

10h00 - dossier 11402

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame SCHAUB tendant à rénover et isoler la toiture d'une maison unifamiliale, Chaussée Saint-Pierre 265.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que la demande vise à rénover et isoler la toiture d'une maison unifamiliale ;
3. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture à versants, dont la toiture actuelle est abimée et non isolée ;
4. que la maison mitoyenne (n°263) est construite en miroir par rapport à la maison n°265 ; que ces deux maisons sont plus hautes que les maisons mitoyennes ;
5. que la demande concerne les deux maisons ; que les faites rehaussés des deux maisons restent donc aligné
6. que la demande vise à poser une isolation par l'extérieur, de type powerroof 12cm ; qu'elle est vissée sur la charpente ;
7. que la demande vise à poser une nouvelle couverture en tuile de terre-cuite de teinte naturelle (rouge) ;
8. que les corniches existantes avant et arrière sont maintenues ; que les zinguerie sont refaites ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 4 (profondeur) ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 6 (toiture- hauteur) ;
11. que ces deux dérogations concernent la légère rehausse de la toiture due à la pose d'une isolation par l'extérieur ;
12. que cette rehausse est minime et qu'elle n'induit aucune nuisance pour les parcelles voisines ; qu'elles peuvent dès lors être acceptées ;
13. que l'isolation de la toiture améliore le confort thermique et les performances énergétique de la maison ;
14. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/11/2021-13/12/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations

**AVIS FAVORABLE**

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

10h25 - dossier 11401

**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Balleta tendant à régulariser l'ensemble des châssis aux étages ainsi que la porte d'entrée, Rue des Cultivateurs 52.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones de parcs, zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande vise à régulariser l'ensemble des châssis aux étages ainsi que la porte d'entrée;
4. qu'il s'agit d'un bâtiment de gabarit rez+2 comprenant des garages au rez-de-chaussée et des logements aux étages ;
5. que le plan de la situation comprend des châssis sans imposte ; qu'ils comprennent 4 parties à gauche, 5 parties à droite, et une porte fenêtre au centre, donnant sur un balcon ;
6. que les balcons du centre n'ont jamais été construit ; que la porte fenêtre est remplacée par une fenêtre avec allège, à la même hauteur que les autres baies ;
7. que dans les faits, les châssis ont été remplacés en 2011 par des châssis en PVC de ton blanc ;
8. que ces châssis ne correspondent pas au dessin d'origine ;
9. qu'une imposte fixe a été placée dans la partie inférieure des châssis ;
10. que les deux châssis de la partie centrale ont été divisés en deux parties asymétriques ;
11. que la porte d'entrée a également été remplacée par une porte en PVC de ton blanc ; que l'imposte supérieure de la porte a été divisée en deux parties ;
12. que ces châssis ne sont pas esthétiques ;
13. que lors du prochain changement, il convient de revenir au dessin d'origine, sans imposte fixe dans la partie inférieure ;
14. que pour des raisons de sécurité, si l'allège de la baie est trop basse avec un châssis sans imposte, il convient de proposer un garde-corps métallique horizontal ;
15. que ce garde-corps doit se placer devant le châssis, côté extérieur ;
16. que le PVC n'est pas un matériau pérenne ni qualitatif ; que lors du prochain changement, il convient de revenir au bois comme matériau ;
17. que la porte d'entrée devra elle aussi revenir au dessin d'origine et être en bois ;
18. que la pose des châssis est postérieure (entre 2009 et 2011) à la date de mise en application de l'ordonnance sur la PEB (2 juillet 2008), les exigences PEB applicables se rapportent à la législation en vigueur au moment de la pose ;
19. que la valeur de résistance thermique "U" des châssis a été rencontrée ;
20. que l'exigence ventilation n'a pas été rencontrée, et qu'il convient dès lors de trouver, conformément à la réglementation PEB, les solutions permettant un apport d'air neuf suffisant dans chacun des appartements ;
21. qu'aucun aérateur ne peut être visible en façade à rue ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. lors du prochain changement, il convient de revenir au dessin d'origine pour les châssis, sans imposte fixe dans la partie inférieure ;
2. de proposer un garde-corps métallique horizontal
3. de revenir au bois comme matériau pour les châssis
4. de revenir au dessin d'origine pour la porte d'entrée, et de prévoir une porte en bois ;
5. de fournir une élévation de la façade à rue projetée, lors du prochain changement, représentant les points décrits ci-dessus et avec une légende des matériaux projetés ;
6. de trouver les solutions permettant un apport d'air neuf suffisant dans chacun des appartements ;
7. de ne pas placer d'aérateur en façade à rue.

