

09h00 - dossier 3233

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Yess Oostende SPRL, tendant à placer une enseigne parallèle à la façade, place Jourdan 58.**

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 le long d'un espace structurant;
2. que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) "blocs 532 et 534 délimité par la place Jourdan, les rues Gray et de l'Etang, la chaussée de Wavre et la rue du Maelbeek, approuvé en date du 26/07/1983 ;
3. que la demande vise à placer une enseigne parallèle à la façade ;
4. que selon le formulaire de demande, l'enseigne présente une saillie de 25 cm ; qu'elle s'étend sur toute la largeur de la façade ; qu'elle est composée d'une plaque en métal ondulé placée devant le balcon sur une hauteur de 45 cm ;
5. qu'elle est fixée au-dessus de la tente solaire et en-dessous des seuils des baies du 1er étage ;
6. que cette enseigne comprend une partie lumineuse centrale de 35 cm de hauteur et de 107,9 cm de largeur ;
7. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre VI, article 36 §1 2° « enseigne associée à l'enseigne parallèle à la façade », « zone restreinte », en ce qu'elle est placée à moins de 0,50 m des limites mitoyennes (c) et a un développement supérieur aux 2/3 de la largeur de la façade (d) ;
8. que l'entrée des logements aux étages se trouvent à gauche de la façade ; que l'enseigne est placée au-dessus de celle-ci ;
9. qu'il s'agit d'un quartier commerçant comportant de nombreuses enseignes ;
10. que l'enseigne proposée ne permet pas de différencier l'accès aux appartements ;
11. qu'il convient de tenter de se conformer aux prescriptions du RRU en la matière et de ne pas placer l'enseigne au-dessus de l'entrée des logements ;
12. qu'il convient de se placer dans l'alignement des baies des commerces ; que l'enseigne doit être apposée sur la façade et non en saillie ;
13. que la tente solaire a fait également l'objet d'une demande de permis ; qu'elle est présente depuis plusieurs années ;
14. qu'étant donné qu'il s'agit d'une enseigne, la validité du permis est limitée à 9 ans ;

**AVIS FAVORABLE sous réserve**

1. de réduire la largeur de l'enseigne afin de tenter de se conformer aux prescriptions du RRU en la matière et de ne pas placer l'enseigne au-dessus de l'entrée des logements.
2. de se placer dans l'alignement des baies du commerce ;
3. de placer l'enseigne sur le plan de façade et non en saillie ;

09h25 - dossier 11699

**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Georges-Alain Chalanton, tendant à aménager une terrasse en toiture et son accès ainsi que démolir un mur porteur au 1er étage d'un immeuble, rue Baron Lambert 89-93.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à aménager une terrasse en toiture et son accès ainsi que démolir un mur porteur au 1er étage d'un immeuble ;
4. qu'il s'agit d'un immeuble Rez+1+T qui comporte deux logements : un appartement 3 chambres au rez-de-chaussée et un appartement 4 chambres au 1er étage ;
5. que cette situation est inchangée par la demande ;
6. que la demande vise à aménager une terrasse, privative au logement du 1er étage, sur une partie de la toiture plate de l'immeuble ;
7. que la toiture plate mesure au total 148m<sup>2</sup> ; que la surface utile de la terrasse est de 73 m<sup>2</sup> ;
8. qu'elle comprend une partie terrasse en bois composite de 50m<sup>2</sup>, une aire de jeux en dalle caoutchouc de 7.7m<sup>2</sup> et une partie potager avec un revêtement gravier ;
9. qu'à l'avant un retrait d'2.20m est observé depuis l'alignement ; qu'à l'arrière, un retrait d'environ 8.00m est observé depuis le fond de parcelle (forme irrégulière) ; qu'elle s'étend entre les deux mitoyens ;
10. qu'elle est délimitée à l'avant et à l'arrière par des bacs à plantes en acier et accessible depuis l'édicule existant ;
11. qu'au-delà de ceux-ci, la toiture plate est végétalisée (plantation extensive) sur la majeure partie de la surface restante ;
12. que le reste de sa surface est couverte d'un revêtement en bitume ;
13. que ces deux zones sont inaccessibles ;
14. qu'il est prévu de placer des brises vues de part et d'autre de la terrasse sur 1.28 m, à gauche, et 1.00m de profondeur afin de supprimer les vues vers les parcelles voisines ;
15. que les brise-vues ne sont pas conformes au code-civil en ce qui concerne les vues et la nature de la rehausse mitoyenne ;
16. que l'apport de surface offert par les brises vues n'améliore pas sensiblement la terrasse,
17. que cette partie n'améliore en rien la terrasse projetée ;
18. qu'il convient de déplacer la porte d'accès à la terrasse ;
19. que le volume de l'édicule d'accès est modifié par rapport à la situation de droit ; que cette modification paraît dater de plusieurs années ;
20. 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) ;
21. que ces dérogations concernent la terrasse et les bacs à plantes et l'édicule dont le volume a été modifié ; que ces éléments dépassent les deux volumes mitoyens ;
22. qu'en ce qui concerne l'édicule, la modification date et est acceptable ; qu'en ce qui concerne la terrasse, il convient de ne pas dépasser les bâtis voisins afin d'éviter toute rehausse mitoyenne, et donc de reculer les bacs à plante ;

