

08h30 - dossier PE 1661

1. Avis sur la demande de permis d'environnement de classe 1B tendant à exploiter un immeuble de logements, bureaux et commerces, chaussée de Wavre 900 – 906.

Considérant :

1. que la demande se situe en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
2. qu'il s'agit d'une demande de renouvellement de permis d'environnement pour l'exploitation d'un immeuble de logements et bureaux ;
3. qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 5/01/2024 au 03/02/2024;
4. que la présente demande de permis comptabilise 67 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés au sein du parking couvert ;
5. que ce parking couvert est actuellement ventilé mécaniquement pour un débit total de ventilation de 12.800 m³/h ;
6. que l'article 41 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings, du 25 février 2021, impose que le débit total de ventilation mécanique d'un parking couvert soit au moins égale à 200 m³/h par emplacement de parcage ;
7. que, sur base de cette imposition, la ventilation mécanique actuelle du parking couvert ne permet la ventilation que d'un maximum de 64 emplacements de stationnement en son sein ;
8. que l'article 52 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings du 25 février 2021, prévoit la possibilité, pour tous parkings existants dont le permis d'environnement ne contient aucune condition relative au système de ventilation et ne répondant pas aux conditions standards de ventilation, de déroger à ces conditions si une étude de la qualité de l'air du parking, conforme à l'article 58, est fournie ;
9. que des dépôts d'encombrants au sein du parking couvert ont été constatés lors des visites de Bruxelles Environnement et du SIAMU ;
10. que l'article 3 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings, du 25 février 2021, stipule qu'un parking doit être réservé au stationnement de véhicules et remorques et qu'il est interdit de l'utiliser à d'autres fins ;
11. qu'il y a donc lieu d'évacuer ces dépôts d'encombrants du parking couvert afin de réduire les risques d'incendies ;
12. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente CI.2006.1378/6 du 10/01/2024 ;

dossier PE 1661

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir une ventilation mécanique du parking couvert dont le débit total équivaut à 200 m³/h par emplacement de stationnement ou fournir une étude de la qualité de l'air du parking, conforme à l'article 58 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings du 25 février 2021, prouvant que la ventilation mécanique actuelle est suffisante;
2. d'évacuer les encombrants présents au sein du parking couvert;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

8h40 - dossier PU11899**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les barrières fixes posées en voirie, Avenue d'Auderghem 140.**

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), en liséré de noyau commercial, et le long d'un espace structurant par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est reprise dans le périmètre soumis du 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 des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
4. qu'il s'agit de l'immeuble situé à l'angle de l'avenue d'Auderghem (n°140) et de la rue Général Leman (n°119) ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble comprend un commerce ainsi que du logement aux étages ;
6. que la demande est liée à un commerce de type café et petite restauration et consommation sur place
7. que la demande vise à régulariser la pose de barrières fixes en voirie ;
8. que les barrières sont placées côté rue Général Leman ; qu'elles sont emboîtées dans des supports en métal fixés au sol ;
9. qu'elles sont de type ajouré en bois et forment un L ; que leur hauteur est de 1,20 m et leur épaisseur de 4 cm ;
10. que la partie longue (4,6 m) longe la bordure du trottoir ; qu'elle est parallèle à la façade du commerce côté rue Général Leman ; qu'elle débute à proximité de la traversée piétonne, derrière les feux de signalisation, et qu'elle prend fin à côté d'une zone de pleine terre plantée (arbre) ;
11. que la partie courte (1,8m) est placée perpendiculairement à la voirie, derrière les feux de signalisation, à proximité du carrefour de l'avenue d'Auderghem et de la rue Général Leman ;
12. que les barrières et la zone de pleine terre délimitent ainsi une zone de terrasse d'environ 8m² ;
13. qu'un poteau avec panneau de signalisation routière est englobé dans cette zone de terrasse ;
14. qu'un passage libre de tout obstacle de 2,4m est maintenu sur le trottoir, le long de la façade ;
15. l'avis favorable sous réserve du service communal des Travaux Publics, daté du 9 janvier 2024 ;
16. que celui-ci précise que le placement des barrières constitue un risque limité en termes de visibilité au droit de la traversée piétonne ; que l'utilisation du bois doit être privilégiée, et que l'ensemble des éléments de clôture et leurs fixations devront être régulièrement contrôlés et entretenus, sous peine d'enlèvement aux frais du demandeur ;
17. l'avis favorable des services de Police en date du 4 janvier 2024 ;
18. l'avis sous réserve de la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité du 10 janvier 2024 ; que cet avis précise que les recommandations du guide d'implantation des terrasses doivent être respectées à tout moment ;
19. que la demande est dispensée de l'avis du fonctionnaire délégué et de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

PU 11899

20. qu'il s'agit d'un permis à durée limitée de 6 ans ; qu'avant échéance de ce permis, il convient de le renouveler ou de supprimer les éléments fixes et apparentés ;
21. qu'il convient de disposer d'une autorisation annuelle d'occupation de l'espace public ;
22. que le permis d'urbanisme (10412) de 2017 tendant à créer un nouveau logement dans les combles, régulariser les modifications apportées à deux appartements existants et régulariser la mise en peinture de la façade d'un immeuble mixte prévoyait de décaper les éléments en pierre bleue de la façade ; qu'il convient de le faire ;
23. que des dispositifs fixes (cendrier, éclairage, câbles) et des enseignes sont placés en façade ; que ces éléments semblent devoir faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ; qu'il convient de les modifier pour être dispensé de permis ou d'introduire une demande de permis pour tenter de les régulariser ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de respecter les recommandations du guide d'implantation des terrasses de Bruxelles Mobilité, et en particulier de veiller à ce qu'aucun obstacle ne viennent entraver les dalles podotactiles présentes à l'angle du trottoir (en face de l'entrée du commerce) ;**
2. **d'entretenir et de contrôler régulièrement l'ensemble des éléments de clôture et leurs fixations.**

09h05 - dossier PU11875

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à transformer un commerce en commerce avec consommation sur place accessoire (café/librairie), régulariser le volume de l'annexe en façade arrière du numéro 17, Rue Froissart, 13-17.

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 d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
3. que la demande vise à transformer un commerce en commerce avec consommation sur place accessoire (café/librairie) et régulariser le volume de l'annexe en façade arrière du numéro 17 ;
4. que l'annexe en façade arrière du numéro 17, correspondant à un espace bureau en situation de droit n'a pas été construit comme les plans des archives l'indique ; que le coin est arrondi en situation existante de fait ; que les dimensions sont actuellement de 3,49m de large et 4,16m de profondeur au lieu de 3,28m x 3,88m ; que la largeur du passage carrossable est de 3,18m au lieu de 3,50m ; qu'une porte s'ouvre depuis cet espace vers la cour ;
5. que l'espace magasin du n°13/15 reste inchangé ; qu'un bar est aménagé dans la pièce avant, ainsi qu'un comptoir avec 4 places assises en vitrine ;
6. que la pièce arrière compte 20 places assises ; qu'une salle d'exposition de 10m² est conservée à l'arrière ;
7. que des sanitaires sont aménagées dans l'ancien coin cuisine, avec accès depuis le magasin arrière ; que les deux wc de la situation de droit sont supprimés ;
8. que le bureau devient local « réserve », servant de local de préparation pour la consommation sur place ;
9. que les anciens ateliers, du côté du numéro 17 deviennent bibliothèque, accessible depuis une porte donnant sur un hall et depuis la réserve, et bureau dans la pièce en façade avant ; que ces pièces hors réserve peuvent être accessibles au public ;
10. que les accès vers les logements aux étages n'ont pas été modifiés ;
11. qu'il a été spécifié dans la note explicative que la consommation sur place reste accessoire et qu'afin de conserver la librairie en tant qu'activité principale le nombre de places assises a été limité ; qu'un total de 24 places assises sont proposées à l'intérieur, ainsi que 12 places en terrasse ;
12. que l'activité de « café » consiste en la vente de boissons chaudes, de jus, de viennoiseries, pâtisseries et gaufres, ainsi que des salades et des sandwiches à midi ; que les préparations sur place sont limitées ; qu'il n'y a pas de vente d'alcool ; qu'aucun conduit d'évacuation pour des hottes industrielles n'est prévu sur place ;
13. que les heures d'ouverture du commerce sont de 8h à 19h, du lundi au samedi ;
14. qu'il est proposé d'aménager une terrasse sur la voirie en face de l'entrée du magasin (n° 13/15), d'une surface de 10m² ; qu'un passage de 2m de large est conservé pour la circulation piétonne ; qu'il n'y a pas d'éléments fixes ; que la disposition proposée est dispensée de permis d'urbanisme ;
15. qu'il convient d'obtenir auprès de la commune d'Etterbeek l'autorisation d'occupation de l'espace public requise et ne préjuge pas de l'obtention de celle-ci ; qu'il conviendra de ranger tout le mobilier à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture ;

PU 11875

16. que l'objet de la demande ne modifie en rien l'enveloppe thermique du commerce; que de ce fait l'objet celle-ci ne nécessite pas de procédure PEB;
17. que le lanterneau est condamné, et non remplacé par un autre élément de toiture ; qu'il convient d'assurer une ventilation suffisante;
18. que la consommation sur place telle que décrite est en accord avec le cadre et que les nuisances sont limitées ;
19. qu'il convient avant ouverture d'obtenir l'accord de la cellule horeca de la commune d'Etterbeek ;
20. 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 ; que suite à un défaut d'affichage par le demandeur, l'enquête a dû être recommencée ;
21. que la seconde enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations
22. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 19/12/2023 ;

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

09h30 - dossier PU11884 – ART 126

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la modification de la porte de garage, augmenter la volumétrie de l'annexe arrière et isoler la façade arrière, Rue des Boers 84.