10h50 - dossier 11380

**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Peigneur tendant à rehausser l'annexe existante, régulariser la modification des menuiseries en façade avant, aménager partiellement les combles en chambre et isoler la façade arrière, Avenue d'Auderghem 114.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à rehausser l'annexe existante, régulariser la modification des menuiseries en façade avant, aménager partiellement les combles en chambre, et isoler la façade arrière ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture à versants ;
6. que la maison comprend un niveau en sous-sol avec des caves, un local compteurs, et une citerne d'eau de pluie existante ;
7. qu'au rez-de-chaussée, la maison comprend le séjour, la cuisine côté jardin et un WC séparé à l'arrière ;
8. que la demande vise à modifier la baie arrière de la cuisine afin de créer une double portes-fenêtres donnant accès à la cour ;
9. que le jardin se situe plus haut ; que la demande vise à élargir l'escalier reliant la cour au jardin, et à aménager des bacs à plantes en gradin de part et d'autre de l'escalier ;
10. que la demande vise à placer un lanterneau dans la toiture plate au-dessus de la cuisine ;
11. que le 1<sup>er</sup> étage est inchangé ; qu'il comprend 2 chambres ;
12. que la salle-de-bain existante à l'entresol est maintenue ; qu'elle est accessible depuis le palier entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage ;
13. qu'un WC séparé est aménagé sur ce palier ; qu'il comprend également la chaudière ;
14. que la demande vise à construire une extension sur l'annexe existante, afin de créer une seconde salle-de-bain ; qu'un petit local comprenant le boiler est aménagé devant la salle-de-bain, sur le palier ;
15. qu'elle est accessible depuis le palier entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> étage ;
16. qu'il s'agit d'une rehausse de 3m ;
17. qu'en profondeur, cette annexe dépasse de 95cm la profondeur du bâtiment de gauche (le plus profond) ;
18. qu'au 2<sup>e</sup> étage, la demande vise à supprimer l'escalier existant menant aux combles ;
19. qu'un nouvel escalier est construit sur le palier ;
20. que le 2<sup>e</sup> étage comprend deux chambres ;
21. que la demande vise à aménager une chambre complémentaire dans les combles ;

22. que la demande vise à isoler la toiture à versants par l'intérieure ;
23. que la demande ne prévoit pas d'aménager les deux toitures plates des annexes arrières en toitures végétalisées ; qu'il convient de la faire ;
24. que la toiture plate de la nouvelle annexe comprend 4 panneaux thermodynamiques ;
25. que la demande vise à isoler toute la façade arrière de la maison ;
26. qu'il s'agit d'un crépi sur isolant (14cm) de ton blanc posé contre la maçonnerie existante ;
27. que les châssis de la façade arrière sont en bois de ton blanc ;
28. que la demande vise à régulariser les châssis de la façade avant ;
29. que le châssis du rez-de-chaussée était à guillotine à l'origine ; que le châssis actuel est un double oscillo-battant, avec une imposte fixe dans la partie supérieure ;
30. que ce dessin correspond aux châssis du 1<sup>er</sup> étage ;
31. que les châssis de la façade avant, ainsi que la porte d'entrée, ont été remplacés en 2020 ;
32. qu'ils sont en alu de ton gris vert ;
33. que la façade est harmonieuse, et que les châssis peuvent être acceptés en état ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 4 (profondeur) ; en ce qui concerne l'annexe et l'isolation ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 6 (hauteur) ; en ce qui concerne l'annexe et l'isolation ;
36. que l'annexe dépasse de 95cm la profondeur du voisin de gauche ; que ce dépassement permet de construire l'extension de l'annexe dans le prolongement de l'annexe existante au rez et au 1<sup>er</sup> ; que ce dépassement est minime et peut dès lors être accepté ;
37. que l'isolation arrière permet d'améliorer le confort thermique et les performances énergétiques de la maison ; qu'elle peut donc aussi être acceptée ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, article 10 (éclairage naturel) ; en ce qui concerne la chambre au 2<sup>e</sup> étage ;
39. qu'il s'agit d'une chambre existante ; que la dérogation peut dès lors être acceptée ;
40. que la demande déroge au RZAC, chapitre II constructions, article 13 (hauteur sous-plafond) en ce qui concerne l'annexe ;
41. que cet article stipule que :

« La hauteur sous plafond des pièces habitables de jour et de nuit en ce compris les bureaux et salles de réunion ainsi qu'en général tous les locaux accessibles au public, est fixée au minimum à 2.80 mètres au rez-de-chaussée et à minimum 2.60 mètres aux étages. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond.