**dossier 11699**

23. que les couvre-murs placés le long de la toiture plate sont émaillés et existants ; que la demande ne prévoit pas de les modifier ;
24. qu'il en va de même en ce qui concerne les façades ;
25. que la seconde partie de la demande concerne le 1er étage ; que le mur porteur séparant le salon de la cuisine est démoli ; que des poutres et une colonne sont placées en lieu et place du mur porteur ;
26. que la demande ne prévoit pas d'autre modification intérieure ;
27. que la terrasse améliore l'habitabilité du logement ;
28. qu'un courrier qui nous est parvenu après clôture indique que les remarques sont retirées ;
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre porte sur :
  - L'installation d'un brise vue et du 'bac à plantes infranchissable' arrière sur la limite de mitoyenneté obscurcira d'avantage les cours adjacentes ;
  - la note explicative mentionne un second brise-vue mais il n'y a pas d'indication sur la vue de la toiture projetée ;
  - les brise vues ne sont pas représentés sur la coupe projetée ;
  - les éventuelles nuisances sonores ;

**AVIS FAVORABLE sous réserve de limiter la partie accessible aux bâtis voisins afin d'éviter toute rehausse mitoyenne, et donc de reculer les bacs à plante.**

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

**09h55 - dossier 11651**

**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Riccardo Massacci, tendant à remplacer le garde-corps (côté façade arrière) d'une terrasse existante au 11<sup>e</sup> étage de l'immeuble, Square Charles-Maurice Wiser10.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que 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 remplacer le garde-corps (côté façade arrière) d'une terrasse existante au 11<sup>e</sup> étage de l'immeuble ;
4. que la terrasse est privative à l'appartement 4 chambres du 11<sup>e</sup> étage ;
5. que le garde-corps actuel présente une hauteur de 90 cm, insuffisante d'un point de vue sécurité ;
6. que la demande vise à placer un nouveau garde-corps d'une hauteur de 120 cm ;
7. que le nouveau garde-corps est composé de métal et de verre, comme l'existant qu'il remplace ;
8. que par conséquent, d'un point de vue esthétique, cette modification a peu d'impact sur les parcelles voisines ;

