

09h35 - dossier 11649

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par LOFIMMO sprl tendant à réunir deux logements (1er et 2e étages) pour en faire un duplex deux chambres, agrandir le balcon existant et créer une terrasse plantée sur la plate-forme du 1er étage, rue de Pervyse 30.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial ;
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. qu'en situation de droit, l'immeuble comprend 1 commerce et 4 logements répartis comme suit :
 - Sous-sol : caves et bas du commerce
 - Rez-de-Chaussée : commerce
 - R+1 : un appartement 1 chambre
 - R+2 : un appartement 1 chambre
 - R+3 : un appartement 1 chambre
 - Combles : 1 studio
4. que la demande vise à réunir deux logements (1er et 2e étages) pour en faire un duplex de deux chambres, agrandir le balcon existant et créer une terrasse plantée sur la plate-forme du 1er étage ;
5. que le logement est accessible depuis le hall commun au 1^{er} étage ; que la porte d'entrée est déplacée de 2,50m sur le même mur ;
6. qu'il est prévu de construire un nouvel escalier privé reliant le 1^{er} et le 2^{ème} étages ;
7. que le bas du duplex au 1^{er} comporte un espace ouvert de 49,74 m² avec le salon à l'avant, la cuisine et salle à manger à l'arrière et un vestiaire et local wc au centre ;
8. que l'espace de salle à manger est prolongé par un balcon de 0,95m de profondeur existant à l'arrière ;
9. que ce balcon surplombe la véranda avec un toit vitré en pente au rez-de-chaussée ;
10. qu'il est prévue d'étendre le balcon jusqu'au bâtiment mitoyen le plus profond (à droite) soit sur 1,45m de profondeur ;
11. que l'extension du balcon prévue surplombe la véranda sur toute sa profondeur ; que cela porte préjudice au commerce du rez-de-chaussée ;
12. qu'il est prévu d'aménager la toiture plate d'une annexe au rez, à gauche, avec une bande de 0,95m de large sur toute sa profondeur (2,55m), accessible par deux marches menant à l'extension de la terrasse ; qu'il est prévu d'installer des bacs à plantes sur le reste de la toiture soit 1,75 m de large et sur toute la profondeur de la toiture (2,55m) ;
13. que l'extension du balcon est nécessaire pour accéder à la toiture plate ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne la toiture plate accessible et l'extension du balcon ;
15. que cet aménagement n'est en ce sens pas acceptable ;
16. qu'il est recommandé d'aménager une toiture végétalisée ou de revêtement clair inaccessible sur la toiture plate ;
17. qu'au 2^{ème} étage, le haut du duplex est aménagé avec à une première chambre de 14,49m² à l'avant et une second chambre de 15,48m² à l'arrière ; que chacune des chambres bénéficie

d'un dressing et d'une salle de douche privés ; qu'un 2^{ème} local WC et une buanderie sont prévus au centre ;

18. que la baie comportant la porte d'entrée de l'ancien appartement n'est pas obturée sur le plan ; qu'il convient de le faire ;
19. que le plan projeté du 2^{ème} étage comporte des confusions graphiques entre les murs existants et démolis ; qu'il convient de les corriger ;
20. qu'en façade avant, il est prévu de remplacer les châssis au 1^{er} et 2^{ème} étages;
21. que les châssis existants aux étages ne correspondent pas à la situation droit ; que les châssis en situation de droit comportent des croisillons au sein des impostes qui n'ont pas été reproduits au dernier changement de châssis ;
22. qu'il convient de revenir à la situation de droit pour le 1^{er} et 2^{ème} étages dans le cadre de ce remplacement de châssis et lors du prochain changement pour les autres étages ;
23. qu'en façade arrière les châssis des 1^{er} et 2^{ème} étage sont remplacés à l'identique ;
24. 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;
25. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux ») et « Déclaration PEB »);
26. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle ; (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
27. que le projet concerne 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 ;
28. Considérant que les locaux nouvellement créés dits "humides» seront équipés d'un dispositif d'extraction mécanisée, conforme à l'exigence PEB;
29. que le logement est qualitatif et offre de nombreux espaces de rangement ;
30. que la demande déroge donc :
 - au RRU, titre I article 4 (profondeur) : aménagement de la toiture plate et extension du balcon
 - au RRU, titre I article 6 (hauteur) : aménagement de la toiture plate et extension du balcon;
31. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2023 au 20/02/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
32. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 20/02/2023 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas construire l'extension du balcon, ni l'aménagement de la toiture plate ;
2. de corriger les confusion graphiques entre les murs existants et démolis sur le plan du 2^{ème} étage
3. de représenter l'obturation de la baie de l'ancienne porte d'entrée au 2^{ème} étage ;
4. de transmettre l'élévation adaptée en situation projetée avec retour à la situation de droit en ce qui concerne les divisions des châssis ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