Lorsque la profondeur des locaux considérés à l'alinéa ci-avant excède 6 mètres, la hauteur libre de ceux-ci doit être élevée de 15 centimètres par mètre supplémentaire en profondeur.

Pour les cuisines-caves et pièces sous combles existantes, des dérogations peuvent être accordées pour l'aménagement de pièces habitables en tenant compte de l'éclairage, de l'aération, de la superficie et de l'usage des locaux ».
42. que la hauteur est conforme aux prescriptions du RRU et qu'elle peut dès lors être acceptée ;
43. que la demande déroge au RZAC, chapitre II constructions, article 21 (menuiseries) en ce qui concerne le châssis au rez ;

44. que cet article stipule que : « La menuiserie en aluminium de ton naturel est interdite. Les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois. » ;
45. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/11/2021-13/12/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE sous réserve d'aménager les deux toitures plates des annexes arrières en toitures végétalisée**

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

**Les dérogations au RRU, Titre II, article 10 , est acceptée.**

**Les dérogations au RZAC, Titre II, article 13 et 21 , sont acceptées.**

**11h15 - dossier 11374**

**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Onder tendant à transformation et régularisation d'un rez-de-chaussée (châssis, porte et terrasse), Rue Capitaine Joubert 14.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. que la demande vise à transformation et régularisation d'un rez-de-chaussée (châssis, porte et terrasse) ;
4. qu'il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2+toiture à mansardes comprenant 4 appartements, dont un studio et 3 appartements 1 chambre ;
5. que le bâtiment comprend un niveau au sous-sol comprenant 5 caves, un local compteurs et une citerne à eau de pluie (extérieure) ;
6. qu'il est précisé en séance qu'il s'agit d'une citerne de 2000L ;
7. que cette citerne doit être utilisée et servir à la récupération des eaux pluviales ;
8. qu'une cour basse est accessible depuis le couloir commun ;
9. qu'un escalier lie la cour basse au jardin ;
10. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à construire une extension arrière à la place d'une terrasse existante en situation de droit ;
11. que cette extension s'aligne à la profondeur du mitoyen de droite ;
12. que seule une petite partie de la toiture déroge aux prescriptions du RRU ;
13. que la construction de cette extension ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens ;
14. que cette extension permet d'agrandir la pièce de vie et d'aménager une partie salle-à-manger dans la cuisine ;
15. que la demande vise à placer un lanterneau dans la toiture plate de cette nouvelle annexe ; qu'il permet d'augmenter l'éclairage naturel ;
16. qu'un escalier est construit dans le prolongement de la cuisine, afin de lier celle-ci à la terrasse, donnant dans le jardin ;
17. que cet escalier déroge au code civil en ce qui concerne les vues ;
18. qu'il conviendrait de déplacer cet escalier de l'autre côté de la baie vitrée, afin de conserver 1m90 de recul entre l'escalier et l'axe mitoyen ;
19. que le jardin est privatif aux occupants du rez-de-chaussée ;
20. que la façade arrière de la nouvelle annexe est en crépis sur isolant de ton blanc ;
21. que l'escalier et le garde-corps sont en acier galvanisé ;
22. que le châssis est en PVC de ton blanc ;
23. que la demande ne prévoit pas de végétaliser la toiture plate de l'annexe ; qu'il conviendrait de le faire ;
24. que la demande vise à régulariser la construction de deux balcons en façade arrière, au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>e</sup> étage ;