**AVIS FAVORABLE**

10h20 - dossier 11609

**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Laurent Delbar, tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 3 unités et aménager une terrasse au 2ème étage arrière, rue des Aduatiques 74.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée);
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en Zichée) ;
4. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : ensemble de trois maisons éclectiques ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale rez + 2 étages + toiture à versant datant de 1912 ;
6. que dans les faits, et depuis plusieurs années, le bâtiment est divisé en trois unités de logement ;
7. qu'un courrier datant de 1991 atteste de l'existence des 3 logements ; que cependant leur aménagement a nécessité des travaux soumis à permis d'urbanisme ; que la division sans permis ne peut dès lors pas être validée ;
8. que ces 3 logements sont aménagés comme suit :
  - sous-sol et rez : un duplex deux chambres (sans escalier interne reliant les deux niveaux) ;
  - 1er étage : un logement une chambre
  - 2e étage et combles : un duplex deux chambres (sans escalier interne reliant les deux niveaux) ;
9. que la demande vise à régulariser la division de la maison unifamiliale en 3 unités ;
10. que les logements sont organisés comme dans les faits ;
11. que le sous-sol comporte un local compteurs et deux caves de petites dimensions pour les appartements supérieurs, accessibles depuis l'escalier commun ;
12. qu'un escalier privatif est placé en pièce centrale afin de relier le rez au sous-sol ;
13. que le sous-sol comporte deux chambres ; que la chambre avant donne sur le trottoir et la chambre arrière sur une cour anglaise de 97 cm de profondeur et 2.37m de haut ;
14. que ce niveau bénéficie d'une hauteur de 2.47m sous plafond ; qu'il s'agit d'un vrai niveau enterré ;
15. que la cave du duplex bénéficie de 1.82m sous plafond au lieu des 2.20m requis ; qu'elle est accessible via la cour anglaise ;
16. que la demande déroge dès lors aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) qui exige 2.50m pour un local habitable et 2.20m pour un local non habitable ;
17. que la cour anglaise est recouverte par un caillebotis métallique ; qu'elle est en outre très étroite ; que cela ne constitue pas un apport d'éclairage naturel qualitatif pour une chambre ;
18. que vu sa situation en façade avant, la seconde chambre du duplex ne présente aucune intimité ;

**dossier 11609**

19. que la demande déroge aux prescriptions du RRU titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la chambre avant dispose de 1.60m<sup>2</sup> de vitrage depuis le trottoir au lieu des 2.8m<sup>2</sup> requis ; que la fenêtre de la chambre arrière est enterrée ;
20. que le sous-sol ne se prête pas à l'aménagement d'espaces de vie ;
21. que le rez comporte le séjour du duplex ;
22. que la baie arrière est agrandie afin de donner accès à la nouvelle terrasse en caillebotis ;
23. qu'il convient de revoir les aménagements de ce logement ;
24. qu'un local vélos est créé au rez arrière et accessible depuis le hall commun ; que ce local de 6.5m<sup>2</sup> est trop petit pour l'ensemble de l'immeuble ; qu'il est en outre situé 8 marches plus haut que le niveau du trottoir ;
25. qu'il convient de revoir les dimensions des caves et des locaux communs afin de prévoir au minimum un vélo par chambre ; que la pièce avant du sous-sol, accessible depuis le hall d'entrée, se prête à cet aménagement ;
26. que le 1er étage comporte un appartement une chambre ; que cet appartement dispose également d'un dressing/bureau à l'entresol accessible depuis les communs ;
27. que l'escalier commun est privatisé à partir du 1er étage ; que la porte d'entrée du duplex supérieur n'est suivie d'aucun palier ; que cette situation n'est pas confortable ;
28. que le 2ème étage comporte le séjour du duplex supérieur et les combles, deux chambres ;
29. qu'au 2ème étage, une terrasse est aménagée dans le prolongement du séjour sur la toiture de l'annexe ;
30. que pour y donner accès la baie arrière est agrandie ;
31. que cette terrasse présente une profondeur de 3.82m et une largeur accessible de 3.12m ;
32. qu'elle comporte un bac à plante sur son côté gauche ;
33. que cette terrasse déroge aux prescriptions du RRU, titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les deux mitoyens ;
34. que cette terrasse n'est pas conforme au code civil en ce qu'elle offre des vues vers le mitoyen de gauche ; que son aménagement nécessite une rehausse au mitoyen en maçonnerie pleine ;
35. qu'elle est en outre, située à proximité de l'angle et offre des vues importantes vers les façades arrière de l'Avenue de l'Armée ;
36. que la terrasse telle que proposée nuit à l'intérieur d'îlot et aux parcelles environnantes ; qu'il convient d'en réduire fortement les dimensions en ne dépassant pas la moitié de la profondeur de la plateforme, voire de la supprimer ;
37. qu'à ces conditions, les dérogations aux articles 4 et 6 du RRU peuvent être acceptées ;
38. qu'il convient de verduriser les toitures plates inaccessibles ;
39. qu'aucun des logements ne bénéficie d'un hall d'entrée ou d'un wc séparé ; que cette situation n'est pas qualitative ;
40. que les moulures, cheminées et portes intérieures sont conservées ;
41. que la façade avant en situation de droit présente des différences avec la façade actuelle ; qu'il semble que celles-ci datent depuis plusieurs années voire de la construction ;
42. que la demande prévoit de modifier les châssis à guillotine du rez ; que ces châssis sont en pvc blanc ;
43. que les châssis prévus sont à deux divisions avec imposte et petits bois ; qu'ils sont en bois peint en blanc ; que la modification s'accorde au caractère de l'immeuble ;