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 la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale datant de 1906 de gabarit R+1+T avec garage ;
4. qu'en situation de fait, la porte de garage a été modifiée en façade avant ; qu'à l'origine, il s'agissait d'une porte en bois à 4 vantaux avec parties vitrées en partie supérieure ;
5. que la demande **initiale** visait à régulariser la modification de la porte de garage, augmenter la volumétrie de l'annexe arrière et isoler la façade arrière ;
6. que la porte de garage à régulariser est à quatre vantaux et en bois peint en vert ; que la baie qui intègre la porte de garage n'a pas été modifiée ;
7. que la porte d'entrée d'origine et les châssis existants sont de mêmes matériau et de même teinte que la porte de garage à régulariser ; que la porte de garage s'intègre bien à la façade ;
8. que les garde-corps en fer forgé avec lisses en bois sont également peints de la même couleur ;
9. que le dessin de la lucarne intégrée au versant avant diffère du plan du délivré en 1936 ;
10. que dans la réalité, ses dimensions sont légèrement plus importantes ; que selon la vue en plan fournie, sa largeur est d'environ 4 m et sa hauteur de 1,25 m ; que la largeur totale de la façade est de 5,22m ;
11. que son revêtement est en ardoises ton foncé et qu'elle comporte deux châssis à deux divisions comme sur le plan de la situation de droit ; qu'elle ne comporte pas de corniche ;
12. que la modification semble avoir été réalisée entre 1996 et 2004 ; qu'elle s'intègre à la façade ;
13. qu'une descente d'eau de pluie dont le matériau n'est pas communiqué, est placée le long de sa joue gauche ;
14. que la demande prévoit d'augmenter la volumétrie au 2^{ème} étage en construisant une nouvelle annexe arrière (côté gauche), alignée à l'annexe existante du 1^{er} étage ; que cette construction nécessite une rehausse du mitoyen de gauche de 2,47m de haut sur 4m de profondeur ;
15. que la rehausse proposée est conséquente et nuit à la parcelle voisine ;
16. que la façade arrière du nouveau volume s'aligne à celui existant à l'étage inférieur ; qu'il abrite une seconde salle de bain, accessible depuis le palier à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage ;
17. que la hauteur totale des deux annexes arrières est d'environ 8m ;
18. que la nouvelle annexe au 2^{ème} étage dépasse la profondeur du profil mitoyen le plus profond, et dépasse également de plus de 3m le moins profond (+ 3.60m) ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) en ce qui concerne l'ajout du nouveau volume ;
20. que ces dérogations sont importantes ; qu'elles ne sont pas acceptables pour l'extension ;

PU11884 – ART 126

21. que les baies de l'intégralité de l'annexe (existante et partie construite) sont modifiées ; que ces baies intègrent des châssis en bois brun ;
22. que la demande prévoit également d'isoler l'ensemble des façades arrière et la toiture plate de l'annexe la plus basse ; qu'en ce qui concerne les façades, l'isolant et l'enduit ton gris est de 15 cm d'épaisseur ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qui concerne l'isolation ; que ces dérogations sont minimales et acceptables pour l'isolation ;
24. que la façade mitoyenne gauche (côté n° 82) est isolée ; que cette partie d'isolation dépasse de la limite de propriété ; que par conséquent, ces travaux d'isolation ne pourront se faire sans un accord au préalable des propriétaires voisins ; qu'il convient d'acter la servitude de débord de l'isolation avant démarrage des travaux avec le ou les propriétaires du bâtiment voisin au numéro 82 ;
25. que le revêtement de la toiture plate n'est pas précisé dans les éléments de la demande ; qu'il convient de privilégier une toiture végétalisée ;
26. que la demande déroge au RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce qui concerne la cuisine au rez : 2,26 m au lieu de 2,50 m requis ;
27. que le reste du séjour dispose de hauteurs entre 2,94m et 3,34m ; que la dérogation ne nuit pas à l'habitabilité du séjour et est acceptable ;
28. que travaux de rénovation intérieurs sont également prévus ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du RRU :
 - Titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : volume annexe + isolation
 - Titre I, article 6 (toiture - hauteur) : volume annexe + isolation
 - Titre II, article 4 (hauteur sous-plafond – locaux habitables) : cuisine
30. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
31. **qu'en sa séance du 21/11/2023, la commission de concertation a émis un avis favorable sous conditions unanime sur la demande ;**
32. **que ces conditions sont les suivantes :**
 - **de préciser le matériau de la descente d'eau pluviale et de la toiture de la lucarne en façade avant ;**
 - **de ne pas rehausser l'annexe arrière ;**
 - **d'acter la servitude de débord de l'isolation avant démarrage des travaux avec le ou les propriétaires du bâtiment voisin au numéro 82 ;**
33. **que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ont été acceptées pour l'isolation ;**
34. **que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) a été acceptée ;**
35. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 11/12/2023, en application de l'article 126 du Cobat ;**
36. que l'objet de la demande **actuelle** est inchangé ;
37. que la demande prévoit toujours la rehausse de l'annexe, côté gauche, pour y installer une salle de bains ;
38. que sa profondeur est réduite à 3m, au lieu des 4m initialement prévu ;
39. qu'elle nécessite une rehausse du mitoyen de gauche, d'environ 2,47m de haut sur 3m de profondeur ;
40. que cette rehausse reste conséquente et peut nuire à la parcelle voisine ;

PU11884 – ART 126

41. que la nouvelle annexe au 2^{ème} étage dépasse la profondeur du profil mitoyen le plus profond, et dépasse également de plus de 3m le moins profond ; que cependant le bâtiment de gauche dispose d'une annexe de même type du côté gauche ;
42. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) en ce qui concerne l'ajout du nouveau volume ;
43. qu'il conviendrait de limiter la profondeur de l'extension au maximum et de ne pas dépasser 2.50m ;
44. qu'à cette condition les dérogations sont acceptables ;
45. que la matérialité des toitures est précisée ; que la toiture de la lucarne existante en façade avant est en zinc ; que la descente d'eau contre la lucarne, côté gauche, est en zinc ;
46. que la descente d'eau en façade avant est en PVC de teinte blanche ;
47. qu'afin de se conformer à l'article 91 du Règlement Général sur les Bâtisses, il convient de prévoir une descente d'eau en zinc et un dauphin en fonte sur une hauteur de 2m minimum et d'adapter les plans en conséquence ;
48. que l'annexe rehaussée, côté gauche, présente des toitures vertes aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
49. que la toiture de l'annexe du rez de chaussée, côté droit, est inchangée et en revêtement bitumineux ;
50. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il pourrait convenir de verduriser également cette toiture plate si possible ;
51. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 08/08/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
52. 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 ;
53. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifiée dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
54. 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.) ;
55. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : annexe et isolation ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : annexe et isolation;
57. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
 - article 4 (hauteur sous plafond) : cuisine ;
58. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
59. que les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

PU11884 – ART 126

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de limiter au maximum la profondeur de l'annexe sans dépasser 2.50m ;
2. de verduriser la toiture plate de l'annexe du rez de chaussée, si possible;
3. d'adapter l'élévation avant en prévoyant la descente d'eau pluviale en zinc avec dauphin de 2m, et de prévoir le raccordement à l'égout depuis la propriété ;
4. d'acter la servitude de débord due à l'isolation avant démarrage des travaux avec le ou les propriétaires du bâtiment voisin au numéro 82.

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

09h55 - dossier PU 11818**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le changement d'affectation d'un logement en commerce (snack) au rez, la construction d'une annexe et le placement d'une hotte en façade arrière, Rue de la Jonchaie 9.**

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 et/ou d'embellissement (Zichée), en liséré de noyau commercial, et le long d'un espace structurant ;
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) et en application de la prescription 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 3 logements ; un appartement une chambre au rez-de-chaussée et un logement deux chambres par étage ; que dans cette situation, le niveau sous toiture n'est pas aménagé (mansardes) ;
5. que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble ;
6. que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'un logement en commerce (snack) au rez, la construction d'une annexe et le placement d'une hotte en façade arrière ;
7. qu'en 1995, une demande de permis de régularisation portant sur le changement d'affectation du rez-de-chaussée a été classée sans suite (ref 5374) ; que l'affectation en tant que snack est existante depuis au moins cette date ;
8. que le changement d'affectation de logement à commerce est conforme aux prescriptions 0.12 et 22 du PRAS ;
9. qu'un volume est construit à la place de l'ancienne cour et du jardin sur un seul niveau et accolé à l'annexe existante ; que la toiture du volume à régulariser intègre une coupole ouvrante ;
10. que ce volume s'étend sur une largeur de 2,65m, une profondeur de 5,65m à 6m et une hauteur de 2,75m à 3,10m (coupole) ;
11. que la totalité de la parcelle est ainsi bâtie ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, Titre I, article 4 (profondeur) en ce que la profondeur de l'annexe dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
12. que les voisins possèdent également des annexes ; que le mitoyen de gauche est également construit sur toute la profondeur de la parcelle ;
13. que l'espace de cour et jardin a peu d'utilité pour le snack et pourrait être source de nuisances s'il était exploité en espace de consommation ;
14. qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;
15. que le projet prévoit la verdurisation de la toiture de l'annexe existante (toiture verte extensive) ;
16. que la nouvelle annexe abrite un espace de consommation, un sas et un wc ; que l'annexe existante abrite une cuisine liée au commerce ; que le wc existant en situation de droit y est supprimé ;
17. qu'en façade arrière, un caisson métallique dédié à la hotte est posé en toiture de la nouvelle annexe, avec un conduit d'évacuation placé le long du mur mitoyen gauche ;

18. qu'il débute sa course au sommet du boîtier d'extraction fixé et se termine deux mètres au-dessus du bâtiment mitoyen situé à gauche ; que son extrémité supérieure présente un coude de 2m de long ;
19. qu' il déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
20. qu'en outre, il est visuellement très présent depuis la rue et l'intérieur d'îlot ; qu'il convient de proposer une hotte ayant un impact visuel limité ;
21. qu'il convient de veiller à limiter les nuisances olfactives pour le voisinage en installant des filtres et de le détailler ;
22. que le commerce, s'étend ainsi sur une superficie de 83,6 m² au rez ; qu'il comporte également un accès vers une cave en sous-sol ;
23. que le sous-sol comprend 4 autres caves ; une par logement et deux locaux techniques ;
24. que la porte d'entrée en façade donne sur un hall donnant accès au commerce ainsi qu'à la cage d'escaliers des logements aux étages ; que l'accès aux logements est ainsi différencié et privatisé ;
25. que la cuisine possède cependant une deuxième porte, donnant sur l'accès privatisé des logements, depuis lequel s'effectue également l'accès aux caves ;
26. que cet accès est existant et qu'il serait difficile de prévoir un autre aménagement ; que si cet accès est secondaire, et strictement interdit aux clients, il peut être autorisé ;
27. qu'en façade à rue, les baies du commerce intègrent des châssis guillotine en bois peint en blanc ; que la porte d'entrée de l'immeuble est de même matériau et teinte ;
28. que les impostes des menuiseries extérieures (croisillons) diffèrent de la situation de droit ; qu'elles semblent cependant dater de la construction et s'accordent avec l'architecture du bien ; qu'en ce sens elles sont acceptables ;
29. que la demande prévoit la régularisation de l'auvent (coffre et toile) fixé sur la façade ;
30. que celui-ci s'étend sur toute la largeur de la façade, et est placé en débord des baies ; qu'il convient de réduire sa largeur et de s'aligner aux baies du commerce (hors entrée) ;
31. qu'il convient également de revoir son implantation en hauteur, et de la prévoir au-dessus des encadrements de baies ;
32. que la demande prévoit aussi de revoir toutes les enseignes (horizontale et verticale) afin de se conformer aux prescriptions du RRU, titre VI ;
33. que selon les éléments de la demande, celles-ci respectent les prescriptions dudit règlement ;
34. que les deux panneaux verticaux comportant des photos de plats proposés par l'établissement, placés de long des baies du commerce, sont maintenus ; que l'autocollant placé sur le châssis est enlevé ;
35. que l'enseigne verticale est réduite en hauteur à 1,5m ; qu'elle ne peut pas être lumineuse ;
36. que la largeur de l'enseigne principale parallèle à la façade est revue afin de s'écarter de 1m des limites voisines, et de s'étendre sur une largeur inférieure aux 2/3 de la façade ; qu'il convient cependant de limiter l'enseigne aux baies du commerce ;
37. qu'une tente solaire est placée devant les baies ; qu'elle nuit à l'architecture de la façade ; qu'il convient de la supprimer ;
38. que des caissons à volet sont placés en façade, ; que le rez est totalement peint ; que cette façade est qualitative avec ses éléments décoratifs ;
39. qu'il convient de supprimer les caissons à volet et de découper les pierres bleues en façade : soubassement et seuils ;
40. que les châssis des étages ont été modifiés en situation de fait ; qu'il convient de représenter la situation de droit en élévation (cintrage au 2^{ème} étage et matériau bois) ;