25. que ces balcons mesurent 1m de profondeur ; qu'ils sont construits entre le mur mitoyen de droite et l'annexe existante de gauche ;
26. qu'un petit local rangement est prévu contre le mur mitoyen de droite ;
27. que ces balcons ne sont pas en dérogation et n'induisent pas de nuisances vers les parcelles voisines ;
28. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à la façade avant ;
29. que la façade d'origine comprenait au rez, la porte d'entrée à gauche, un châssis sans division au centre et une seconde porte liée à un châssis à droite ;
30. que la porte d'entrée a été remplacée par une porte en PVC de ton blanc, comprenant une imposte supérieure vitrée ;
31. que le PVC n'est pas pérenne et que le dessin ne s'intègre pas au caractère de l'immeuble ;
32. qu'il conviendra de revenir au dessin d'origine, en bois, lors du prochain changement de la porte ;
33. que la partie droite a également été modifiée ; que la porte a été supprimée et remplacée par un châssis aligné aux autres châssis du rez ;
34. qu'une allège a été construite à la place ; qu'elle est en pierre bleue ;
35. que tous les châssis sont en PVC de ton blanc ;
36. que les châssis centraux au 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ont été divisé en deux parties ; qu'il s'agit d'un double oscillo battant ;
37. que cette division en deux parties peut être acceptée, pour des raisons de facilité d'accès et d'entretien, et qu'elle ne dénature pas le caractère du bâtiment ;
38. que les corniches sont en PVC de ton blanc ;
39. que lors du prochain changement, il conviendra de revenir à des châssis en bois ;
40. que la corniche principale et la corniche de la mansarde devront également être en bois ;
41. qu'il convient de fournir une élévation projetée reprenant ces informations et la légende des matériaux, lors du prochain changement
42. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 4 (profondeur) ; en ce qui concerne l'annexe et une partie de la rampe ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 6 (hauteur) ; en ce qui concerne l'annexe et une partie de la rampe ;
44. que ces dérogations sont minimales et qu'elles peuvent être acceptées
45. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/11/2021-13/12/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
46. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;



**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de déplacer l'escalier extérieur entre la cuisine du rez et le jardin, de l'autre côté de la baie vitrée, afin de conserver 1m90 de recul entre l'escalier et l'axe mitoyen ;
2. de végétaliser la toiture plate de l'annexe du rez ;
3. de revenir au dessin d'origine, en bois, lors du prochain changement de la porte ;
4. de revenir à des châssis en bois lors du prochain changement ;
5. la corniche principale et la corniche de la mansarde devront également être en bois lors du prochain changement ;
6. de fournir une élévation projetée reprenant ces informations et la légende des matériaux, lors du prochain changement
7. 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.

11h40 - dossier 11337

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur De Vuyst tendant à aménager une terrasse sur une partie d'une toiture plate existante au 2<sup>e</sup> étage d'un immeuble à appartements, Avenue de l'Armée 25.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
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 vise à aménager une terrasse sur une partie d'une toiture plate existante au 2<sup>e</sup> étage d'un immeuble à appartements ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2+toiture à mansardes comprenant deux duplex, répartis comme suit :
  - rez + 1<sup>er</sup> étage : un duplex 4 chambres
  - 2<sup>e</sup> + 3<sup>e</sup> étage (mansardes) : un duplex 4 chambres
5. que la demande ne concerne que le duplex supérieur ;
6. que le bâtiment principal comprend une annexe arrière construite jusqu'au 2<sup>e</sup> étage ;
7. que la toiture de cette annexe est une toiture plate ;
8. qu'en situation de droit, le palier entre le 2<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> étage (combles) comprend une baie avec allège, donnant sur cette toiture plate ;
9. que la demande vise à démolir l'allège existante de cette baie afin de créer une double porte-fenêtre ;
10. que la demande vise à aménager une terrasse en bois sur une partie de la toiture plate de l'annexe arrière, accessible depuis la porte-fenêtre du palier ;
11. que cette terrasse mesure 8m<sup>2</sup>, 3m de largeur et 2.7m de profondeur ;
12. qu'elle se situe sur l'axe mitoyen de gauche ;
13. que la demande vise à aménager le reste de la toiture plate en toiture végétalisée ;
14. que la demande vise à placer un écran en bois de 1m80 de hauteur, afin de limiter les vues droites vers la parcelle voisine ;
15. que la pose d'un écran ne répond pas aux normes du code civil ;
16. que la construction d'une rehausse mitoyenne en maçonnerie semble imposante à cet endroit, et fort impactante pour une terrasse de cette dimension ;
17. que le logement dispose déjà d'une terrasse de +/- 14m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> étage, accessible depuis le séjour ;
18. que cette seconde terrasse n'améliore pas le confort du logement ;
19. que le reste du bâtiment et la façade avant sont inchangés ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le RRU titre I, article 4 (profondeur de la construction) ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le RRU titre I, article 6 (toiture - hauteur) ;