10h00 – dossier 11711

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Adjoubel – Lotthé tendant à construire un étage en retrait à la place de la toiture ainsi qu'une annexe sur trois niveaux afin de passer de 4 à 5 logements, Rue de Tervaele 76.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'îlot) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation) ;
4. que le bien comporte, en situation de droit :
 - au sous-sol : caves
 - au rez : un appartement 1 chambre et garage
 - du 1^{er} au 3^{ème} étage : un appartement 1 chambre à chaque étage
 - sous combles : 2 chambres (non intégrées à un logement) et grenier
5. que la demande vise à construire un étage en retrait à la place de la toiture ainsi qu'une annexe sur trois niveaux afin de passer de 4 à 5 logements ;
6. qu'en toiture, la demande prévoit la démolition de la toiture existante et la construction d'un nouvel étage (4^{ème} étage) ;
7. que ce nouveau volume est situé en retrait d'environ 1,25m de la façade à rue ; qu'il présente une hauteur d'environ 3,10m, une profondeur d'environ 10,9m et une largeur d'environ 7,5m ;
8. qu'en façade arrière, un balcon est créé en surplomb du volume existant, sur une profondeur d'environ 1,5m et une largeur d'environ 4,5m ;
9. qu'il présente des vues importantes et plongeantes vers l'intérieur d'îlot ;
10. que le nouveau volume et le balcon déroge~~nt~~ aux articles 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture - hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), étant plus de 3m plus haut et plus profond que le mitoyen droit, dont le profil est de R+2 ;
11. qu'il convient de détailler le profil du mitoyen droit (construction et mur mitoyen) dans les documents graphiques ;
12. que la construction du nouveau volume nécessite par ailleurs la rehausse du mitoyen droit, sur des dimensions allant jusqu'à une hauteur d'environ 1,7m et une profondeur d'environ 2,5m en partie avant, et une hauteur d'environ 3m et d'une profondeur d'environ 4,5m en partie arrière (le profil existant suivant l'implantation de la toiture à versants démolie) ;
13. qu'en façade arrière, le projet prévoit la démolition complète de la façade et des annexes existantes ;
14. que la nouvelle façade est réalisée dans l'alignement de l'ancienne construction au 3^{ème} étage, ainsi que pour le nouveau volume au 4^{ème} étage ;
15. que du rez au 2^{ème} étage, une nouvelle annexe est construite, sur 3 niveaux et une hauteur totale d'environ 9,6m ;
16. qu'au rez, elle s'étend sur toute la largeur de parcelle (environ 7,50m) et sur une profondeur de 3,4m ;

17. qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages, la profondeur de 3,2m est maintenue contre le mitoyen droit, sur une largeur d'environ 3m ; que la partie contre le mitoyen gauche, sur les 4,30m restants, présente une profondeur d'environ 2,5m ;
18. qu'au 1^{er} étage, une terrasse est aménagée sur la toiture de l'annexe ; qu'au 2^{ème} étage, un balcon est réalisé en surplomb de cette terrasse ; que ces 2 éléments présentent une profondeur d'environ 0,9m et une largeur d'environ 4,1m ;
19. qu'au 3^{ème} étage, une terrasse est installée sur le nouveau volume, sur toute la largeur de la parcelle et une profondeur d'environ 2m ;
20. qu'une partie est aménagée avec des bacs à plantes, sur une largeur d'environ 1,7m contre le mitoyen droit ; que les plans ne précisent pas cet aménagement ; que l'aménagement de cette terrasse n'est pas conforme au Code Civil ;
21. que l'ensemble des terrasses présentent des vues vers l'intérieur d'îlot ;
22. qu'il conviendrait, au niveau des documents graphiques, de transmettre également une coupe au niveau des terrasses ;
23. qu'au rez, une terrasse sur dalle béton est aménagée sur toute la largeur de la parcelle et une profondeur d'environ 2,8m ;
24. que le profil existant du terrain n'est pas représenté dans les documents graphiques ; qu'il convient de le faire ; qu'un muret d'une hauteur d'environ 0,75m est réalisé entre les parties terrasse et jardin ;
25. qu'afin de favoriser la perméabilité des sols, il conviendrait d'éviter la construction d'une terrasse sur dalle béton, et de prévoir un revêtement perméable ;
26. que la demande prévoit de transformer, réaménager, rénover et étendre l'immeuble, afin d'y installer 5 logements ;
27. que les logements sont répartis comme suit :
 - au rez : un appartement deux chambres ;
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages : un appartement trois chambres chacun ;
 - aux 3^{ème} et 4^{ème} étages : un appartement deux chambres chacun ;
28. qu'au rez, le garage existant est intégré au logement et aménagé en chambre ;
29. que la superficie nette éclairante de cette chambre est de 2,92m², au lieu des 3,5m² requis ;
30. que cela déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;
31. qu'en outre, la position de cette chambre, côté rue, ne permet pas d'en garantir l'intimité ;
32. qu'au 4^{ème} étage, le passage libre de la porte d'entrée est d'environ environ 0,75m, au au lieu des 0,95m requis ;
33. que cela déroge à l'article 6 (porte d'entrée) du titre II du RRU ;
34. que chaque logement dispose d'un espace extérieur ; qu'aux étages, ceux-ci sont néanmoins de petite taille par rapport à la superficie des logements ;
35. que certaines terrasses présentent des vues importantes vers l'intérieur d'îlot, ce qui nuit à son intimité et celle des propriétés voisines ;
36. que les surfaces de séjour varient de 28 à 32m², ce qui est peu pour des logements de 2 à 3 chambres ;
37. que les parties communes sont composées des espaces suivants :
 - au sous-sol : 7 caves privatives, un local compteurs et un local vélos d'une superficie de 10m² ;

- au rez : entrée et local vélos d'une superficie de 11m² ;
- cage d'escaliers du sous-sol au 4^{ème} étage (pas d'ascenseur) ;
- 38. que les locaux prévus pour l'entreposage des vélos sont difficilement accessibles, tant au sous-sol qu'au rez ;
- 39. qu'il convient de prévoir un local vélos de dimensions suffisantes (min 1 vélo par chambre et 2m² par vélo) et aisément accessible ;
- 40. que l'augmentation de densité d'habitation (passage de 4 à 5 logements et de 4 à 12 chambres) et de volume (annexes et rehausse) est trop importante par rapport à la taille de la parcelle ;
- 41. qu'il convient de revoir la volumétrie du projet et la répartition des logements, de se conformer au titre II du RRU et d'offrir des espaces de vie et extérieurs adaptés à la taille des logements ;
- 42. qu'en façade avant, les châssis sont remplacés par de nouveaux châssis bois reproduisant le dessin d'origine ;
- 43. que le revêtement en briques de parement et les seuils en pierre bleue existants sont maintenus ;
- 44. qu'au rez, la composition de façade au niveau de l'ancien garage transformé en chambre est réalisée en continuité de la façade existante (divisions de châssis et parement en pierre bleue) ;
- 45. que la porte d'entrée est remplacée ; que la porte existante présente un caractère architectural en adéquation avec l'architecture d'origine du bien ; qu'il convient de tenter de la conserver ;
- 46. que la corniche existante est démolie et remplacée par une rive métallique ; que la corniche n'a plus de fonction de récolte des eaux étant donné les transformations apportées en toiture ;
- 47. que la rive proposée s'accorde à l'architecture du bien et de la rehausse et est en ce sens acceptable ;
- 48. que les nouvelles façades (extension en toiture et façade arrière) sont réalisées en bardage aluminium de teinte noire ;
- 49. que les seuils, rives et encadrements de fenêtres sont métalliques et également de teinte noire ; que l'ensemble des menuiseries extérieures sont de teinte noire ;
- 50. qu'il convient de privilégier une teinte claire et/ou de limiter les zones foncées afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur ;
- 51. que la légende des châssis doit être précisée en façade arrière ; que les châssis coulissants sont prévus en aluminium ;
- 52. que les descentes d'eaux pluviales, en zinc, sont réalisées en façade arrière ;
- 53. que les revêtements de toiture ne sont pas précisés ;
- 54. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de verduriser l'ensemble des toitures plates (en dehors des zones de terrasse) ;
- 55. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit ; que rien n'est indiqué dans la demande à ce sujet ;
- 56. qu'il convient de maintenir la citerne ou d'en prévoir une nouvelle et d'y prévoir au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;

