en aménageant par exemple un duplex aux 2e et 3e étages ;
78. qu'une citerne est existante ; qu'il convient de préciser son état et de tenter de la réhabiliter, étant donné que le bien se situe en zone d'aléas d'inondation ;
79. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : isolation (rez et étages), terrasses, volumes semi-enterrés ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : isolation (rez et étages), terrasses, volumes semi-enterrés ;
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambres au sous-sol, séjour au rez, 1er et 2e ;
 - Titre II, article 17 (local commun pour vélos et poussettes) ;
80. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire :
 - Chapitre II, article 24 (lucarne) : plus que 1/3 de la largeur ;
 - Chapitre II, article 13 (hauteur sous-plafond) : chambres au sous-sol ;
 - Chapitre II, article 21 (menuiseries) : PVC en façade avant ;
81. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2023 au 03/07/2023 a donné lieu à 6 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
82. que ces lettres portent sur :
 - les nuisances sonores engendrées par la construction de terrasses ;
 - la demande de limiter la profondeur de ces terrasses ;
 - les nuisances de vues vers les parcelles voisines causées par la construction de terrasses ;
 - les nuisances sonores liées à l'augmentation de la densité de par la division des maisons en plusieurs logements ;
 - la densité trop fortement augmentée et la demande de limiter le nombre de logements à 3 ;

dossier 11719 – ART 126

- la rehausse du mur mitoyen qui engendre aussi des nuisances pour la parcelle mitoyenne ;
- 83. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 06/06/2023 ;
- 84. **qu'en sa séance du 05/09/2023, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande ;**
- 85. **qu'en date du 03 novembre 2023, le demandeur a introduit des plans modificatifs en application de l'article 126 du Cobat ;**
- 86. **que l'objet de la demande reste inchangé, en conservant les 4 logements ;**
- 87. que leur répartition est la suivante :
 - aux sous-sol et rez : un logement duplex deux chambres ;
 - aux 1^{er} et 2^e étages : un logement une chambre par étage ;
 - sous combles : un studio ;
- 88. qu'au sous-sol, l'ancien local vélo est divisé pour accueillir un hall et une cave ; que ce hall donne également accès au local vélo et au local technique ;
- 89. que les compteurs électriques sont dans ledit hall et les autres compteurs sont dans le local technique ;
- 90. que la chambre en façade avant au sous-sol est supprimée afin de créer un local vélo plus spacieux ; qu'il n'y a pas de porte entre ce local et le hall qu'y donne accès ;
- 91. que le local poubelles est supprimé ; que cela ne porte pas préjudice à l'aménagement des communs car il s'agit d'un petit immeuble de logement qui ne possède en outre pas de conciergerie ;
- 92. que les locaux communs sont à présent confortables ;
- 93. que de ce fait, le dressing est agrandi ; que le wc, la buanderie, le hall, la salle de douche et la chambre en façade arrière sont conservés ;
- 94. que dans les faits, un volume est construit à ce même niveau, le long du mitoyen droit ; qu'il abrite une salle de douche ;
- 95. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne ces constructions ;
- 96. que ces dérogations ne nuisent pas aux parcelles voisines et sont acceptables ;
- 97. qu'il convient de prévoir un matériau perméable pour la cour basse (intitulée patio) et de le préciser en plan ;
- 98. que l'aménagement du rez-de-chaussée, partie supérieure du duplex, reste inchangé ; que la surface de séjour est à présent adaptée à un appartement deux chambres ;
- 99. que l'aménagement des appartements des 1^{er} et 2^e étages n'est pas modifié ; que la baie en façade arrière à chacun de ces niveaux est agrandie afin de supprimer les dérogations au RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ;
- 100. que les balcons au 1^{er} et au 2^e étage sont redimensionnés et font désormais 1,50m de profondeur et 2,85m de large, pour une surface de 4,27m² ; qu'un recul de 1,90m est conservé depuis la limite parcellaire avec le voisin de droite ;
- 101. qu'au 2^e étage, la hauteur totale du mur mitoyen existant à gauche depuis le niveau de la terrasse est de 1,84m ; que le code civil impose 1,90m et qu'il n'est pas possible d'y déroger ;
- 102. qu'il convient donc de baisser le niveau de ce balcon de 6cm, portant ainsi la hauteur du mitoyen à 1,90m, afin de le rendre conforme, ou de supprimer le balcon à cet étage ;