41. que ce type de commerce est soumis, avant ouverture, à accord à obtenir auprès de la Cellule Horeca communale ; qu'il convient de s'assurer de l'existence de cet accord, ou de l'obtenir ;
42. que pour rappel, il est interdit d'entreposer des chaises, des tables ou tout autre élément non dispensé de l'obtention préalable d'une autorisation et/ou d'un permis d'urbanisme pour occupation de l'espace public ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I :
 - article 4 (profondeur) : annexe (construction sur plus de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et cheminée ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : cheminée ;
44. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
45. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 30/01/2024 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de prévoir une hotte moins visible et de veiller à limiter les nuisances olfactives pour le voisinage ;**
2. **de supprimer la tente solaire ;**
3. **de placer l'enseigne parallèle au-dessus des fenêtres du commerce uniquement ;**
4. **de décaper les pierres bleues en façade : soubassement et seuils et de supprimer les caissons à volet ;**
5. **de représenter la situation de droit aux étages en élévation ;**
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 ;

10h25 - dossier PU11935**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à modifier les menuiseries en façade avant, construire une annexe sur deux niveaux en façade arrière et régulariser les aménagements intérieurs, Rue Félis 40.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien se situe en zone de protection d'un bien classé : Jardin Jean Félix Hap, à l'arrière de la parcelle ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du CoBAT (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale construite au début du 20e siècle ; que les plans d'archives ne détaillent pas la destination des pièces du bien ;
5. qu'en situation de fait, des modifications ont été apportées en façade avant :
 - l'élargissement de la baie donnant accès à la pièce située en façade à rue au sous-sol ;
 - l'emballage de la corniche d'origine dans un caisson en bois ;
 - au premier étage, la modification des menuiseries extérieures et du garde-corps du balcon ;
6. qu'en façade arrière, une annexe a été construite sur 2 niveaux, ainsi qu'un escalier en colimaçon donnant accès au jardin ; depuis au moins 1996, selon les photos anciennes ;
7. que la demande vise à modifier les menuiseries en façade avant, construire une annexe sur deux niveaux en façade arrière et régulariser les aménagements intérieurs ;
8. qu'en façade arrière, l'escalier extérieur et la véranda existants de faits sont supprimés ; que ces éléments sont peu qualitatifs ;
9. qu'une nouvelle annexe est construite sur 2 étages (sous-sol et rez) ;
10. que le nouveau volume dépasse le mitoyen gauche, le plus haut et profond, de 80cm en profondeur, et 1,15m en hauteur ;
11. que cela déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ;
12. que les murs mitoyens existants sont rehaussés de part et d'autre de la parcelle d'un maximum de 90cm ; que le demandeur propose en outre de réduire une partie du mur mitoyen côté 42 ;
13. qu'en séance, une étude d'ensoleillement est communiquée ; que cela indique que l'impacte sur les parcelles voisines est limité ; que la parcelle de droite est très large et que cette petite rehausse est acceptable ;
14. que les matériaux des rehausses doivent être précisés ; qu'il convient de les réaliser en maçonnerie pleine sur une épaisseur de 28cm et de prévoir des couvre murs et finitions qualitatifs ;
15. que les profilés voisins doivent détailler le bâti ainsi que les murs mitoyens ; qu'il convient de clarifier les documents graphiques en ce sens ;
16. que l'extension ne dépasse pas la profondeur de l'extension existante ;
17. que les dérogations sont limitées et dès lors acceptables ;
18. qu'une partie de la dalle de sol au niveau du sous-sol est abaissée et isolée ;
19. que les espaces intérieurs de cette maison unifamiliale sont revus ; que quelques pièces et la toiture sont isolées par l'intérieur ;

PU 11935

20. que la demande prévoit les aménagements suivants :
 - au sous-sol : garage à vélos, buanderie et wc, ainsi qu'une salle de jeux donnant accès à la terrasse en façade arrière ;
 - au rez : séjour et cuisine, avec jardin d'hiver en extension du séjour ;
 - au 1^{er} étage : 2 chambres, ainsi qu'une salle de bains dans l'annexe en façade arrière ;
 - sous combles : 2 chambres et une salle de bains ;
21. que sous les combles, les chambres dérogent aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) : en ce qu'elles disposent de 0,48m² au lieu de 1,13m² requis en façade avant (éclairage sous toiture), et 0,2m² + 0,48m² sous toiture au lieu des 2,8m² requis en façade arrière ;
22. que ces dérogations ne nuisent pas à l'habitabilité des chambres ; qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ; qu'elles sont dès lors acceptables ;
23. qu'en façade avant, la baie donnant sur le garage pour vélos est maintenue élargie ; que sa largeur est de 171 cm et que sa hauteur est inchangée ;
24. que la demande prévoit de remplacer les menuiseries extérieures ; que l'ensemble est en bois ton gris moyen, avec moulures, dans l'esprit de ce qui était supposé existant ;
25. que les vitraux d'origine sont conservés (imposte et vitrail supérieur au-dessus de la porte d'entrée) ;
26. que la porte vers le garage vélos est prévue en 5 vantaux identiques ;
27. que les divisions des châssis sont revues ; que les proportions des impostes sont revues au 1^{er} étage ; que les plus grands châssis sont pleins dans le bas ; que cela est en harmonie avec l'architecture du bien ;
28. qu'il convient d'unifier les divisions des châssis de la travée de droite ;
29. que des aérateurs sont prévus dans ces châssis ; qu'il convient de les représenter ;
30. que le garde-corps au 1^{er} étage est remplacé ; qu'il est réalisé en ferronnerie noire et présente le même dessin que celui au niveau inférieur ;
31. que la façade est recouverte d'un enduit ton blanc ;
32. que le caisson qui emballe la corniche est démonté ; qu'il est prévu, selon son état, soit de restaurer la corniche d'origine, soit d'installer une nouvelle corniche en bois moulurée peinte d'un gris moyen, identique aux menuiseries extérieures ;
33. que les autres éléments de la façade avant (soubassement, seuils...) restent inchangés ;
34. qu'en façade arrière, l'annexe est isolée, recouverte d'un bardage en bois (Afzelia) ton naturel à claire-voie (ajouré) et qu'elle intègre une verrière sur une partie de sa toiture ;
35. que le petit volume existant au 1^{er} étage est également isolé et recouvert de la même manière ; que le matériau des couvre-murs n'est pas précisé ;
36. que le reste de la façade arrière est isolée par des panneaux en polystyrène expansé de 14 cm d'épaisseur et enduite d'un crépi clair ;
37. que cela déroge également aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 et 6 ; que l'isolation améliore les performances énergétiques du bâtiment, et que la dérogation est minime pour cette partie ; qu'en ce sens elle est acceptable ;
38. qu'en façade arrière, tous les châssis sont nouveaux ou remplacés et en aluminium de ton gris anthracite ; qu'un garde-corps en verre est placé devant la partie ouvrante du châssis au 1^{er} étage ;
39. que la nouvelle corniche est en bois blanc et la descente d'eau pluviale en zinc gris anthracite ;
40. que le revêtement de la toiture est en tuiles rouges (inchangé) ;

PU 11935

41. que les toitures plates sont isolées et végétalisées (type extensive) ; qu'elles sont accessibles uniquement pour entretien ;
42. que les versants de la toiture comprennent trois fenêtres de toit ; deux à l'avant et une à l'arrière ;
43. qu'une nouvelle citerne d'eau de pluie d'une capacité de 3000 litres remplace l'ancienne ; qu'elle est enterrée à l'arrière du rez-de-jardin ;
44. qu'il convient de préciser l'usage de l'eau de pluie, et de prévoir au minimum le raccordement des wc ;
45. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 23/11/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
46. 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 ;
47. 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.) ;
48. 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 ;
49. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I :
 - article 4 (profondeur) : annexe et isolation façade arrière ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : annexe et isolation façade arrière ;
50. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II :
 - article 10 (éclairage naturel) : chambres dans les combles ;
51. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
52. que cette lettre porte sur :
 - le fait que la véranda n'existe pas en situation de droit ;
 - le fait que le mur mitoyen a été surélevé, et que cela représenterait un risque d'un point de vue de la stabilité ;
 - la perte d'ensoleillement induite pour les parcelles voisines, amplifiée par la présence d'un jardin plus bas pour le voisin du numéro 42 ;
 - la présence de problèmes d'évacuation d'eaux usées du numéro 40 vers un puits, de contamination de l'eau et de dévers vers les parcelles voisines ;
53. l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) daté du 05/02/2024 ;
54. que cet avis signale l'absence de remarques concernant la transformation de la façade arrière qui donne sur le parc classé; que la CRMS est favorable à la rénovation de la façade avant, mais demande d'opter pour des menuiseries extérieurs de ton clair et d'éviter autant que possible l'impact visuel négatif des dispositifs d'invisivents renseignés sur les plans ;
55. qu'il est indiqué en séance que le demandeur n'est pas opposé à un ton clair pour les menuiseries ;
56. que les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

PU 11935

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de réaliser les rehausses en maçonnerie pleine sur une épaisseur de 28cm et de prévoir des couvre murs et finitions qualitatifs et en accord avec les voisins;
2. d'unifier les divisions des châssis de la travée de gauche ;
3. de prévoir un ton clair pour les menuiseries en façade avant ;
4. de préciser certains matériaux et éléments dans les documents graphiques (couvre-murs de l'annexe, aérateurs dans les menuiseries extérieures, usage de l'eau de pluie, etc.)