**dossier 11609**

44. que les autres châssis sont inchangés ;
45. que la façade comporte un soubassement en pierre bleue et un enduit crème aux étages ; que les grilles au sous-sol et le garde-corps existant au 2ème ne sont pas modifiés ; qu'il en va de même de la porte d'entrée en bois de teinte naturelle et de la corniche, aussi en bois, mais peinte en blanc ;
46. qu'en façade arrière, les châssis sont en bois et pvc blanc ; qu'un enduit de ton gris est appliqué sur l'ensemble de la façade ;
47. que les descentes d'eau qu'elle comporte sont maintenues ; que les versants de toitures sont en tuiles rouge ; qu'ils intègrent trois fenêtres de toit, deux à l'avant et une à l'arrière ;
48. qu'une cheminée semble présente en façade arrière ; qu'il convient de vérifier sa conformité aux règlements en vigueur ;
49. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 23/06/2022, 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. 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 ») ;
52. 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.) ;
53. que, la proposition PEB relative à la demande concernant 2 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
54. que les autres châssis de la façade à rue semblent être ceux d'origine (bois peint + simple vitrage) ;
55. que tout projet relatif au remplacement de ces éléments de façade peuvent être dispensé de permis d'urbanisme, à la condition expresse de le réaliser à l'identique, tant au niveau des teintes, matériaux, divisions, systèmes d'ouverture et petits bois ;
56. que ces menuiseries extérieures respecteront alors notamment les exigences PEB en matière de résistance thermique et de ventilation hygiénique pour les locaux dits secs ; que pour ce faire (dans le cas d'un système de ventilation de type « A ou C »), des aérateurs destinés aux amenées d'air neuf seront de type "invisivent" ;
57. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
  - Titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : terrasse au + 2
  - Titre I, article 6 (toiture-hauteur) : terrasse au +2
  - Titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) : chambres au sous-sol et caves
  - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambres au sous-sol
58. que les dérogations sont nombreuses et ne sont pas acceptables ;
59. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**dossier 11609**

60. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale daté du 22/03/2023 ;
61. que les réserves sont importantes ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquences ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de ne pas aménager de local habitable au sous-sol et de revoir l'aménagement du duplex inférieur en conséquence ;
2. de revoir les dimensions et accessibilité des caves et du local vélos ;
3. de prévoir un palier de part et d'autre de l'entrée du duplex supérieur ;
4. de réduire fortement les dimensions de la terrasse au +2 en ne dépassant pas la moitié de la profondeur de la plateforme ; et d'en préciser les matériaux ; ou de la supprimer ;
5. de verduriser les toitures plates inaccessibles ;
6. de vérifier la conformité de la cheminée aux règlements en vigueur ;
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans en conséquence.

Les dérogations au RRU, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.