57. 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 ;
58. que la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
59. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tous éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
60. que, le projet concernant 6 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (1UN,3URL,2URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
61. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
 - article 4 (profondeur de la construction) : nouveau volume en toiture, balcon ;
 - article 6 (toiture – hauteur) : nouveau volume en toiture, balcon +3 ; ;
62. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II :
 - article 6 (porte d'entrée) : +4 ;
 - article 10 (éclairage naturel) : chambre à rue au rez ;
63. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2023 au 20/02/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
64. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 14/02/2023 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée

10h30 – dossier 11720

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Goemans-Dupuis tendant à transformer et isoler une maison unifamiliale en intérieur d'îlot et de construire un portique métallique dans la cour, Rue des Atrébatés 87.

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 Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée)
4. que la parcelle compte deux bâtiments ; l'un à front de rue et l'autre en fond de parcelle ;
5. qu'en situation de droit, le bâtiment en intérieur d'îlot est de gabarit R+1+toiture plate ;
6. que la demande vise à transformer et isoler une maison unifamiliale en intérieur d'îlot et de construire un portique métallique dans la cour ;
7. que selon la note explicative du dossier, les murs mitoyens au niveau du 1er étage comportent une isolation de 8 cm en surplomb des parcelles mitoyennes dans les faits ; que ce surplomb ne fait pas l'objet d'une servitude existante ;
8. que la demande vise à isoler les façades avant, arrière et le pignon gauche par l'extérieur ;
9. que le revêtement sur isolant est du crépis de teinte gris clair ;
10. que le pignon droit sera isolé par l'intérieur ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que l'isolation des façades avant et arrière dépasse les profils des bâtiments mitoyens et plus des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
12. que la demande d'isolation vise à améliorer la performance énergétique du bâtiment ;
13. qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
14. que concernant l'isolation du pignon, une servitude doit être actée avant l'exécution des travaux ;
15. qu'il convient d'obtenir l'accord des voisins de gauche ;
16. qu'une descente d'eau est représentée en façade ; qu'elle empiète sur la propriété voisine de gauche ; qu'il y a lieu de la supprimer ;
17. qu'au rez-de-chaussée, sont aménagés une entrée avec un local WC séparé, un living de 49,2 m² et une cuisine de 24,6 m²;
18. que la séparation entre l'entrée et le séjour se fait par un meuble et une porte coulissante ; que le meuble fait partie intégrante de l'aménagement et peut être assimilé à une cloison ;
19. qu'au 1^{er} étage sont aménagés une première chambre de 30,5m² avec salle de bain privative, deux chambres de 12m² et 11m², et une salle de bain ;
20. que le nombre de chambres est inchangé ;
21. que la cour centrale entre la bâtiment avant et le bâtiment arrière est réaménagée ;
22. qu'une citerne de récupération d'eau de pluie d'une capacité de 5000 litres est installée dessous ; qu'il convient d'en préciser l'usage et de prévoir au minimum le raccordement d'un WC ;

23. qu'il est prévu de supprimer de la surface pavée et imperméable au profit de surface de pleine terre (8m²) et d'un terrasse en bois perméable (21m²) ;
24. que la demande vise à construire un portique métallique entre la façade arrière du bâtiment avant et l'entrée du bâtiment arrière ;
25. qu'il est prévu de végétaliser l'intégralité de la structure (montants verticaux et horizontaux) avec des plantes grimpantes ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que la construction dépasse les profils des bâtiments mitoyens et plus des ¾ de la parcelle ;
27. que la construction est perméable ; qu'elle agrémente le jardin ;
28. que la demande est en ce sens acceptable ;
29. qu'il est prévu de végétaliser la toiture plate du bâtiment sur 63,5m² ;
30. qu'il est prévu d'installer des panneaux photovoltaïques sur 16m² ;
31. qu'une coupole donnant sur la cage d'escalier est intégrée à cette toiture ;
32. que cette maison unifamiliale est accessible par la porte cochère en façade à rue ;
33. qu'en ce que concerne le bâtiment avant, la demande vise aussi à régulariser la division des imposte de la vitrine du bâtiment avant à rue ;
34. que le PU11039 visant à régulariser cette même situation prévoit la remise en pristin état de cette vitrine ;
35. qu'il convient de revenir à la situation de droit au prochain changement et d'adapter la façade projetée en ce sens ;
36. que la demande vise aussi à remplacer la porte cochère par une porte en bois peinte en gris anthracite (RAL 7016) ;
37. que la teinte prévue est identique aux menuiseries existantes au rez-de-chaussée ;
38. que le dessin est inspiré de la porte d'origine ; que la porte d'origine avait été remplacée par une porte enroulable en aluminium ; que la régularisation de la porte enroulable avait été acceptée dans le cadre du PU11039 ;
39. qu'un retour à la porte cochère en bois d'origine améliore les qualités esthétiques et patrimoniales de la façade ;
40. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 19/12/2022, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
41. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
42. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux ») et « Déclaration PEB ») ;
43. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle ; (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
44. que la proposition PEB relative à la demande concerne 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivis de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;