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

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

10h50 - dossier PU 11741**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à mettre en conformité l'ensemble des menuiseries en façade avant et changer la porte d'entrée côté droit (pvc vers bois), Place Saint-Antoine 32.**

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), et le long d'un espace structurant ;
2. que le bien est compris dans la zone de protection de l'église Saint-Antoine-de-Padoue classée comme monument par l'arrêté du Gouvernement du 04/03/2004 ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du COBAT (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
4. qu'il s'agit d'un immeuble de style éclectique datant de 1913 ;
5. que le rez-de-chaussée est affecté en bureau et les étages en logements ;
6. que la demande vise à mettre en conformité l'ensemble des menuiseries en façade avant et changer la porte d'entrée côté droit (pvc vers bois) ;
7. que le plan de façade avant de 1913 indique que toutes les menuiseries intègrent des petits bois dans les impostes ;
8. qu'actuellement, ce sont des châssis en bois mouluré peint en blanc avec deux ouvrants et imposte sans divisions placés aux étages ;
9. que ceux de la travée centrale ne comportent pas de partie pleine dans le bas ;
10. que la vitrine est en bois mouluré sans imposte et la porte d'entrée à gauche en bois blanc avec grand vitrage fumé; que cette porte bien qu'existante depuis plusieurs années n'a jamais été autorisée ;
11. qu'un caisson à volet est placé en haut de la porte du commerce ; qu'il est prévu de le supprimer ;
12. que la porte d'entrée à droite menant vers les logements est en bois peint en blanc avec imposte ;
13. que la demande prévoit de la remplacer par une porte de même matériau et teinte, pleine et comportant des boîtes aux lettres ; que cette porte est très simple et n'est pas en accord avec l'architecture du bien ;
14. l'avis émis par la Commission Royale des Monuments et Sites en date du 07/02/2024 ;
15. qu'il y est précisé que les châssis actuels des étages peuvent être maintenus sans être assortis de croisillons ; que par ailleurs, il est conseillé que les portes-fenêtres soient équipés de panneaux pleins dans leur partie inférieure afin de s'adapter au style architectural et aux proportions des baies ;
16. qu'au sujet de la vitrine actuelle, elle peut être également maintenue, mais que pour le restant des éléments, en l'occurrence les deux portes d'entrées et le caisson à volet, la CRMS émet un avis défavorable étant donné que ceux-ci sont dévalorisants pour la façade ;
17. que la CRMS recommande de s'inspirer du dessin figurant sur le plan de façade de 1913 et/ou de portes similaires début du vingtième siècle (bois, moulurations, verre clair, etc.) et non de celle présente au n° 31 qui est peu qualitative ;
18. qu'elle préconise également que la petite baie au-dessous de la vitrine gagnerait à être améliorée (matériau et type de protection) et d'autre part, une teinte foncée pour les menuiseries ;

PU 11741

19. qu'il convient de prévoir des portes qualitatives, en bois, s'inspirant des portes d'origines et d'intégrer les boîtes dans la porte (pas de caissons extérieurs) ;
20. qu'il convient de prévoir lors du prochain remplacement des châssis des parties pleines dans le bas des portes-fenêtres et de fournir une élévation en attestant ;
21. que le ton clair des menuiseries ne dépare pas la façade ; que la modification de la teinte des menuiseries est dispensée de permis si en accord avec le caractère du bien ;
22. que la demande est dispensée de l'avis su Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir des portes qualitatives à gauche et à droite s'inspirant des portes d'origine et d'intégrer les boîtes aux lettres;
2. de prévoir lors du prochain remplacement des châssis des parties pleines dans le bas des portes-fenêtres et de fournir une élévation en attestant.

11h15 - dossier PU 11841

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à démolir l'annexe existante, construire une annexe sur deux étages et réaménager un immeuble mixte avec commerce au rez et un logement, Rue des Champs 88.

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 d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande vise à démolir l'annexe existante, construire une annexe sur deux étages et réaménager un immeuble mixte avec commerce au rez et un logement ;
3. que plusieurs annexes ont été construites en façade arrière sans l'obtention d'un permis préalable ; que ces annexes sont en très mauvais état et sont donc démolies ;
4. que le commerce au rez est conservé ; que l'accès à ce commerce se fait depuis la rue ; qu'une deuxième porte vers le commerce existe depuis le hall commun afin de donner aux usagers du commerce un accès aux caves et aux compteurs ;
5. qu'un wc à l'usage du commerce est créé, ainsi qu'un sas ;
6. que depuis le sas, une porte lie le commerce au living du logement ;
7. que la note explicative précise que cette porte a pour but de créer une sortie de secours supplémentaire pour le logement et serait employée seulement en cas d'extrême nécessité ; que néanmoins il conviendrait de supprimer cette porte afin de garantir la privacité du logement ;
8. que la porte d'entrée vers le logement est dans le fond du hall commun, en dessous du palier de l'escalier vers l'étage ; qu'à cet endroit, la hauteur est de 1,94m ; que cela n'est pas qualitatif ;
9. qu'une annexe est construite en façade arrière abritant le living, sur une profondeur de 8,21m depuis la façade arrière du bâtiment principal, avec une hauteur sous plafond de 2,50m et une surface de 36,05m² ; que cet espace et le volume sont conforme aux règlements en vigueur ; que deux lanterneaux sont présents sur la toiture plate ;
10. que le living donne accès au jardin ; qu'une terrasse sur toute la largeur de la parcelle et sur une profondeur de 2m est aménagée ; que sa matérialité n'est pas précisée, ni des informations sur sa perméabilité ; qu'il est indiqué en séance qu'il s'agit de bois sur plot, perméable ;
11. que le restant de la surface du jardin (41m²) est en pleine terre ;
12. que la cage d'escalier vers les étages du logement est dans le hall commun ; qu'afin de se rendre aux chambres aux étages, l'on doit sortir du logement et emprunter l'escalier commun ; que le logement n'est donc pas isolé du commerce ; que cela n'est pas acceptable ; qu'il convient de revoir cet aménagement afin de donner au logement son indépendance ;
13. qu'au premier étage la chambre et la salle de bain existantes sont conservées ; qu'une annexe est construite en façade arrière afin d'y aménager une chambre de 12,98m² ;
14. que l'accès se fait via le palier de l'escalier vers le 1^{er} étage ; qu'afin d'atteindre le niveau de l'annexe 5 marches sont créées, ainsi qu'un sas au niveau de la chambre ;
15. que cette annexe a une profondeur totale de 3,71m depuis la façade arrière du bâtiment principal ; qu'elle dépasse le voisin le moins profond de 3m ; que la hauteur totale de l'annexe est de 3m ; qu'une rehausse du mitoyen de droite est nécessaire sur une hauteur de 2,50m et une profondeur de 3m ; que cela permet d'aménager une chambre supplémentaire ;
16. que l'impact de cette rehausse chez le voisin du n°86 serait néanmoins important ; que l'annexe s'étend sur quasiment toute la profondeur de la cour voisine et peut bloquer d'avantage le peu de lumière qui éclaire cette cour et la(es) pièce(s) attenante(s) ;

PU 11841

17. que la matérialité des toitures plates n'est pas précisée ; qu'il convient de prévoir la végétalisation de ces plateformes ;
18. que le 2^e étage, composé de deux chambres, est conservé ;
19. que la fenêtre présente sur le palier vers le 2^e étage a son allège remontée afin de permettre la construction de l'annexe ;
20. que la nouvelle façade arrière est enduite sur isolant ton blanc ; que les châssis sont en PVC ton blanc ; que le garde-corps devant la fenêtre du 1^{er} étage est en métal ton gris ; que les seuils et les couvre-murs sont en pierre bleue ; que le matériau des descentes d'eaux pluviales n'est pas précisé et qu'il convient de le faire ;
21. que la façade avant est conservée ; que les châssis sont en PVC ton blanc ; que les seuils ainsi que le soubassement sont en pierre bleue ;
22. que la vitrine du commerce ainsi que les portes d'entrée sont en bois ton naturel ; que son linteau métallique est visible, de ton noir ; que les impostes comportent des croisillons métalliques ; qu'un volet en bois ton naturel est présent ;
23. que la façade avant est en enduit de couleur beige ; que la corniche est en PVC blanc ; que les tuiles sont en terre cuite ton rouge ;
24. que la demande est conforme aux prescriptions des règlements en vigueur ;
25. que cependant l'aménagement intérieur n'assure pas l'indépendance entre les deux unités de l'immeuble ; qu'il est précisé que le commerce est à louer et non pas un commerce lié au logement ;
26. qu'il convient de revoir la distribution des espaces et les accès afin de permettre aux unités de fonctionner de façon autonome ;
27. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
28. que cette lettre provient d'un des voisins et porte sur :
 - les dégâts qui peuvent survenir dans l'immeuble voisin lors des travaux si des renforts ne sont pas prévus ;
 - la crainte que le nouveau volume au premier étage enlève trop de lumière dans la cour et dans la chambre du rez-de-chaussée ;
 - la copropriété du mur mitoyen existant ;
29. qu'il est indiqué en séance par l'architecte qu'une étude de stabilité sera réalisée ; qu'il convient d'intégrer les éléments de stabilité à la demande de permis ;
30. qu'il convient, si nécessaire de racheter la propriété du mur mitoyen ;
31. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 09/02/2024 ; que cependant cette analyse fait état d'un commerce lié au logement ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

11h45 - dossier PU 11936**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à construire une toiture à versants avec lucarnes et régulariser la modification des châssis et de la porte de garage d'une maison unifamiliale, Rue Major Pétilion 74.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est comprise dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) du BLOC 521A approuvé par A.R. du 23 janvier 1975 ;
3. que la demande vise à construire une toiture à versants avec lucarnes et régulariser la modification des châssis et de la porte de garage d'une maison unifamiliale ;
4. qu'un permis d'urbanisme a été délivré en 1953 pour la construction de cette maison qui comprend un rez-de-chaussée et deux étages ;
5. que la situation de droit de 1953 ne correspond pas tout à fait à la situation existante de fait ;
6. que le sous-sol en situation de droit a une profondeur de 3,50m depuis l'alignement (3 caves + hall) ; qu'en situation existante de fait le sous-sol a été agrandi sous tout le rez-de-chaussée, comptant 4 grandes caves ;
7. qu'au rez-de-chaussée le wc a été déplacé vers la façade avant ;
8. qu'au 1^{er} étage le mur entre la salle à manger et la cuisine a été abattu ;
9. qu'au 2^e étage une chambre a été transformée en buanderie ;
10. que la baie de l'entrée est réduite ; qu'à sa droite, se trouve une autre baie de petite taille avec ferronnerie peinte en noir donnant sur le wc ;
11. que ces modifications datent probablement de la construction ;
12. que la toiture de la maison est actuellement plate ; que celle de la maison de droite l'est également tandis que celle de gauche comporte un double versant ;
13. qu'en situation projetée, le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage sont inchangés ;
14. que la demande vise à construire une toiture à deux versants afin de s'aligner à l'immeuble de gauche ; que la faite de la nouvelle toiture est à une hauteur de 3,19m par rapport au voisin de droite ;
15. que de ce fait la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que cependant l'impact sur la parcelle voisine est limité ; que les dérogations sont donc acceptables ;
16. que le projet prévoit au deuxième étage, à la place de la buanderie, l'aménagement d'un escalier afin de permettre l'accès au 3^e étage ;
17. qu'au troisième étage une chambre, un bureau, un wc et une salle de douche sont aménagés ;
18. que deux lucarnes sont prévues, une en façade avant, donnant sur le bureau, et une en façade arrière, donnant sur la chambre ;
19. que la toiture des lucarnes sont inclinées et remontent jusqu'au faite de la toiture ; que les locaux en dessous des lucarnes ont 2,50m de hauteur sous faux - plafond ;
20. que la face de la lucarne avant se prolonge sur l'alignement de la façade avant, sur une hauteur de 2,58m par rapport à la corniche ;
21. que la face de la lucarne arrière a un recul de 78cm par rapport à la façade arrière, sur une hauteur de 2,89m depuis la corniche ;
22. que cette lucarne dépasse le profil de la toiture de 2,13m ;