dossier 11719 – ART 126

103. que les balcons sont toujours en dérogations aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'ils dépassent de plus de 3.00m le mitoyen de droite, le moins profond ; qu'il ne dépasse cependant pas le plus profond ;
104. que moyennant la modification ci-dessus ils sont conforme au code civil ; que vu l'étroitesse de la parcelle ils offrent cependant des vues plongeantes vers la parcelles voisines ;
105. qu'afin de les limiter et de se conformer au RRU en observant un retrait de 3.00m latéral, il convient de limiter la largeur des balcons à 2.20m depuis le mitoyen de gauche ;
106. que la porte d'entrée du studio au 3^e étage a été déplacée afin de laisser le palier libre et améliorer le confort et l'accessibilité du logement ;
107. qu'au 3^{ème} étage, la terrasse sur la plateforme a également été réduite ; qu'un recul de 1,63 m est observé depuis l'alignement de la façade arrière de l'annexe ;
108. qu'un écart de 1,90m est prévu depuis l'axe mitoyen de la parcelle de gauche ; qu'une rehausse n'est désormais plus nécessaire ;
109. que des bacs à plante sont installés du côté gauche et au fond de la terrasse afin de créer une barrière visuelle ;
110. que la nouvelle terrasse fait 1,40m de large et 2,21m de profondeur ; qu'elle est conforme au code civil ;
111. qu'elle est cependant fortement en dérogation aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que vu sa situation et l'étroitesse de la parcelle cette terrasse peut offrir des vues plongeantes vers l'ilot et les façades arrières ;
112. que ces dérogations ne sont pas acceptables ;
113. qu'il convient de ne pas aménager de terrasse à ce niveau, de végétaliser la toiture et de placer un garde-corps devant la baie ;
114. que les terrasses sont limitées par de garde-corps en acier laqué teinte claire ; que les matériaux en façade arrière sont conservés ;
115. qu'en façade arrière, la lucarne arrière existante est agrandie ; qu'elle mesure 2.79m de largeur ; que la largeur total de la parcelle est de 6m ; que la lucarne dépasse donc le 1/3 de la largeur ;
116. que la demande déroge dès lors à l'article 24 (lucarne) du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire en ce qu'elle dépasse le 1/3 de la largeur de la toiture ;
117. que néanmoins, la largeur de la lucarne proposée ne déroge pas aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ; qu'elle est située en façade arrière et ne nuit pas aux parcelles voisines ; que par conséquent, la dérogation est acceptable ;
118. qu'un nouvel enduit sur isolation EPS graphité de 16 cm est appliqué sur l'intégralité de la façade arrière y compris la lucarne ;
119. que les façades latérales sont également isolées à partir du 2^e étage ;
120. que la demande déroge aux articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) du titre 1 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'isolation ;
121. que ces dérogations sont minimales et qu'elles peuvent être acceptés pour l'isolation ;
122. qu'en façade avant, les châssis sont remplacés par des châssis en bois ; que la division de ceux-ci reste identique ; que de ce fait la dérogation au RZAC, article 21 (menuiseries) est supprimée ;
123. qu'il est précisé dans la note explicative qu'une réhabilitation de la citerne sera étudiée et que, le cas échéant, elle sera remplacée ;

dossier 11719 – ART 126

124. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 16/12/2022, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
125. 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 ;
126. 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 ») ;
127. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
128. que le projet concernant 5 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (3URS, 2URL), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
129. que la présente demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
- Titre I, article 4 (profondeur) : isolation (rez et étages), terrasses, volumes semi-enterrés ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : isolation (rez et étages), terrasses, volumes semi-enterrés ;
130. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire :
- article 13 (hauteur sous-plafond) : chambre au sous-sol ;
 - article 24 (lucarne) : plus que 1/3 de la largeur ;
131. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2023 au 25/12/2023 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ;
132. qu'elles portent sur :
- la nécessité de limiter le nombre de logements ;
 - la construction de larges balcons ou terrasses qui entraînent des nuisances sonores et visuelles ;
133. que le Plan communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grandes dimensions, à destination de famille (3 chambres au moins), sur le territoire communal ; que la demande ne répond pas à ce principe en ce que seul des petits logements sont prévus dans cette ancienne unifamiliale ;
134. que la densité proposée pour cette maison est élevée sans disposer de stationnement et sur une parcelle assez réduite ;
135. qu'il convient dès lors de se limiter à 3 logements en offrant au moins un logement de 3 chambres ou plus, bénéficiant si possible du jardin ;
136. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 18/12/2023 ;

dossier 11719 – ART 126

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de se limiter à 3 logements en offrant au moins un logement de 3 chambres ou plus, bénéficiant si possible du jardin ;
2. de prévoir un matériau perméable pour la cour basse (intitulée patio) et de le préciser en plan ;
3. de baisser le niveau du balcon au 2^e étage afin de le rendre conforme au code civil (h=1,90m) ou de le supprimer ;
4. de limiter la largeur des balcons à 2.20m depuis le mitoyen de gauche afin de limiter les vues plongeantes et de se conformer au RRU en observant un retrait de 3.00m latéral ;
5. de ne pas aménager de terrasse au 3^{ème} étage, de végétaliser la toiture et de placer un garde-corps devant la baie ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au RZAC, Chapitre II, articles 24 (lucarne) et 13 (hauteur sous-plafond) sont acceptées.