10h50 - dossier 11703

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Christian Terwagne, tendant à régulariser la couverture de la cour et aménager un bureau au rez arrière de l'immeuble , rue de Theux 36.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement) ;
3. que la demande vise à régulariser la couverture de la cour et aménager un bureau au rez arrière de l'immeuble ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte six garages et une conciergerie au rez-de-chaussée ainsi que seize logements aux étages ;
5. que l'objet de la demande porte sur la cour située du côté gauche ;
6. que la cour existante du côté droit, plus petite, est conservée ;
7. qu'en situation de droit, il existe une loge pour concierge donnant sur la petite cour de droite ; que celle-ci n'est pas concernée par la demande ; que du côté gauche, se trouvait la chambre réservée au concierge ; que cette pièce fait partie de la demande ;
8. que dans les faits, la cour de gauche est fermée par une toiture plate revêtue de bitume ;
9. que la couverture de cette cour déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) car elle dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;
10. que néanmoins, la cour est peu profonde et que l'espace extérieur (cour) n'est pas qualitatif ;
11. que le mur mitoyen mesure 3.7m de hauteur et que la couverture de la cour n'a pas nécessité de rehausse des murs mitoyens ;
12. que par conséquent, la dérogation est acceptable ;
13. que la toiture, existante dans les faits, intègre trois puits de lumière de différentes dimensions ;
14. que le demandeur prévoit de régulariser l'existence de ces 3 puits de lumière et de modifier le revêtement actuel par une toiture végétalisée ;
15. que dans les faits, cette ancienne cour couverte abrite une salle à manger, une salle de bain et une chambre ; que la demande vise à modifier l'utilisation de cette partie arrière et d'y aménager un bureau comprenant deux espaces bureaux, une salle de réunion, une cuisine, un WC et une zone archives ;
16. que les baies intérieures entre les pièces avant et arrières sont agrandies ; que la petite baie donnant sur l'ancienne cour depuis le wc est supprimée ;
17. que ce bureau est accessible depuis le hall commun ; qu'il serait utilisé par la copropriété ;
18. que sa surface totale est de 35m<sup>2</sup> ; qu'il n'entre donc pas en compte dans le calcul de la CASBA (PRAS 0.14) ;
19. que l'espace de logement supprimé est une partie de l'ancienne conciergerie ;
20. que l'aménagement proposé est conforme au PRAS : prescription 0.12 §3, en ce que la superficie est inférieure à 15% de la surface totale ;
21. 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 ;

**dossier 11703**

22. 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 ») ;
23. 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.) ;
24. que le projet concernant 1 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
25. que la demande concerne également des locaux dits "secs" ; que ceux-ci seront équipés de dispositifs d'amenées d'air réglables à intégrer dans la toiture ;
26. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
  - Titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : > ¾ de la parcelle
27. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
28. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 24/02/2023 ;