PU 11936

23. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, article 6 (lucarnes) ;
24. que les deux lucarnes sont imposantes aussi bien en hauteur qu'en largeur ; qu'un vaste espace de faux plafond n'est pas utilisé ;
25. qu'il convient de revoir le volume des lucarnes afin d'en limiter l'impact : diminuer la hauteur sous plafond à 2.30m (RRU), ne pas les démarrer au faite et reculer la face de la lucarne avant afin de l'inclure dans le versant de toiture ; qu'il convient de privilégier des toitures plates pour les lucarnes ;
26. que les joues et les faces des lucarnes sont en bardage de bois compressé ton gris ; que le bois n'est pas un matériau stable dans le temps ; qu'il convient de prévoir un matériau pérenne et plus en accord avec le caractère architectural du bien en façade avant ;
27. que la nouvelle toiture est en tuiles rouges ;
28. que sur les toitures des lucarnes des panneaux solaires sont installés, 6 à l'avant et 6 à l'arrière ; qu'ils décrochent de 46cm par rapport au profil de la toiture ;
29. que les menuiseries sont en pvc blanc hormis la porte de garage sectionnelle qui est en aluminium laqué blanc ;
30. que la porte d'entrée comporte deux parties vitrées ; qu'il en est de même en ce qui concerne la porte de garage ; que ces éléments sont peu qualitatifs ;
31. qu'il convient de revenir à la situation de droit ou de proposer des nouvelles menuiseries s'inspirant de celles d'origine ;
32. que les châssis au premier étage sont à deux divisions avec imposte cintrée ;
33. qu'en situation de droit, ces impostes sont divisées ; que ce n'est pas le cas dans les faits, mais que le projet prévoit de revenir au dessin original ;
34. que ceux au 2^{ème} étage sont à deux ouvrants ;
35. que la note explicative spécifie que le pignon sera isolé et fini en crépi ton blanc perlé ;
36. qu'il n'apparaît pas clairement que le mitoyen est rehaussé sur 28cm de maçonnerie pleine à l'axe ; qu'il convient de le faire ;
37. que la pose de l'isolation en débord sur la parcelle voisine doit faire l'objet d'une servitude avant le démarrage des travaux ;
38. que la façade avant au niveau du rez-de-chaussée est en simili pierre blanche recouverte d'un enduit (ou d'une peinture) ton blanc ;
39. que l'utilisation de crépis, cimentages, enduits est en dérogation à l'article G du règlement du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne le matériau des façades avant (rez uniquement) et pignon ;
40. que ce matériau est peu qualitatif pour un rez et peut être dégradé ; qu'il convient de privilégier une teinte type pierre de France ;
41. que la dérogation est acceptable dans ces conditions ;
42. que le revêtement des étages est en briques rouges ;
43. que le soubassement en pierre bleue est peint en gris/bleu ; qu'il convient de les décaper ;
44. que les garde-corps en métal laqué noir placés devant les baies au 1er étage semblent d'origine ; que la corniche est en bois peint en blanc ; que le couvre-mur est en aluminium laqué ton anthracite ;
45. que les châssis à quatre divisions intégrés aux lucarnes sont en pvc blanc ;
46. qu'un garde-corps en verre est posé devant le châssis de la lucarne arrière ;

47. que la façade arrière est en briques rouges avec soubassement en pierre bleue ; que les châssis de ce côté sont en pvc blanc ;
48. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 03 novembre 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
49. 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 ;
50. 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.) ;
51. 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 ;
52. qu'un conseiller PEB a été désigné pour le suivi de la procédure PEB ;
53. que la demande déroge donc au RRU :
 - Titre I, art.4 (profondeur de la construction) : toiture
 - Titre I, art.6 (toiture - hauteur) : toiture
 - Titre I, art.6 (toiture - lucarnes) : lucarne arrière
54. que la demande déroge également au PPAS du bloc 521a, article G (matériaux de façades) : façade avant au rez-de-chaussée et isolation du pignon ;
55. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
56. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir le volume des lucarnes afin d'en limiter l'impact : diminuer la hauteur sous plafond à 2.30m (RRU), ne pas les démarrer au faite et reculer la face de la lucarne avant afin de l'inclure dans le versant de toiture et de prévoir des toitures plates pour les lucarnes ;
2. de revoir le dessin des portes d'entrée et de garage en s'inspirant des éléments d'origine ;
3. d'adapter le dessin des châssis au 1er étage en situation de fait ;
4. de préciser le matériau d'habillage des lucarnes et de prévoir un matériau pérenne et en accord avec le caractère architectural du bien en façade avant ;
5. d'obtenir avant démarrage des travaux une servitude pour la réalisation de l'isolation du pignon en surplomb de la parcelle voisine ;
6. de décaper la peinture des pierres bleues au rez en façade avant et de proposer pour la façade du rez un enduit de ton pierre de France.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.
La dérogation au PPAS Bloc 521a, article G (matériaux de façades), est acceptée.

13h30 – dossier PU 11944**10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les travaux structurels effectués au sein d'une maison unifamiliale, Rue Charles Degroux 57.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est situé 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) ;
3. que la demande vise à régulariser les travaux structurels effectués au sein d'une maison unifamiliale ;
4. qu'il s'agit d'un bâtiment R+1+combles ;
5. qu'en situation de droit, le bâtiment comprend un garage et des caves au sous-sol ;
6. que ce niveau abrite essentiellement des caves à l'arrière du garage ;
7. qu'au rez-de-chaussée, l'espace est ouvert pour former le séjour ; qu'à l'arrière, une ouverture est créée dans le plancher entre le rez et l'entresol entre rez et 1^{er} qui est aménagé en bureau ; qu'un escalier y est placé ;
8. que le 1^{er} étage comprend des chambres, une salle de bain et un wc séparé ;
9. que les combles comprennent un niveau avec mezzanine ;
10. que le premier niveau comprend deux chambres, une salle de bain et un wc séparé ;
11. qu'un espace de jeux est créé en mezzanine ; qu'un escalier hélicoïdal y donne accès ;
12. que certains des corps de cheminées sont démolis ;
13. que la façade avant est en brique de parement ton blanc avec soubassement en pierre bleue ;
14. que la porte de garage et la porte d'entrée sont en bois ton blanc ; que les châssis, lucarnes comprises sont en pvc ton blanc ;
15. que les garde-corps en ferronnerie sont de même ton ; que toutes les corniches sont en bois ton blanc également ;
16. que la toiture est en tuile ton sombre ; que les versants de toiture comportent des fenêtres de toit ; quatre à l'arrière et deux à l'avant ;
17. que la façade arrière est revêtue d'un cimentage blanc ; que les châssis sont de mêmes matériau et teinte que ceux à l'avant ; que les garde-corps sont en métal et les corniches en bois ton blanc ;
18. qu'en situation de fait, la terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée est plus profonde que celle autorisée (2.90m) ; que l'escalier la reliant au jardin et figurant également dans le plan du permis d'origine, a été déplacé ;
19. que ces éléments dépassent en hauteur et profondeur les bâtiments mitoyens ;
20. que la demande déroge dès lors aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ;
21. que la terrasse et l'escalier ne semblent pas conformes aux prescriptions du Code Civil en matière de vues ;
22. qu'il convient de s'y conformer en limitant au maximum les rehausses mitoyennes ;
23. qu'à ces conditions, les dérogations sont acceptables ;

24. qu'une citerne est présente sur les plans de droit ; qu'elle n'est plus utilisée ;
25. qu'au 1^{er} étage, la plateforme au-dessus de l'annexe est utilisée comme terrasse ; que cet espace est aménagé entre l'annexe existante à gauche et le mitoyen à droite ; qu'elle est par ailleurs en retrait de celui-ci ;
26. que cette terrasse est conforme au RRU et n'impacte pas les parcelles voisines ;
27. que la demande déroge au RRU, titre I :
 - article 4 (profondeur) : terrasse et escalier ;
 - article 6 (hauteur) : terrasse et escalier ;
28. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
29. que les travaux améliorent les qualités de cette maison et sa connexion avec le jardin ;
30. que la demande est dispensée de l'avis su Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de se conformer au Code Civil en matière de vues en limitant au maximum les rehausses mitoyennes.

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

13h30 – dossier PU 11855 – ART 126

11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à diviser une maison unifamiliale en un triplex 3 chambres et un appartement 1 chambre, construire des extensions arrières, aménager une toiture en terrasse, isoler la toiture et construire une piscine en zone de jardin, rue Beckers 11.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation résidentielle ;
2. que le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine : ensemble de deux maisons jumelées symétriquement, construites en style éclectique ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble est une maison unifamiliale à deux étages ;
5. que la demande **initiale** vise à diviser une maison unifamiliale en un triplex 3 chambres et un studio, construire des extensions arrières, aménager une toiture en terrasse, isoler la toiture et construire une piscine en zone de jardin ;
6. qu'il est prévu de répartir les logements de la façon suivante :
 - au sous-sol : caves, local vélos, local compteurs, local poubelles ;
 - au sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage : 1 triplex de 3 chambres ;
 - au deuxième étage : 1 studio ;
7. qu'il est prévu de construire une extension arrière de 3m de profondeur, sur toute la largeur de la parcelle et sur 3 niveaux, du sous-sol au 1^{er} étage ;
8. que la véranda au sous-sol est démolie ; que les annexes arrière en entresol sont démolies ; que les niveaux de la nouvelle extension seront identiques aux niveaux du bâtiment avant existant ;
9. que la construction de l'annexe implique la rehausse du mur mitoyen de droite aux 1^{er} et 2^{ème} étages de 2,80m de hauteur sur 3m de profondeur ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce que, à partir du 1^{er} étage, le nouveau volume dépasse le profil mitoyen le moins haut et profond de plus de 3m ;
11. que le volume est utilisé comme extension de la chambre principale avec dressing et salle de bain ouverte ; que cependant, la surface totale de cet espace de 34m² est vaste et peut être réduite ; que les dérogations ne sont pas justifiées ;
12. qu'il convient de limiter l'extension au niveau du 1^{er} étage afin de ne pas rehausser le mitoyen de droite à ce niveau ;
13. qu'à cette condition les dérogations sont acceptables ;
14. que la demande vise à aménager un studio au 2^{ème} étage de l'immeuble ; que cela implique de doubler l'ensemble des circulations verticales ;
15. qu'à l'arrière du 2^{ème} étage, il est prévu de construire une extension de 3m de profondeur et reprenant la hauteur et la largeur de la lucarne existante, soit 3,26m de hauteur et 3,72m de largeur contre le mitoyen de gauche ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce que le nouveau volume dépasse le profil mitoyen le moins haut et profond de plus de 3m ;
17. que l'extension est conséquente et peut nuire au bâtiment mitoyen de droite ; que la surface du studio est vaste et peut être réduite ; que les dérogations ne sont pas justifiées ;