22. que ces dérogations concerne la terrasse ;
23. que ces dérogations sont fort impactante, que la terrasse n'améliore pas les qualités du logement, et que par conséquent, elles sont refusées ;
24. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/11/2021-13/12/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS DEFAVORABLE**

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

12h05 - dossier 11295

**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par S.P.R.L. SAMA développement tendant à régulariser le placement d'une cheminée en façade arrière et la couverture de la cour au profit du commerce du rez et modifier la vitrine ainsi que le parement du rez,  
MODIFIE EN: régulariser le placement d'une cheminée en façade arrière et la couverture de la cour au profit du commerce du rez, Rue Général Leman 19.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. considérant l'avis défavorable sur la demande rendue par la commission de concertation en séance du 21/09/2021 ; que cet avis est libellé comme suit :
5. que la demande initiale vise à régulariser le placement d'une cheminée en façade arrière et la couverture de la cour au profit du commerce du rez et modifier la vitrine ainsi que le parement du rez ;
6. qu'il s'agit légalement d'un bien comportant un commerce au rez-de-chaussée, 1 appartement 1 chambre au 1er étage et 1 appartement 1 chambre au 2ème étage ;
7. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021 a donné lieu à 11 lettres d'opposition et/ou d'observations ;

que ces remarques concernent notamment :

- la énième demande de régularisation d'horeca dans le quartier ;
  - l'atteinte à la quiétude de l'intérieur d'îlot, nuisances sonores des appareils liés à l'exploitation du commerce ;
  - absence d'information quant à l'isolation acoustique prévue ;
  - les nuisances olfactives et visuelles ;
  - la densification du bâti au détriment de la verdurisation en intérieur d'îlot ;
  - faire respecter la décision prise par la commune en 2020 de demander l'arrêt de l'exploitation et le démontage de la hotte ;
8. que seul un projet ne portant pas atteinte à l'intérieur d'îlot et respectueux de la typologie de bâtiment pourrait être accepté ;
  - 9. qu'en date du 25/10/21 des plans modificatifs ont été introduits suivant l'article 126 du Cobat ;**
  10. que les dérogations sollicitées sont les mêmes que lors de la première demande ;
  11. que la demande modifiée vise à régulariser le placement d'une cheminée en façade arrière et la couverture de la cour au profit du commerce du rez;
  12. que la modification de la vitrine n'est donc plus concernée par la demande ;
  13. que les étages et le sous-sol ne sont pas concernés par la demande ;
  14. que le plan du sous-sol est fourni ; qu'il comprend 6 caves, dont 2 privatives au commerce du rez, et un local compteurs commun ;

15. qu'un conduit et moteur de hotte ont été placés en façade arrière de l'annexe sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;
16. que la demande vise à démonter le conduit et moteur existant du commerce placés en toiture et façade arrière ; que ces installations ont été placées au rez et 3<sup>e</sup> étage sans autorisation préalable ;
17. que la demande vise à déplacer le moteur extérieur vers l'intérieur du commerce ; qu'il sera installé dans un faux-plafond accessible via une trappe intérieure ;
18. que la demande vise à placer un nouveau conduit extérieur au droit de la façade arrière principale (contre l'axe mitoyen de droite) ;
19. que ce nouveau conduit dépasse de 2m la corniche de la toiture arrière ;
20. que l'article 83 du Règlement général sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek prévoit que "les cheminées d'annexe doivent rejoindre la façade du bâtiment principal et déboucher à 2 mètres au moins au-dessus de la corniche dudit bâtiment" ;
21. que ce conduit de hotte y répond ;
22. que néanmoins, la sortie de ce conduit ne tient pas compte du contexte environnant bâti ; qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate au 3<sup>e</sup> étage du bâtiment mitoyen de droite ; que la sortie de la buse arrive au même niveau que la terrasse ; que celle-ci sera fortement impactée par les odeurs et nuisances de la sortie du conduit ;
23. que de plus, une fenêtre dans le bâtiment mitoyen se trouve à proximité directe de la sortie de la buse ;
24. que l'intérieur d'îlot est fort étroit à cet endroit car non loin de l'angle ;
25. la proximité des façades arrières de la chaussée Saint-Pierre ;
26. que la demande prévoit un habillage acoustique de type laine de verre autour du nouveau conduit et un revêtement en crépis blanc identique à la façade arrière existante ;
27. que la hotte actuelle a fait l'objet de nombreuses plaintes de la part du voisinage, en raison de nuisances sonores et olfactives ;
28. que malgré le changement d'implantation du nouveau conduit, l'implantation d'équipements de ce type à cet endroit n'est pas adéquate ;
29. que cette buse arrière doit être supprimée ;
30. qu'en séance il a été précisé que cette buse n'était pas indispensable à l'utilisation du commerce ;
31. que le groupe de froid se trouve sur la toiture plate ; qu'il avait été convenu lors de la précédente Commission de Concertation de la supprimer ;
32. qu'il convient de le supprimer car il enduit trop de nuisances pour les riverains ;
33. que sur cette toiture plate se trouve également une ventilation toute la chambre froide ; qu'il est précisé que cette sortie n'induit aucun bruit ni aucune odeur ;
34. que la cour a été couverte afin d'aménager une cuisine/plonge annexe au commerce ;
35. que cette fermeture de la cour couvre la totalité de la surface de la parcelle ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
37. que la toiture plate à structure bois avec verrière en PVC translucide sera remplacée par une toiture plate végétale ;