**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.**

**La dérogation au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) est acceptée.**

## 11h15 - dossier 11442 – ART 126

**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Bruno D'Agostino, tendant à régulariser les transformations apportées à un immeuble de trois logements (réaménagements intérieurs, annexe, balcon et châssis), Chaussée Saint-Pierre 27.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est repris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. le permis d'urbanisme 9722, tendant à régulariser les transformations apportées à un immeuble à appartements (annexe sur deux niveaux et balcon ainsi que la suppression du commerce au rez-de-chaussée), notifié le 27 avril 2016 ;
4. qu'en situation de droit et après pleine exécution de ce permis, l'immeuble comporte trois logements aménagés comme suit :
  - au sous-sol : local compteurs et 3 caves
  - au rez : un appartement une chambre avec bureau ;
  - au 1er étage : un appartement deux chambres ;
  - au 2ème étage : un appartement deux chambres ;
5. que la demande vise à régulariser les transformations apportées à un immeuble de trois logements (réaménagements intérieurs, annexe, balcon et châssis) ;
6. que les travaux sont exécutés ; que l'immeuble a été fortement modifié et agrandi ;
7. que l'annexe de droite comportant la salle de bain avec wc au rez et 1er est démolie ; qu'une nouvelle annexe largement vitrée est reconstruite ;
8. que la profondeur de l'annexe passe de 1.45 à 1.65m ; qu'elle dépasse les deux immeubles mitoyens ;
9. qu'elle est cependant inférieure à la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle (10.7m contre 10.8m maximum) ;
10. qu'au rez-de-chaussée, une extension d'une profondeur de 1.32m est également construite du côté gauche ;
11. que l'ancienne façade arrière est en grande partie démolie ;
12. qu'au premier étage, un balcon est aménagé sur le toit de cette annexe ;
13. qu'il présente une profondeur de 1.32m et une largeur de 2.60m ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qui concerne en ce qui concerne ces annexes ;
15. que la parcelle est très peu profonde (14.40m) ; que bien que conforme au code civil, ce balcon offre des vues importantes vers les parcelles voisines et en particulier les maisons situées en intérieur d'îlot ;
16. que les façades très largement vitrées peuvent également être une importante source de nuisances pour l'intérieur d'îlot vu la configuration des lieux ;
17. qu'il conviendrait, afin que les dérogations puissent être acceptées de prévoir des auvents brise vues au rez et des garde-corps pleins aux étages, limitant les vues ;
18. que le logement existant au rez est lié avec une partie du sous-sol ; que cette partie est aménagée en salle de douche/wc et une cave 1 ; qu'elle bénéficie d'une hauteur de 2.30m sous plafond ;
19. que l'accès entre ces deux niveaux se fait via un escalier privé nouvellement créé le long du mitoyen de gauche ;

**dossier 11442 – ART 126**

20. que l'ancien bureau, en façade avant droite, est transformé en chambre et accessible en passant sous l'escalier commun ; qu'un corps de cheminée a été démolé afin de pouvoir poser une porte séparant ces deux pièces ;
21. que le dessin de l'escalier n'est pas clair ; que l'escalier du sous-sol semble déboucher à l'endroit du passage vers la chambre qui est cloisonné ; que l'escalier du premier ne correspond pas à l'escalier du rez ;
22. qu'il convient de clarifier les choses en ce qui concerne l'escalier, éventuellement au moyen d'une coupe ; que l'accès vers la chambre ne semble pas possible ;
23. que des modifications sont également apportées au logement existant situé au 1er étage ;
24. que les salles d'eau ont été intégrées dans les chambres ;
25. que dès lors les chambres présentent des surfaces de 11.7m<sup>2</sup> hors sdb et 8.76m<sup>2</sup> au lieu des 14 et 9m<sup>2</sup> requis ;
26. que la demande déroge dès lors aux prescriptions du RRU, Titre II, article 3 (superficie) ;
27. que cette dérogation est importante et n'est pas acceptable ;
28. qu'elle déroge également à l'article 8 du titre II du RRU en ce qui concerne le wc au 1er étage qui n'est séparé que par une porte des espaces de vies ;
29. que cette dérogation n'est pas acceptable ;
30. que le 2e étage n'est pas concerné par la demande ;
31. que la précédente demande de permis d'urbanisme imposait une rehausse en maçonnerie pleine à droite du balcon au 2e étage (face à la façade arrière) ;
32. qu'afin de se conformer au Code Civil, il convient de la réaliser sur une hauteur de 1.90m, et ce, sur toute la profondeur de la terrasse ;
33. qu'en façade avant, la porte d'entrée de l'immeuble est reculée ; que cet espace résiduel n'est pas qualitatif et peut être source d'insécurité ;
34. qu'il convient de placer la porte le plus près possible de l'alignement ;
35. que la façade est composée de briques rouge, de mosaïque de verre, de châssis en bois peint en brun (sauf au 2e niveau, comme le mentionne les plans) et d'une porte d'entrée en bois ton vert ;
36. que le dessin des anciennes vitrines au rez est modifié ; que les châssis à guillotine sont remplacés par des châssis à trois divisions et imposte ; qu'ils sont en bois ton brun comme le reste de la façade ;
37. que la demande déroge à l'article 21 du RZAC en ce qui concerne les menuiseries au rez car le dessin est modifié ;
38. qu'elles sont cependant plus adaptées à l'usage de logement des locaux du rez et ne dépendent pas l'immeuble ;
39. qu'un enduit clair est appliqué sur l'intégralité de la façade arrière ; que de ce côté, les châssis sont aluminium de ton anthracite ; que les garde-corps sont en inox ;
40. que les compteurs pour l'ensemble des occupants et les deux autres caves privatives se trouvent au sous-sol ;
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 ;