45. qu'un système de ventilation par double flux a été choisi (système D) par le demandeur;
46. que les permis d'urbanisme sont délivrés sous respect du droit des tiers ; qu'ils ne modifient pas les propriétés ou les droits sur un immeuble ;
47. que la demande déroge donc :
- au RRU, titre I article 4 (profondeur) : isolation, portique métallique
 - au RRU, titre I article 6 (hauteur) : isolation, portique métallique
48. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2023 au 20/02/2023 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'elle émane des voisins :
- opposition des voisins au n°85 concernant le projet d'isolation du pignon mitoyen sur leur parcelle, et demande de retirer l'isolant et les ardoises existantes qui empiètent sur leur parcelle actuellement ;
49. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale.

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- 1. de revenir à la vitrine de situation de droit au prochain changement et d'adapter la façade projetée ;**
- 2. de supprimer la descente d'eau contre le mitoyen gauche ;**
- 3. de préciser l'usage des eaux de pluie récupérées.**

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

10h55 - dossier 11733**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la Commune d'Etterbeek tendant à Construire une crèche et deux unités de logement, rue Beckers 6.**

Considérant :

1. que le bien concerné se trouve en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu de la rubrique suivante de l'Annexe B du CoBAT :
 - prescription 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;
3. que la demande est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :
 - Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;
 - Le consultant régional au niveau de l'accessibilité du projet (AccessAndGo) ;
4. vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 23/01/2023 ayant la référence C.2023.0035/1 ;
5. vu que l'avis d'AccessAndGo n'a, à ce jour, pas encore été remis ;
6. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (MPP) pour les motifs suivants :
 - en application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) relatif aux prescriptions suivantes :
 - générale 0.6 - actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
 - particulière 8.2 – logement ;
 - particulière 8.4 - modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
 - en application de l'article 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) – demande soumise à rapport d'incidences ;
 - en application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), concernant les dérogations visées à l'article 126§11 :
 - dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U) :
 - article 3 du titre I : implantation d'une construction mitoyenne ;
 - article 4 du titre I : profondeur d'une construction mitoyenne ;
7. que l'enquête publique s'est déroulée du 25/01/2023 au 23/02/2023 ; qu'elle n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observation ;
8. que la demande vise à construire une crèche et deux unités de logements ;
9. que le projet s'inscrit au sein d'une réflexion plus étendue qui comprend l'aménagement des Jardins de la Chasse ;
10. que le plan d'aménagement des espaces publics et des alignements des Jardins de la Chasse définit les zones à transférer dans le domaine public ;
11. qu'il y a lieu sur le plan d'implantation de délimiter clairement le périmètre de la parcelle du bien en devenir, ainsi que la nouvelle zone comprise dans le domaine public ;

12. que l'emprise de la parcelle projetée (actuellement non-bâtie) est : à droite - mitoyenne au bien sis n°8 rue Beckers (unifamiliale – R+1+toiture), à l'avant - donne sur la rue Beckers, à gauche - longe la nouvelle zone comprise dans le domaine public qui permet l'accès à l'intérieur d'îlot, et enfin à l'arrière – sur la chapelle de l'ancien hôpital d'Etterbeek ;

13. que cette chapelle de style néo-roman (construite par l'entrepreneur Van Meerbeek en 1910) est reprise à l'inventaire online du patrimoine architectural ; qu'au moment de sa construction, elle faisait partie d'un ensemble avec l'hôpital (actuellement démolit) ;

14. qu'au niveau de l'implantation du bâtiment, afin de recréer un front bâti cohérent au regard de l'aménagement futur général, le projet s'implante en mitoyenneté vis-à-vis du n°8 rue Beckers contre le mur pignon en attente et se prolonge en « L » vers l'intérieur d'îlot ;