14h50 - dossier 11860**11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la réalisation de travaux de stabilité au rez, rénover une maison unifamiliale et construire une terrasse sur la toiture plate entre le 1er et 2ème étage, Rue de l'Orme 53.**

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 le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à régulariser la réalisation de travaux de stabilité au rez, rénover une maison unifamiliale et construire une terrasse sur la toiture plate entre le 1er et 2ème étage ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture à versants, avec jardin à l'arrière ;
6. qu'à l'arrière du rez, une grande baie est créée afin d'ouvrir le séjour sur le jardin ; qu'un mur porteur intérieur est également ouvert à ce niveau ;
7. qu'au 1^{er} étage, la terrasse aménagée du côté droit n'est pas conforme au Code civil en matière de vue ; que le mur mitoyen droit est rehaussé de 55 cm sur une profondeur de 95 cm afin de s'y conformer ;
8. que la baie de l'annexe donnant sur l'arrière de la parcelle est également agrandie ; que la petite baie qu'inclut la façade latérale de cette annexe est fermée ;
9. qu'à l'entresol entre le rez et le 1^{er} étage, une terrasse est aménagée sur la toiture de l'annexe ;
10. que le dernier permis d'urbanisme délivré en 2001 imposait de placer un garde-corps devant la porte-fenêtre de manière à maintenir l'inaccessibilité de la terrasse et de démolir le muret tout autour ; que cela n'a pas été réalisé ;
11. que du côté gauche, un bac à plantes de 60cm et une paroi translucide sont prévus le long du mitoyen ;
12. que la terrasse présente une surface de 9.3m² et est revêtue de dalles ;
13. que ces éléments ne permettent pas de se conformer au code civil en matière de vues ; que la rehausse proposée n'est pas conforme aux règlements en vigueur et nécessiterait un accord formel du voisin ;
14. que le voisin de gauche dispose d'une terrasse légèrement en contrebas à ce niveau ;
15. qu'un garde-corps en métal laqué anthracite est installé sur le reste du pourtour de la terrasse ;
16. que cette terrasse est accessible depuis le palier de l'entresol via une porte-fenêtre ; qu'elle ne profite pas directement à un espace de vie ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) en ce qu'elle dépasse les deux constructions voisines ;
18. que cette terrasse s'avance profondément dans l'îlot ; que la rehausse mitoyenne n'est pas conforme et impacte la parcelle voisine ;
19. que cette maison dispose d'un jardin et d'une terrasse au 1^{er} étage ;
20. que les dérogations ne sont pas acceptables ;
21. qu'il convient de ne pas aménager de terrasse à ce niveau et de réduire autant que possible le niveau du muret périphérique ;

dossier 11860

22. qu'afin de s'assurer que cette terrasse n'est pas accessible, il convient de placer un garde-corps devant la baie et de végétaliser la toiture plate ;
23. qu'en façade arrière, toutes les baies comprennent des nouveaux châssis en aluminium de ton anthracite ;
24. que l'intégralité de la façade arrière est isolée (épaisseur isolant 15 cm) et recouverte d'un enduit blanc ; qu'il convient de préciser la nature des tranches et sommet de l'isolant et de veiller au raccord avec les constructions voisines ;
25. qu'il est précisé en séance que la tranche sera finie dans la couleur du mur mitoyen existant ;
26. que l'isolation déroge également aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) en ce qu'elle dépasse les deux constructions voisines ;
27. qu'en ce qui concerne l'isolation, la dérogation est limitée et donc acceptable ;
28. qu'une nouvelle fenêtre de toit est intégrée au versant arrière ;
29. que des travaux de stabilité sont effectués à l'intérieur de cette maison unifamiliale ; que tous les espaces sont revus ;
30. que selon les plans déposés, la citerne d'eau de pluie existante semble supprimée ; qu'il convient de préciser si c'est le cas et que dans le cas contraire, expliciter ce qui est mis en œuvre ;
31. qu'en façade avant, les menuiseries en bois sont peintes en couleur anthracite ; que les ferronneries et autres éléments sont inchangés ;
32. qu'il convient de privilégier une couleur claire pour les châssis dans le style néo-classique de la maison ;
33. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 06/07/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
34. 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 ;
35. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
36. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I :
 - art.4 (profondeur de la construction) : terrasse et isolation ;
 - art.6 (toiture - hauteur) : terrasse et isolation ;
38. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2023 au 25/12/2023 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
39. que cette lettre émane de voisins et porte sur :
 - la non-conformité au code civil d'un pare-vue translucide pour la terrasse à l'entresol ;
 - le fait que ce dispositif n'est pas pérenne ;
 - les antécédents urbanistiques et la réalisation de travaux sans permis ;
 - le fait que le muret périphérique n'a pas été démolit comme demandé dans le permis de 2001 ;
 - l'importance de la rehausse ;
 - les dimensions de la terrasse et sa position dominante ;
 - l'absence de détail quant à la finition de tranche de l'isolant du côté gauche ;
40. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 11860

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas aménager de terrasse à l'entresol et de végétaliser la toiture ;
2. de réduire autant que possible le niveau du muret périphérique de cette toiture ;
3. de placer un garde-corps devant la baie de l'entresol ;
4. de préciser la nature des tranches et sommet de l'isolant et de veiller au raccord avec les constructions voisines ;
5. de préciser ce qu'il advient de la citerne d'eau de pluie.

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