PU 11855 – ART 126

18. qu'une terrasse de 10m² est aménagée au 2^{ème} étage, sur la toiture de l'extension du 1^{er} étage pour l'usage du studio ; qu'elle s'étend sur 2,94m de profondeur et 3,46m de largeur contre le mitoyen de gauche ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce que le nouveau volume dépasse le profil mitoyen le moins haut et profond de plus de 3m ;
20. qu'il s'agit du seul espace extérieur du studio ; que cependant, la terrasse s'étend trop profondément à l'arrière et donne une vue sur la façade arrière du bâtiment mitoyen de gauche ; que sa surface de 10m² peut entraîner des nuisances sonores ;
21. que les dérogations concernant l'extension et la terrasse ne sont pas acceptables ;
22. qu'il convient de réduire la profondeur de l'extension et de limiter la profondeur de la terrasse afin de se conformer au RRU ;
23. que le studio au 2^{ème} étage est aménagé comprend un espace de séjour avec cuisine de 30m² à l'avant et un espace de nuit à l'arrière de 14,3m² avec une salle de douche ouverte ; que les WC sont séparés ;
24. que l'espace de nuit à l'arrière ne peut pas être désigné comme chambre ; qu'il conviendrait de supprimer l'appellation « chambre » du plan ;
25. que la porte du logement est située au bord de la dernière marche de l'escalier commun ; que l'accès au studio manque de confort ; que le studio est vaste ; qu'il convient de réduire l'espace du studio au profit d'un palier confortable à l'extérieur du logement ;
26. qu'aucun local de rangement n'est aménagé dans le studio ; qu'il conviendrait d'attribuer la cave dans les espaces communs du sous-sol au studio ;
27. qu'au-delà des aménagements intérieurs, la question de la pertinence de la division de cette maison unifamiliale se pose ; que la division implique le dédoublement des circulations verticales et des dérogations en matière de volumétrie ;
28. qu'elle ne permet pas le respect des volumes et décors des pièces existantes (suppression cheminées) ;
29. qu'il convient de ne pas diviser cette maison de 170 m² à l'origine ;
30. qu'un atelier de 8,32m² est construit au fond de la parcelle ; qu'il occupe toute la largeur de la parcelle sur une profondeur de 2,27m et une hauteur de 2,33m ; que cette construction n'est pas soumise à l'obtention d'un permis d'urbanisme ;
31. que l'ensemble du jardin est privatif au triplex ;
32. qu'au sous-sol, une terrasse de 15m² est aménagée sur toute la largeur de la parcelle, sur 3,30m de profondeur ; que cet ouvrage implique une excavation sur toute la largeur de la parcelle, sur 4,15m de profondeur et à -1,73m du niveau du sol du jardin ;
33. qu'il convient de préciser le caractère perméable ou imperméable de la terrasse ;
34. qu'une terrasse de 20,85m² est aménagée au rez-de-jardin sur toute la largeur de la parcelle et sur 4m de profondeur ; que cet ouvrage implique une excavation à -0,30m du niveau du sol du jardin ; que le revêtement de la terrasse est semi-perméable ;
35. qu'au rez de chaussée, il est prévu de construire un balcon de 5,66m² surplombant la cour du sous-sol sur 1,25m de profondeur ; que ce balcon comporte une zone inaccessible du côté droit afin de se conformer au code civil en matière de vues ; qu'il convient de limiter la structure du balcon à la zone accessible ;
36. qu'il est prévu de construire une piscine occupant 20m², d'une profondeur de 6,40m et d'une largeur de 3,11m contre le mur mitoyen de droite ; qu'il est prévu d'abaisser la fondation du mur mitoyen existant ;

PU 11855 – ART 126

37. qu'il convient de préciser le système de filtration de la piscine et de dessiner les installations techniques en plan ;
38. que le bien n'est pas repris à l'inventaire de l'état des sols ; que les excavations ne nécessitent donc pas de mesure particulières ;
39. que les surfaces aménagées en atelier, terrasses et piscine, couvre 68% (65,92m²) de la zone de cour et jardin (96,92m²) ; que la zone de jardin comptabilise 31m² planté de pleine terre ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et 13 (surface perméable) en ce que la surface plantée en pleine terre est inférieure à 50% ;
41. que cette dérogation n'est pas acceptable ;
42. qu'il convient d'augmenter la surface plantée en pleine terre et de proposer un aménagement extérieur (terrasses et piscine) conforme au RRU ;
43. que peu d'information sont fournies quant à la présence de décors intérieurs et à leur conservation ; qu'il convient de les documenter et de les préserver au maximum ;
44. qu'au sous-sol avant, des locaux communs sont aménagés ; qu'une porte donnant dans le hall du rez donne accès à un escalier débouchant sur un local vélo de 8m² servant d'espace de circulation et donnant accès à une cave, le local compteur et le local poubelle ;
45. que la partie arrière du sous-sol est intégrée au triplex ;
46. qu'une salle de jeux de 32m² est aménagée dans l'extension ; qu'un wc séparé, une salle de douche et une cave/buanderie/chaufferie sont aménagés au centre ; que la cave donne accès au local vélo commun et au local poubelle commun ;
47. qu'un escalier privé situé contre le mitoyen de gauche dessert le triplex du sous-sol au 1^{er} étage ;
48. qu'au rez-de-chaussée, l'entrée du triplex est accessible depuis le hall commun ;
49. qu'au rez-de-chaussée, un espace de séjour traversant de 60m² avec cuisine ouverte à l'arrière est aménagé ;
50. que la cage d'escalier existante s'élève du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage ; que la baie de l'ancien accès au 1^{er} est obturé ; que seuls le rez et le 2^{ème} étage sont desservis ; qu'un exutoire de fumé est aménagé au-dessus de la cage d'escalier ;
51. qu'au rez, l'espace sous l'escalier est utilisé comme débarras pour le triplex, accessible depuis la cuisine ;
52. qu'au 1^{er} étage est aménagé le haut du triplex avec 2 chambres de 11m² et 9,2m² à l'avant, une chambre avec dressing et salle de douche de 34m² ;
53. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne une chambre avant au 1^{er} étage qui dispose de 1,7m² au lieu des 1,84m² requis ;
54. que la différence est minime ; qu'il s'agit d'une fenêtre existante ; que cela ne nuit pas à l'habitabilité de la chambre ;
55. que la dérogation est acceptable ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 8 (sas WC) en ce que la profondeur du WC au 1^{er} étage est de 1m au lieu des 1,20m requis ; que la porte s'ouvre vers l'extérieur ; que cela ne nuit pas à l'utilisation des WC ;
57. que la dérogation est acceptable ;
58. que la toiture est isolée par l'extérieur et recouverte de tuiles en terre cuite de ton brun ;

PU 11855 – ART 126

59. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce que le nouveau volume de la toiture dépasse le profil mitoyen le plus haut ;
60. que le dépassement est minime et ne nuit pas aux bâtiments voisins ; que la performance énergétique du bâtiment est améliorée ; que les dérogations sont acceptables ;
61. qu'il est prévu d'installer des panneaux photovoltaïques parallèlement au pan de toiture arrière et sur la toiture plate de l'extension arrière du 2^{ème} étage ;
62. que la façade avant est inchangée ;
63. qu'il convient de représenter le dessin de la porte tel qu'il existe et d'y représenter les boîtes aux lettres ;
64. qu'il semble que la vitre ait été remplacée par un panneau au niveau de l'imposte de la porte ; qu'il convient de remettre le châssis en pristin état ;
65. qu'en façade arrière, l'extension du sous-sol au 1^{er} étage est revêtue de cimentage ton clair, l'extension du 2^{ème} étage est revêtue d'un habillage de zinc ton gris quartz ; que les nouveaux châssis sont en aluminium ton noir ;
66. que la demande déroge au RRU :
- Titre I, article 4 (profondeur) : isolation toiture, extensions, terrasse 2^{ème} étage, piscine, terrasses sous-sol et rez-de-chaussée ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : isolation toiture, extensions, terrasse 2^{ème} étage ;
 - Titre I, article 13 (surface perméable) : piscine, terrasses sous-sol et rez-de-chaussée ;
 - Titre II, article 8 (wc) : 1^{er} étage ;
 - Titre II, article 10 (éclairage) : chambre 3 ;
67. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/10/2023 au 13/11/2023 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
68. qu'elle porte sur les nuisances sonores en intérieur d'îlot liées à l'utilisation de la piscine et exprime son opposition quant à la construction de la piscine ;
- 69. qu'en sa séance du 21/11/2023, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 70. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 12/12/2023, en application de l'article 126 du Cobat ;**
71. que la demande **actuelle** vise à diviser une maison unifamiliale en un triplex 3 chambres et un appartement 1 chambre, construire des extensions arrières, aménager une toiture en terrasse, isoler la toiture et construire une piscine en zone de jardin ;
72. qu'il est prévu de répartir les logements de la façon suivante :
- au sous-sol : caves, local vélos, local compteurs, local poubelles ;
 - au sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage : 1 triplex de 3 chambres ;
 - au deuxième étage : 1 appartement 1 chambre ;
73. qu'il est prévu de construire une extension arrière de 3m de profondeur, sur toute la largeur de la parcelle et sur 2 niveaux, du sous-sol au rez-de-chaussée ;
74. qu'il est prévu de construire une extension arrière de 4,20m de profondeur, sur une largeur de 3,75m contre le mitoyen de gauche au 1^{er} étage ainsi que de rehausser le volume annexe existant de l'entresol afin de l'intégrer au 1^{er} étage ;
75. que les annexes arrière en entresol sont démolies ; que les niveaux des nouveaux volumes seront uniformisés avec le bâtiment existant ; que de ce fait, le volume existant entre le rez et le 1^{er} étage sera rehaussé jusqu'en toiture du 1^{er} étage ;

PU 11855 – ART 126

76. que la construction des annexes implique la rehausse du mur mitoyen de droite sur 3m de profondeur et 2,80m de hauteur au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et sur 2,25m de profondeur et 2,60m au niveau du pan de toiture voisin ;
77. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce que le nouveau volume du 1^{er} étage dépasse le profil mitoyen le moins haut et le moins profond de plus de 3m ;
78. que le volume est utilisé comme chambre principale ; qu'un retrait latéral de 1,60m avec le bâtiment mitoyen de droite (le moins profond) est établi ; que le mitoyen de gauche dépasse l'extension prévue de 2,7m de profondeur ; que les rehausses du mur mitoyen sont réduites par rapport au 1^{er} projet ; que leur impact est limité ;
79. que le bâtiment offre une transition entre les deux mitoyens ;
80. que les dérogations sont acceptables ;
81. que la demande vise à aménager un appartement 1 chambre au 2^{ème} étage de l'immeuble ; que cela implique de dédoubler l'ensemble des circulations verticales ;
82. qu'à l'arrière du 2^{ème} étage, il est prévu de construire une extension de 3m de profondeur et reprenant la hauteur et la largeur de la lucarne existante, soit 3,26m de hauteur et 3,72m de largeur contre le mitoyen de gauche, comme prévu initialement ;
83. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce que le nouveau volume dépasse le profil mitoyen le moins haut et profond de plus de 3m ;
84. que le volume est en retrait par rapport au mitoyen le moins profond ; que les rehausses mitoyennes ont été limitées par ailleurs ; que les dérogations sont acceptables ;
85. qu'une terrasse de 8,50m² est aménagée au 2^{ème} étage, sur la toiture de l'extension du 1^{er} étage pour l'usage de l'appartement 1 chambre ; qu'elle s'étend sur 2,54m de profondeur et 3,46m de largeur contre le mitoyen de gauche ;
86. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce la terrasse dépasse le profil mitoyen le moins haut et profond de plus de 3m ;
87. qu'il s'agit du seul espace extérieur de l'appartement une chambre ; que cependant, la terrasse s'étend trop profondément à l'arrière et donne une vue sur la façade arrière du bâtiment mitoyen de droite ; que sa surface de 8,50m² peut entraîner des nuisances sonores ;
88. qu'il convient de casser l'angle pour limiter les vues vers la façade voisine ; qu'il convient également de dessiner les garde-corps en coupe ;
89. qu'à cette condition, les dérogations sont acceptables ;
90. que l'appartement au 2^{ème} étage comprend un espace de séjour avec cuisine de 30m² à l'avant et une chambre de 14,1m² avec une salle de douche au centre ;
91. que la porte du logement a été reculée afin de bénéficier d'un pallier en haut des escaliers ;
92. qu'une cave au sous-sol est attribuée à l'appartement ;
93. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour qui dispose d'un éclairage correspondant à 29m² au sol au lieu des 30m² ; que certaines des fenêtres sont en toiture ; que les fenêtres verticales sont existantes ; que la dérogation est acceptable car très limitée ;
94. que l'ensemble du jardin est privatif au triplex ;
95. qu'au sous-sol, une terrasse imperméable de 15m² est aménagée sur toute la largeur de la parcelle, sur 3,30m de profondeur ; que cet ouvrage implique une excavation sur toute la largeur de la parcelle, sur 4,15m de profondeur et à -1,73m du niveau du sol du jardin ;