15. que l'emprise au sol est définie par un certificat d'urbanisme octroyé le 01/08/2011 (réf. régionale - 05/CPFD/228281), mis en œuvre en plusieurs phases par des permis successifs ;

16. que le rez-de-chaussée est implanté à l'alignement depuis le mitoyen droit existant sur environ 6,5m, puis s'en écarte et crée une zone de recul ;

17. qu'afin de se conformer à l'article 11 du Titre I du RRU, il y a lieu que la zone de recul soit aménagée en jardinet et plantée en plein terre ;

18. que cependant, le projet ne mentionne pas d'aménagement pour cette zone ; qu'il y a lieu de fournir un plan du rez-de-chaussée reprenant les limites parcellaires ainsi que de définir l'aménagement paysager de la zone de recul et latéral ;

19. que le projet constitue un bâtiment trois façades ; qu'il y a 5m de distance entre la façade latérale de la chapelle et le plan de façade principal latéral gauche du bâtiment projeté ;

20. qu'en façade latérale gauche, le projet prévoit un faible débord des étages vis-à-vis du rez-de-chaussée ; que les plans ne permettent pas de définir clairement où se trouve la futur limite mitoyenne ; qu'en séance, il est mentionné que la limite parcellaire sera établie à l'aplomb du plan de façade des étages ; qu'il y a lieu de le préciser clairement ;

21. qu'au vu du dénivelé du terrain, de la saillie du bâtiment, ainsi que de la futur limite de parcelle, une faible bande de terrain en zone latérale en découle ; que l'entretien de cette zone n'est pas aisé ; que toutefois, en séance, il est mentionné que la chapelle appartient également à la commune et sera à terme réaffectée ; que l'entretien de l'ensemble de la zone latérale sera à charge du même service ;

22. qu'au niveau du jardin, il y a lieu d'ajouter une clôture sur la limite parcellaire ;

23. que sans la division des parcelles et la mise en œuvre de la nouvelle partie du domaine public, la demande déroge à l'article 3 du Titre I du RRU, en ce que le bâtiment ne s'implante pas en totalité à l'alignement de la rue Beckers ; que cependant, la proposition du nouveau front bâti est qualitative au regard de l'aménagement futur des Jardins de la Chasse ; que la dérogation est acceptable ;

24. qu'au même titre, la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur de la construction en ce que la construction de type trois façades dépasse de plus de 3m en profondeur le profil de la construction voisine ; que cependant, il s'agit d'une situation particulière et que la profondeur de bâti au-delà des 3m est suffisamment en retrait vis-à-vis du mitoyen de droite ; que la dérogation est acceptable ;

25. qu'au niveau du gabarit, le projet se développe sur un rez+3+toiture plate ; qu'étant donné le dénivelé du terrain, le rez-de-chaussée est en partie semi-enterré vers l'intérieur d'îlot ; que l'emprise du 3ième étage est implanté partiellement en retrait

26. que cependant, vu la valeur patrimoniale de la chapelle, il est opportun de limiter son enclavement, et d'ouvrir plus largement la perspective sur la chapelle depuis la rue Beckers ; qu'il y a lieu d'avoir un retrait latéral gauche du 3^{ème} étage de minimum 4m ;

27. qu'à l'alignement de la rue Beckers, à partir du 1^{er} étage, la volumétrie du projet présente un débord de 75cm au-dessus du domaine public ; que cependant, cette saillie est progressive et se situe à minimum 2,90m du niveau du trottoir ; qu'il permet de créer un jeu volumétrique intéressant ;

28. qu'au niveau des parements de façades, le rez-de-chaussée est prévu en béton architectonique de ton brun/sable ; que les étages sont prévus en briques de teinte clair (crème/saumon/sable) ; qu'en façade arrière, la majorité de la superficie du parement est en carrelage de teinte terracotta, ainsi que les façades avant en retrait du 3^{ème} étage ;

29. qu'il y a lieu de fournir un échantillon pour l'ensemble des revêtements de façade ;

30. que les châssis sont prévus en aluminium de ton brun / métallique / bronze ; que les gardes corps en façade arrière sont de même teinte que les châssis ;

31. que cependant, la façade avant parallèle à la zone de recul présente un pan important de mur aveugle ; que s'agissant d'une façade visible depuis l'espace public, qu'il y a lieu d'animer cette partie en intégrant des ouvertures ;