38. qu'il s'agit d'une petite parcelle ; que la cour était dallée donc la parcelle était déjà imperméable;
39. que la couverture de la parcelle ne nécessite pas de rehausses de murs mitoyens ; que par ailleurs la cour est petite ;
40. que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU est acceptable ;
41. que la demande vise à y aménager un commerce de type 'take away' ; que le rez-de-chaussée comportera : une zone de vente à emporter, une chambre froide, une cuisine/plonge et un WC personnel ;
42. que les horaires d'ouverture du commerce ne sont pas précisés ; qu'il convient de le faire ;
43. qu'il s'agit d'une affectation de commerce de bien ;
44. que la demande vise des réaménagements intérieurs de la zone de vente du commerce ;
45. que dans cette zone, un nouveau comptoir de type salade-bar, table de préparation de snack à emporter, des frigos de présentation et zone de cuisson avec bain à l'huile et four à pain sont prévus ;
46. qu'aucune consommation n'est prévue sur place ;
47. que la demande précise que la façade avant du commerce est conservé suivant le dernier PU de 1977 ;
48. que ce PU indiquait une façade en marbre labrador ;
49. que la châssis de la vitrine selon le PU de 1977 est un châssis fixe sans division en aluminium anodisé avec allège en marbre labrador ;
50. que néanmoins, le châssis actuel semble avoir été remplacé ; qu'il est en aluminium de ton gris anthracite, divisé en 3 parties ; que l'allège semble avoir été abaissée ;
51. que ce changement a été fait sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
52. que la modification du châssis ne fait pas partie de l'actuelle demande ; que les demandeurs stipulent que la façade est inchangée par rapport au PU de 1977 ;
53. que l'article 21 (menuiseries) du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), stipule, entre autre, que les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois ;
54. que le dessin du nouveau châssis ne s'intègre pas dans l'esthétique de la façade ; qu'il est en aluminium et qu'il n'a pas fait l'objet d'une demande de permis ;
55. qu'il convient de revenir au dessin d'origine concernant le châssis de la vitrine aluminium comme le permis d'urbanisme précédent ;
56. que la demande modifiée n'a plus fait l'objet d'une nouvelle enquête publique étant donné que les dérogations sollicitées sont identique à la demande initiale ;
57. que néanmoins, le projet modifié a suscité 8 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
  - que ces remarques concernent notamment :
  - la énième demande de régularisation d'horeca dans le quartier ;
  - l'atteinte à la quiétude de l'intérieur d'îlot, nuisances sonores des appareils liés à l'exploitation du commerce ;
  - les nuisances olfactives et visuelles ;
  - la densification du bâti au détriment de la verdurisation en intérieur d'îlot ;

- faire respecter la décision prise par la commune en 2020 de demander l'arrêt de l'exploitation et le démontage de la hotte ;
- la modification de la vitrine qui ne fait plus partie de la demande ; que les changements ont déjà été effectués sans permis d'urbanisme ; qu'un nouveau châssis en aluminium a déjà été posé alors que l'avis de la première commission de concertation demandait un châssis en bis respectant le dessin d'origine ;
- l'enseigne lumineuse peu esthétique ;
- l'emplacement du nouveau conduit qui ne tient pas compte de la configuration des voisins et de l'environnement ; que la terrasse et fenêtre du voisin sont à côté du nouveau conduit, et plus bas que la terrasse ;
- aucune description technique du « silencieux » de la hotte n'est fourni, ni du niveau de bruit de la hotte ;
- aucune documentation technique sur le traitement des graisses et des odeurs ;
- le ventilateur de climatisation qui n'est pas démonté dans l'actuelle demande, alors que la demande initiale prévoyait de le démonter ;
- qu'il s'agit bien d'Horeca, même s'il n'y a pas de consommation sur place ;
- que la cour couverte va à l'encontre de l'amélioration des intérieurs d'ilots ;

58. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/05/2021 (suite à une visite de contrôle) ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de supprimer le groupe de froid de la toiture plate ;**
2. **de supprimer la buse arrière vu les nuisances qu'elle engendre ;**
3. **de fournir les heures et jours d'ouvertures précis du commerce ;**
4. **de ne prévoir aucune consommation sur place ;**
5. **de revenir au dessin d'origine concernant le châssis de la vitrine sans division en aluminium ;**
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) est acceptée.**

**14u00 - dossier 11334**

**7. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door de vzw Europa Ziekenhuizen – site Sint-Michiel strekkende tot de renovatie van de administratieve en consultatieruimten in het gebouw bij de ingang van de Europa Ziekenhuizen - site Sint-Michiel, het inrichten van een technische ruimte en de renovatie van de voor- en achtergevel, Linthoutstraat 150-154.**

Overwegende :

1. dat het goed gelegen is in het GBP in de gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, langs een structurerende ruimte;
2. dat het goed gelegen is in het gebied van de bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark;
3. dat de aanvraag strekt tot de renovatie van de administratieve en consultatieruimten in het gebouw bij de ingang van de Europa Ziekenhuizen - site Sint-Michiel, het inrichten van een technische ruimte en de renovatie van de voor- en achtergevel;
4. dat de aanvraag dient om het gebouw aan de hedendaagse eisen aan te passen;
5. dat globaal gezien de her-conditioneringswerken volgende ingrepen omvatten:
  - op de gelijkvloers worden geen werken uitgevoerd;
  - dat op de 1<sup>ste</sup> en de 2<sup>de</sup> verdieping, de aanvraag betreft de herindeling van de lokalen en deze voorzien van een hedendaagse afwerking, de aanpassing van de technieken aan de huidige normeringen en technieken en de plaatsing van een nieuw vast meubilair;
  - op de derde verdieping (zolder), de aanvraag betreft de inrichting van een technische ruimte voor het plaatsen van twee luchtgroepen en van twee warmtepompen, het plaatsen van een volwaardige trap van +2 naar +3 in het bestaande traphal, en de vervangen van de verouderde houten vloeren door een nieuwe houten vloer met de wettelijke brandweerstand;
6. dat voor de voorgevel en de achtergevel, het buitenschrijnwerk van de verdieping +1 en +2 wordt vervangen door nieuwe houten ramen (meranti) met een hogere thermische performantie;
7. dat voor de indeling van de ramen en de profilering er gekozen wordt om de oorspronkelijke indeling van de jaren 1925, volgens ontwerp van de architect Victor Horta;
8. dat de geplande renovatie van de raamkozijnen voor het Linthoutziekenhuis de indelingen en materialen van de oorspronkelijke raamkozijnen respecteert en kwalitatief verantwoord is;
9. dat de aanvraag ook de isolatie van de achtergevel betreft met een witte buitenbepleistering ;
10. dat de dikte van de voorziene isolatie 14cm is; dit vergroot de totale bouwdiepte van 16cm met de buitenbepleistering;
11. dat het niet in afwijking is;
12. dat er geen uitbreidingen zijn;
13. dat de netto oppervlakte voor en na de verbouwing identiek blijft;
14. dat de binnen verbouwingen alleen betrekking hebben op de herindeling van de verschillende kamers;
15. dat op structureel niveau alleen de vervanging van de bestaande houten vloeren, die in slechte staat zijn, is gepland;



16. dat bij de herinrichting van de verschillende ruimten rekening is gehouden met de toegankelijkheid;
17. dat de aanvraag de bestaande situatie verbetert;
18. het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van 15/12/2021;

**GUNSTIG ADVIES met voorbehoud:**

1. zich te richten naar de voorschriften van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp
2. de huidige milieuvergunning te wijzigen ten einde de 2 luchtgroepen en 2 warmtepompen te integreren in de milieuvergunning, indien deze ingedeelde inrichtingen betreft.