PU 11855 – ART 126

96. que la demande prévoit l'installation d'une citerne pour l'eau de pluie de 1.500 litres sous la terrasse ; que l'eau récupérée est utilisée pour le jardinage et les WC ;
97. qu'au rez-de-chaussée, il est prévu de construire un balcon de 5,66m² surplombant la cour du sous-sol sur 1,25m de profondeur ; que ce balcon comporte une zone inaccessible du côté droit afin de se conformer au code civil en matière de vues ;
98. que le plan du rez n'est pas clair sur ce point et il convient de corriger les traitillés sur le plan du sous-sol ; qu'il convient de le clarifier ;
99. qu'il est prévu de construire deux escaliers extérieurs chacun contre un mur mitoyen ;
100. que l'escalier de droite relie la terrasse du sous-sol à celle du jardin ; que l'escalier de gauche relie la terrasse du jardin au balcon du rez-de-chaussée ;
101. que dans le jardin, il est prévu de planter des espèces indigènes arbres/arbustes au bord de la piscine ; qu'il convient de veiller à respecter les règles en ce qui concerne les distances de plantation ;
102. que la piscine est filtrée avec un système de type Pentair au sel ; que les techniques de la piscine sont situées dans l'atelier en fond de parcelle ;
103. que le bien n'est pas repris à l'inventaire de l'état des sols ; que les excavations ne nécessitent donc pas de mesure particulières ;
104. qu'une pompe à chaleur est également installée dans l'atelier ;
105. qu'il convient de veiller à l'insonorisation de ces éléments et au respect des normes en matière de bruits de voisinage ;
106. que les surfaces aménagées en atelier, terrasses et piscine, couvre 50% de la zone de cour et jardin (102m²) ; que la zone de jardin comptabilise 51m² planté de pleine terre ;
107. que la demande est dès lors conforme aux prescriptions du RRU, titre I, article 13 (surface perméable) en ce que la moitié de la surface non-bâtie est plantée en pleine terre ;
108. que les aménagements du sous-sol et du rez n'ont pas été modifiés depuis la 1^{ère} demande ;
109. qu'au 1^{er} étage est aménagé le haut du triplex avec 2 chambres de 11m² et 9,2m² à l'avant, une chambre de 17m² avec salle de douche attenante à l'arrière ;
110. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne une chambre avant au 1^{er} étage qui dispose de 1,6m² au lieu des 1,84m² requis ;
111. que la différence est minime ; qu'il s'agit d'une fenêtre existante ; que cela ne nuit pas à l'habitabilité de la chambre ;
112. que la dérogation est acceptable ;
113. qu'il est prévu de démolir les 3 cheminées aux rez, 1^{er} et 2^{ème} étages ;
114. que les garde-corps à l'arrière sont en aluminium de ton noir ;
115. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 3 Juillet 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
116. 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 ;
117. qu'il convient de respecter les procédures PEB jusqu'à la fin des travaux repris dans la demande de PU, et notamment au dépôt des documents PEB : « Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » en ce compris rapports et fichiers logiciel ;

PU 11855 – ART 126

118. qu'un conseiller PEB est requis et a été désigné par le demandeur afin de suivre cette procédure jusqu'à réception des travaux ;
119. 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.) ;
120. que la proposition PEB relative à la demande concerne 3 Unités PEB (2 URL + 1 URS) 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 ;
121. que la demande déroge au RRU :
- Titre I, article 4 (profondeur) : isolation toiture, extensions, terrasse 2^{ème} étage, piscine, terrasses sous-sol et rez-de-chaussée ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : isolation toiture, extensions, terrasse 2^{ème} étage ;
 - Titre I, article 13 (surface perméable) : piscine, terrasses sous-sol et rez-de-chaussée ;
 - Titre II, article 10 (éclairage) : chambre 3 et séjour du 2^{ème} étage ;
122. qu'une nouvelle enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
123. que le projet améliore la transition entre les deux gabarits mitoyens et permet d'aménager deux logements de qualité ;
124. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 24/10/2023 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- 1. de limiter la terrasse au 2^{ème} étage en cassant l'angle pour limiter les vues vers la façade voisine ;**
- 2. de clarifier le dessin en ce qui concerne le balcon du rez ;**
- 3. de veiller à l'insonorisation des éléments techniques et au respect des normes en matière de bruits de voisinage ;**
- 4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

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

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

13h55 - dossier PU 11906**12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à modifier le permis d'urbanisme n°11397 concernant la modification de la vitrine du rez, de la teinte du revêtement de façade avant et de l'habillage de l'auvent, Rue de l'Escadron 45.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public);
3. que le bien est en zone générale pour les enseignes ;
4. le permis d'urbanisme 11397, tendant à agrandir la surface commerciale au rez sans en modifier le volume, construire une annexe en façade arrière pour y abriter un ascenseur, isoler la toiture de la surface de vente et modifier le sas d'entrée du commerce et poser de nouvelles portes coulissantes, notifié le 23/06/2022 et pour lequel les travaux ont démarré le 31/07/2023 ;
5. que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme n°11397 concernant la modification de la vitrine du rez, de la teinte du revêtement de façade avant et de l'habillage de l'auvent ;
6. que le bâtiment est affecté au commerce ; qu'il s'agit d'un supermarché ;
7. que le permis n°11397 prévoyait un revêtement en briques peintes en gris anthracite (n° RAL 7016) et une corniche peinte en gris anthracite (n° RAL 7016) en façade avant ;
8. que la demande actuelle prévoit un revêtement en briques peintes en blanc perlé (n° RAL 1013) et une corniche peinte en blanc perlé (n° RAL 1013) ;
9. qu'en façade avant, les châssis aux étages sont inchangés ;
10. qu'au rez-de-chaussée avant, la division de la vitrine comportant 9 travées verticales et 5 travées horizontales est modifiée en gris noir (n° RAL 7021) à 7 travées verticales ;
11. que la porte de gauche est modifiée ; qu'elle comporte à présent une imposte et deux ouvrants ;
12. que la porte de droite comporte des coulissants divisés en 6 travées verticale ; que l'imposte est modifiée avec 3 travées verticales ;
13. que la division de la porte de la réserve est inchangée, que cependant la teinte gris anthracite (n° RAL 9016) est modifiée en blanc perlé (n° RAL 1013) ;
14. que l'auvent de teinte grise (n° RAL 9006) est remplacé par un auvent en toile rayée rose et rouge ;
15. que les 2 enseignes, parallèle et perpendiculaire à la façade, sont conformes aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme telle que représentées ;
16. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 18 septembre 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
17. 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 ;
18. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB non résidentielle 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 PU 11906

19. que la demande consiste en la modification d'une demande précédente (PU/11397); qu'il convient dès lors d'intégrer la procédure PEB au dossier initial (PU/11397) ;
20. qu'il conviendra, après délivrance de la présente demande, de déposer Notification et Déclaration PEB dans les délais réglementaires, le tout accompagné du rapport PEB ainsi que de la copie du fichier logiciel PEB ;
21. que les modifications sont mineures et en accord avec le cadre bâti environnant ;
22. qu'il s'agit d'un permis modificatif ; que les délais d'échéance de permis et de mise en œuvre sont ceux du dossier initial ;
23. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitales ;

AVIS FAVORABLE

14h20 - dossier PU 11934

13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à reconstruire un arrière bâtiment afin d'y aménager une activité productive (studio d'enregistrement) liée au logement du rez avant, Rue Ernest Havaux 21.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 selon les plans d'archives, l'ensemble de la parcelle comprend deux bâtiments : un bâtiment de gabarit R+2+T comprenant 7 logements en partie avant et un atelier de gabarit R+1+T en fond de parcelle ;
4. que l'arrière bâtiment a récemment été démoli ; que cette démolition est dispensée de permis ; que la dalle de sol est maintenue ;
5. que la demande vise à reconstruire un arrière-bâtiment afin d'y aménager une activité productive (studio d'enregistrement) liée au logement du rez avant ;
6. que la volumétrie est plus importante que l'ancien arrière bâtiment ; qu'il prend place en fond de parcelle entre mitoyens et sur toute la largeur de la parcelle ;
7. qu'elle comprend un niveau principal au rez et un petit étage utilisé en tant que lieu de stockage ; que le rez comprend le studio d'enregistrement de 24.1 m², un wc de 3.6 m² et un espace de rangement de 2.3 m² ;
8. que le studio d'enregistrement (dont l'utilisation est d'enregistrer des voix off) et l'espace de rangement sont accessibles par deux entrées séparées ;
9. que la toiture est végétalisée ; qu'une lucarne avec toiture plate est aménagée au sommet ;
10. qu'une rehausse du mur mitoyen gauche (entre le numéro 19 et le 21) de forme triangulaire est prévue ; que celle-ci s'aligne à la hauteur de l'annexe construite sur la parcelle voisine (n° 19) ; que la hauteur maximale de cette rehausse est de 39 cm ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et en hauteur et profondeur les constructions voisines ;
12. que c'est l'aménagement de l'espace de stockage qui induit une rehausse mitoyenne ; que cela impacte les parcelles voisines ;
13. qu'il convient de ne pas rehausser les mitoyens ;
14. que l'emprise au sol dépasse l'ancien arrière bâtiment d'environ 5m² ; que la façade était en biais qu'elle est à présent parallèle à la façade arrière du bâtiment principal ;
15. qu'il convient de ne pas augmenter l'emprise au sol ou le volume par rapport à l'ancien arrière bâtiment ;
16. que la façade est isolée (polystyrène expansé de 12 cm) et revêtue de briques blanches et de pierres bleues ;
17. que le châssis est métallique noir anthracite avec vitrage transparent pour le studio et la porte de l'espace de rangement métallique également ;
18. que la dalle, les murs contre les mitoyens et l'ensemble de la toiture sont également isolés ;
19. que cet espace professionnel n'est accessible que par le logement du rez ; qu'il ne peut être utilisé que par les occupants de cet appartement et ne peut pas constituer une unité indépendante ;

20. que l'espace de jardin restant est de belles dimensions et en pleine terre ;
21. que les parcelles voisines comprennent presque toutes des arrières-bâtiments ;
22. qu'à ces conditions, les dérogations sont acceptables ;
23. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
24. que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, a été demandé en date du 9/01 et n'a pas encore été réceptionné ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir le volume afin de ne pas rehausser les mitoyens et de ne pas prévoir de lucarne et de second niveau ;
2. de ne pas dépasser l'emprise de l'ancien arrière bâtiment ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