32. qu'au niveau de l'affectation, le projet prévoit une crèche de 1063m² ; que cette affectation, dite scolaire, fait partie des affectations principales possibles en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

33. que le projet prévoit également deux unités de logement d'une superficie totale de 326m² ; qu'il s'agit d'une affectation secondaire possible dans la zone moyennant motivation ;

34. qu'au niveau du programme, la crèche se développe au rez-de-chaussée + deux niveaux ; qu'elle pourra accueillir 56 enfants ;

35. qu'au rez-de-chaussée, l'angle du bâtiment est largement vitrée afin de marquer l'entrée de la crèche ; que ce niveau comprend l'accueil des familles, un local poussettes, des bureaux, une salle-de-réunion, des locaux de rangement, technique, et des sanitaires ;

36. qu'au 1^{er} et 2^e étages, une zone est dédiée au personnel (cuisine, sanitaire, etc) ; qu'un hall fait la transition avec les espaces dédiés aux enfants, identiques sur les 2 niveaux : espaces de vie, chambres, sanitaires ;

37. que les espaces de vie principaux sont orientés en façade arrière et donnent sur un balcon de 3m de profondeur ;

38. qu'au 1^{er} étage, depuis le balcon, le jardin est directement accessible ; que pour assurer cette liaison, le niveau des terres est ajusté ; que la terre supplémentaire provient de l'excavation réalisée pour les fondations du bâtiment ; qu'il y a lieu de fournir un plan du 1^{er} étage avec tout le contexte extérieur délimité par le périmètre de la parcelle, indiquant les niveaux ;

39. qu'une liaison entre le balcon du 1^{er} étage et du 2^{ème} est réalisé au moyen d'un escalier en colimaçon extérieur ;

40. qu'au niveau de la mobilité pour la crèche, le projet ne prévoit pas d'emplacement de stationnement pour les vélos ; qu'il est mentionné que des aménagements seront à prévoir sur le domaine public ;

41. que cependant, ne pouvant pas maîtriser les aménagements en voirie, il y a lieu de traiter la question de la mobilité au sein du projet ; que de nombreuses familles utilisent le vélo comme

moyen de déplacement ; que le personnel doit pouvoir également disposer d'emplacements ; qu'il y a lieu ainsi de prévoir un local vélo de belle dimension au sein du bâtiment ;

42. que la note explicative mentionne la possibilité d'aménager un abri vélo au niveau du jardin ; que cependant, cette possibilité n'est pas qualitative (diminution de la zone de pleine terre, accès via une parcelle voisine, loin de l'entrée, etc) ;

43. que les unités de logements se trouvent au 3ème étage du bâtiment ;

44. qu'au regard des modifications volumétriques à apporter au 3ième étage, il y a lieu de réévaluer l'affectation de logement et le nombre d'unité ; que par rapport à la présente demande, les observations suivantes sont émises :

45. que la porte d'entrée commune à rue se situe à proximité du mitoyen droit ;

46. que du rez-de-chaussée au 3ième étage la circulation se fait uniquement via un escalier qui débouche en toiture ; qu'un cheminement extérieur en toiture permet d'accéder aux deux entrées privées ;

47. que le fait de ressortir à l'extérieur est peu qualitatif ; qu'il y a lieu de prévoir des ouvertures en façade pour éclairer naturellement l'escalier commun et offrir des percées visuelles ;

48. que la hauteur sous-plafond de 2,85m est confortable ;

49. que chacune des unités comprend 3 chambres ; qu'elles sont conformes au RRU en terme de superficie de plancher ;

50. que cependant, il y a des dérogations à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne la superficie nette éclairante ;

51. que les chambres 1 et 2 de l'appartement 3.2 ont une superficie nette éclairante de 1,72m² au lieu des 1,8m² et 1,9m² prescrits ; que la dérogation est minime, mais s'agissant d'une nouvelle construction et des possibilités d'agrandissement, il y a lieu à minima de se conformer à la réglementation ;

52. que l'ensemble des vitrages est indiqué comme étant translucide et non transparent ; qu'il y a lieu de corriger cette donnée ;

53. que leur séjour sont de dimension confortable, entre 40m² et 45m² ;

54. qu'un balcon en façade arrière offre un espace extérieur ;