14h50 - dossier PU 11966**14. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la modification des châssis aux étages en façade avant, la construction d'un cabanon au rez et d'une annexe au 3^e étage ainsi que le changement d'affectation du 1^{er} étage de logement en équipement, Avenue des Volontaires 108.**

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 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement) ;
3. que la demande tend à régulariser la modification des châssis aux étages en façade avant, la construction d'un cabanon au rez et d'une annexe au 3^e étage ainsi que le changement d'affectation du 1^{er} étage de logement en équipement ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comprend un commerce au rez (pharmacie) et trois logements aux étages ;
5. que dans les faits, l'affectation du 1^{er} étage est modifiée depuis 2005 selon les éléments du dossier ; que le logement est remplacé par un groupement de cabinets médicaux (équipement d'intérêt collectif) ;
6. que ce niveau est réaménagé ; qu'il comprend un hall d'entrée, une salle d'attente, des sanitaires (wc séparé et salle de douche), cinq cabinets et une terrasse à l'arrière ;
7. que cet aménagement rentre dans les conditions de la prescription 0.12 du PRAS ;
8. que tous les étages sont accessibles via le hall commun ;
9. qu'un volume a été construit à l'arrière du 3^{ème} étage ; que selon les photos aériennes il date au moins de 1987 ;
10. que ce volume est construit le long du mitoyen droit sur une profondeur d'un peu plus d'un mètre ;
11. qu'il semblerait qu'il s'agissent d'une ancienne terrasse ; que le volume est fermé par un châssis en pvc blanc ;
12. qu'il est annexé à la pièce existante aménagée en bureau ; qu'il s'agit de l'ancienne cuisine ;
13. que ce logement ne bénéficie pas d'un espace extérieur à l'arrière contrairement aux autres étages ; que la toiture plate au-dessus du 2^{ème} étage est inaccessible ;
14. que les éléments du dossier précisent que le logement au 2^e étage est réaménagé ; que l'ancienne cuisine est transformée en 3^{ème} chambre et que la cuisine est intégrée au séjour ;
15. que l'immeuble comprend, par conséquent :
 - au rez : un commerce ;
 - au 1^{er} étage : un équipement (cabinets médicaux) ;
 - au 2^{ème} étage : un logement 3 chambres ;
 - au 3^{ème} étage : un logement 1 chambre avec bureau ;
16. que l'abri de jardin construit à l'arrière du rez-de-chaussée le long du mitoyen gauche a une surface projetée au sol depuis la toiture de plus de 12 m² ; qu'il est en bois, ton naturel ;
17. qu'il est conforme aux prescriptions en matière de hauteur et profondeur ;
18. que la vitrine du commerce est conforme au permis notifié en 2022 ;
19. que les châssis aux étages sont en pvc blanc et présentent quasiment le même dessin ; qu'ils sont à deux divisions et munis de petits-bois dont le nombre est inférieur au permis d'origine ;
20. que cette modification semble d'origine et est en accord avec le caractère de la façade ;

PU 11966

21. que la porte d'entrée placée en recul par rapport au nu de la façade et donnant accès aux étages semble être celle d'origine ; qu'elle est peinte en blanc et comporte une partie vitrée au centre avec ferronnerie ; qu'aucune modification n'est envisagée ; qu'il s'agit seulement de travaux déjà effectués ;
22. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
23. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 11/01/2024 ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

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 et d'adapter les plans en conséquence.

15h15 - dossier PU 11926**15. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à ajouter un volume en toiture afin de l'annexer au logement existant du 3^e étage, isoler la façade arrière et la toiture ainsi que supprimer le bardage au rez-de-chaussée en façade avant, Avenue de l'Armée 105.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'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'îlot) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à ajouter un volume en toiture afin de l'annexer au logement existant du 3^{ème} étage, isoler la façade arrière et la toiture ainsi que supprimer le bardage au rez-de-chaussée en façade avant ;
5. que cet immeuble est construit à l'angle de l'avenue de l'Armée et de la rue Charles Legrelle ;
6. qu'en situation de droit, le bâtiment comporte 2 étages et un niveau sous-combles ;
7. qu'en situation de fait, le bâtiment comporte quatre niveaux (R+3+toiture plate) avec sous-sol ; que le 3^{ème} étage semble dater de la construction du bâtiment et est identique aux étages inférieurs ;
8. que le rez-de-chaussée est affecté en commerce et les étages en logements : un appartement deux chambres par niveau ;
9. qu'en 1921, l'aménagement d'une salle à manger, une cuisine, une remise ainsi qu'une cour a été autorisé à l'arrière du rez-de-chaussée ; que la salle à manger et la cuisine étaient liées au commerce ;
10. que dans les faits, la salle à manger est utilisée comme surface commerciale ;
11. que la baie entre le commerce et la cuisine est fermée afin de créer un logement indépendant à l'arrière ;
12. que l'ancienne remise abrite une « chambre » de 19,39 m² ; que l'ancienne cour de 6,82m² a été couverte et aménagée en salle de bain ; que la cuisine existante fait 14,06 m² ;
13. que le logement est accessibles via le hall commun ainsi que par la porte d'entrée vitrée côté rue Charles Degrelle ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce que la couverture de la cour dépasse les ¼ de la profondeur de la parcelle ; que la cour est enclavée et étroite ; que sa couverture ne nuit pas aux parcelles voisines ; que le dépassement des ¼ est minime ; que la dérogation est acceptable ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (superficie minimale) en ce que le logement ne bénéficie pas d'une pièce de vie de 22m² minimum ; que la dérogation n'est pas acceptable ;
16. qu'en outre le studio est largement ouvert sur la rue via une ancienne vitrine avec porte fenêtre ; qu'il semble que cette baie soit opacifiée par un autocollant lié au commerce ;
17. qu'il convient de revoir cette baie afin d'offrir au studio l'intimité requise pour une fonction de logement ;
18. que le commerce (salon de coiffure fait 44 m²) ; qu'il n'est pas indiqué qu'il dispose de réserves et sanitaires ;
19. que le studio proposé n'est pas qualitatif ;

PU 11926

20. qu'il convient de maintenir une affectation commerciale sur l'ensemble du rez et de ne pas y aménager de studio ;
21. que les 1^{er} et le 2^{ème} étages sont inchangés ;
22. qu'au 3^{ème} étage, un logement de 2 chambres est aménagé ; que le plan d'origine offre peu d'information sur l'aménagement du logement ; que cependant, il semble que des cloisons ont été construites ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (superficie minimale) en ce qu'aucune des 2 chambres n'atteint les 14m² minimum requis (10.5m² et 10m²) ;
24. que la dérogation est acceptable étant donné qu'il s'agit d'un appartement deux chambres en situation de droit ;
25. que la cage d'escalier commune est cloisonnée au milieu du palier du 3^{ème} étage ; qu'un nouvel escalier permet la liaison entre le 3^{ème} étage et le volume du 4^{ème} étage afin d'en faire un duplex ;
26. que la rehausse au 4^{ème} étage de 25,33m² est construite le long de l'immeuble situé au n° 103 de l'avenue de l'Armée ;
27. que le revêtement des façades est en zinc ; que le versant est en tuiles rouges ; qu'il convient d'indiquer le matériau et la teinte de la nouvelle corniche ; que le reste de la toiture est plate ;
28. que les menuiseries sont en bois ton anthracite ;
29. que ce volume abrite un bureau de 15,38m² et comprend trois ouvertures dont un accès à la toiture plate qui est aménagée en terrasse ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce que la rehausse dépasse les profils mitoyens ;
31. que le dépassement est minime et ne nuit pas aux parcelles mitoyennes ; que la rehausse est en retrait par rapport aux façades à rue ; qu'elle permet l'accès à un espace extérieur ;
32. que les dérogations sont acceptables ;
33. que cependant, la toiture à versant côté avenue de l'armée n'offre pas de qualité esthétique suffisante ; qu'il convient de proposer une forme plus simple pour cette rehausse et d'augmenter le retrait ;
34. que la toiture plate existante est isolée et rehaussée de 14 cm ; qu'une terrasse de 33,32m² y est aménagée ;
35. qu'il conviendrait de végétaliser la partie inaccessible de la terrasse ;
36. que la terrasse s'étend sur une grande partie de la toiture ; qu'un retrait de 88cm est établi depuis la façade avant rue Charles Legrelle ; qu'un retrait de 2,00m est établi avec la limite mitoyenne de gauche et de 2,18m depuis la limite mitoyenne de droite ; qu'elle est délimitée par un garde-corps métallique ton noir ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce que la terrasse dépasse les profils mitoyens ;
38. que le bien est un bâtiment d'angle ; qu'une partie de la terrasse offre une vue plongeante vers l'intérieur d'îlot et les façades arrières des maisons voisines ;
39. qu'il convient de ne pas aménager la partie de la terrasse donnant vue sur l'intérieur d'îlot en raison des nuisances possibles ; qu'il convient de se limiter à la terrasse aménagée entre la rue Charles Legrelle et le nouveau volume ; qu'à cette condition, les dérogations pourraient être acceptées ;

40. que la demande prévoit de retirer le bardage autorisé sur la façade avant du rez ;
41. que des briques jaunes similaires à celles des étages, revêtent l'intégralité du rez hormis le soubassement en pierre bleue déjà présent ;
42. que la cheminée existante reste en l'état ;
43. que la demande prévoit également de poser un isolant de 14 cm en façade arrière ;
44. qu'il est précisé en séance que cette isolation est appliquée sur l'ensemble de cette façade, donc du 1er au 3e étage ; qu'il convient de préciser le matériau et la teinte de la corniche qui sont manquants ;
45. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce que l'isolation au 3^{ème} étage dépasse le profil mitoyen de droite ;
46. que l'isolation améliore la performance énergétique du bâtiment et que sa profondeur ne nuit pas aux parcelles voisines ;
47. que les dérogations sont acceptables ;
48. qu'il convient de corriger le nombre de logements existants et projetés dans l'annexe 1, qui ne correspond pas aux plans ;
49. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 10/10/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
50. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
51. 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.) ;
52. que la proposition PEB relative à la demande concernant 3 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), que le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
53. que la demande déroge au RRU:
 - Titre I, article 4 (profondeur) : isolation toiture et façade arrière, rehausse, terrasse, couverture de la cour ;
 - Titre I, article 6 (hauteur) : isolation toiture et façade arrière, rehausse, terrasse ;
 - Titre II, article 3 (superficie) : studio au rez et chambres au 3^{ème} étage ;
54. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
55. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 16/01/2024 ;

PU 11926

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de maintenir un commerce au rez et de ne pas aménager de studio
2. de corriger le nombres de logements dans l'annexe 1 ;
3. de limiter la terrasse au 4ème à la surface entre la rue Charles Legrelle et le nouveau volume et de végétaliser le reste de la toiture ;
4. de proposer une forme plus simple pour la rehausse et de l'aménager en retrait ;
5. de préciser le matériau et la teinte de la corniche ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (superficie) sont acceptées.