55. que le projet déroge à l'article 3§1 du titre II du RRU, en ce que les logements ne comprennent pas d'espace privatif destiné au rangement ou au stockage ; que cependant, les logements présentent un espace de buanderie et au regard de l'agrandissement de la largeur des halls d'entrée, la dérogation est acceptable ;

56. que la demande déroge également au RRU – Titre II - article 16 en ce qui concerne l'absence d'un local permettant d'entreposer les ordures ménagères, ainsi que l'article 18 en ce qui concerne l'absence d'un local pour le rangement du matériel de nettoyage des parties communes ; que cependant pour un nombre restreint d'unité, les dérogations sont acceptables ;

57. qu'au niveau de la mobilité des unités de logement, un espace de rangement ouvert pour les vélos est prévu dans le hall d'entrée du rez-de-chaussée ;

58. que cependant il y a lieu de prévoir un local vélo fermé dans le respect de l'article 17 du Titre II du RRU, de dimension suffisante (1 vélo/chambre et 2m²/vélo) ;

59. que la demande déroge à l'article 6 du titre VIII du RRU, en ce qu'elle ne propose pas 1 emplacement de stationnement couvert pour voiture par unité de logement ; que toutefois, le bien se trouve à proximité du réseaux de transport en commun (carrefour routier La Chasse ; que la dérogation est acceptable ;

60. qu'au niveau de la récupération des eaux de pluie, deux citernes de 5 m³ sont prévues ; qu'en séance, il est mentionné que l'eau est récupérée pour les sanitaires des logements et pour l'arrosage des abords ;

61. que les toitures plates sont aménagées en toitures vertes extensives ;

62. que le projet prévoit la mise en place d'un bassin d'orage de 5 m³ ;

63. que cependant, il est préférable de s'orienter vers une gestion des eaux de pluie à la parcelle, avec par exemple la création d'une noue, plutôt que vers la création d'un ouvrage avec rejet à l'égout ;

64. qu'au niveau de la géothermie, il y a lieu d'introduire une déclaration chez Bruxelles Environnement (sous réserve des caractéristiques techniques de la pompe à chaleur) ;

65. qu'il y a lieu de préciser en plan la localisation de la pompe à chaleur ; que celle-ci doit être placée de manière à être la moins préjudiciable possible par rapport aux habitations ;

66. que la demande déroge au RRU :

- Titre I, article 3 (implantation) – article 4 (profondeur)
- Titre II, article 3 (normes minimales de superficie – espace de rangement) - article 10 (éclairage naturel) - article 16 (local d'entrepôt des ordures ménagères) et article 18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage des parties communes) ;
- Titre VIII, article 6 (normes minimales d'emplacement de stationnement) est acceptée.

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- **Revoir l'intégration du 3^{ème} étage afin de limiter l'enclavement de la chapelle, et proposer un retrait latéral de minimum 4m ; revoir les unités de logement en conséquence ;**
- **Fournir un plan d'implantation et du rez-de-chaussée avec les indications claires des périmètres de la parcelle du bien en devenir, avec la nouvelle zone comprise dans le domaine public, ainsi que définir l'aménagement paysager des zones de recul et latérale ;**
- **Fournir un plan du 1^{er} étage avec également tout le contexte extérieur délimité par le périmètre de la parcelle, indiquant les niveaux, etc ;**
- **Revoir la composition de façade avant afin de ne pas laisser un pan important de mur aveugle ;**
- **Pour l'ensemble des châssis des logements prévoir un vitrage transparent ;**
- **Se conformer aux normes d'habitabilité relatives aux superficies nettes éclairantes pour l'ensemble des unités de logement ;**
- **Fournir des échantillons pour les matériaux de façade ;**
- **Prévoir un local vélos de belle dimension pour l'affectation de la crèche (employés/parents/vélos cargo) au sein du bâtiment ;**
- **Prévoir un local vélo fermé pour les unités de logement, de dimension suffisante (1 vélo/chambre et 2m²/vélo ;**
- **Localiser la pompe à chaleur sur les plans ;**
- **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 3 (implantation) et article 4 (profondeur), sont acceptées.
Les dérogations au RRU, titre II, article 3 (normes minimales de superficie – espace de rangement), 16 (local d’entrepôt des ordures ménagères) et 18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage des parties communes) sont acceptées.
Les dérogations au RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) ne sont pas acceptées.
La dérogation au RRU, titre VIII, article 6 (normes minimales d’emplacement de stationnement) est acceptée.**

ABSTENTION DE LA COMMUNE