**dossier 11442 – ART 126**

42. que la demande vise 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 cependant 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. que seul les aérateurs de type « invisibles » sont tolérés en façade à rue, ceux-ci auront une capacité minimale requise de 45 m<sup>3</sup>/h par mètre courant de grille ;
44. qu'il convient de les indiquer dans les plans ;
45. que la demande déroge donc :
  - au RRU, Titre I, article 4 (profondeur : extension au rez et +1 ;
  - au RRU, Titre I, article 6 (hauteur) : extension au rez et +1 ;
  - au RRU, Titre II, article 3 (superficie) : chambres au +1
  - au RRU, Titre II, article 8 (WC) au +1
  - au RZAC, article 21 (menuiseries) : rez avant ;
46. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2022 au 4/07/2022 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
47. qu'étant donné le défaut de mise à disposition du dossier électronique, une nouvelle enquête a été organisée du 26 août au 9 septembre 2022 ;
48. qu'elle émane de voisins et porte sur :
49. le fait que les travaux , même touchant à la stabilité, ont été réalisés sans permis ;
50. le caractère très vitré de la façade arrière mettant à mal l'intimité de l'intérieur d'îlot ;
51. l'imperméabilisation de la majeure partie du jardin ;
52. que les plans font état d'un jardin de pleine terre ; qu'il convient de le préciser de fournir des photos et de se conformer aux prescriptions du RRU en la matière ;
53. que l'immeuble ne dispose d'aucun local vélos ; que la densité est augmentée ; qu'il convient de prévoir un local vélo aisément accessible ;
54. que les appartements ne sont pas qualitatifs ; qu'il ne disposent d'aucun hall d'entrée ou espace de rangement intégré ;
55. que les aménagements intérieurs doivent être revus pour plus de qualité et afin de se conformer aux prescriptions du RRU ;
56. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 4/07/2022 ;
- 57. qu'en date du 20/09/2022, les membres de la commission de concertation ont émis un avis défavorable (unanime) sur la demande telle que présentée ;**
- 58. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 09/12/2022, en application de l'article 126 du Cobat ;**
59. que l'objet de la demande actuelle est inchangé ;
60. que les aménagements sont en partie modifiés ;
61. que le volume arrière est conservé ;
62. que selon les plans introduits, la profondeur de l'annexe de droite passe de 1.45 à 1.75m ; qu'elle dépasse les deux immeubles mitoyens ;
63. qu'elle est cependant inférieure à la profondeur des ¾ de la parcelle (10.55m contre 10.8m maximum) ;

**dossier 11442 – ART 126**

64. que le jardin comporte une petite terrasse et que la majeure partie du jardin est plantée en pleine terre ;
65. qu'au premier étage, un balcon est aménagé sur le toit de l'annexe de gauche ;
66. qu'il présente une profondeur de 1.32m et une largeur de 2.60m ;
67. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qui concerne en ce qui concerne les annexes ;
68. que la parcelle est très peu profonde (14.40m) ; que bien que conforme au code civil, ce balcon offre des vues importantes vers les parcelles voisines et en particulier les maisons situées en intérieur d'îlot ;
69. que les façades très largement vitrées peuvent également être une importante source de nuisances pour l'intérieur d'îlot vu la configuration des lieux ;
70. qu'il convient, afin que les dérogations puissent être acceptées de prévoir des auvents brise vues au rez et des garde-corps pleins aux étages, limitant les vues ;
71. que la porte d'entrée est déplacée à l'alignement ;
72. qu'au rez le dessin des escaliers est modifié ; que l'escalier d'accès au sous-sol est précédé d'une porte ; que le palier donnant accès aux caves présente une largeur de 50cm ;
73. que cette largeur est insuffisante ; qu'elle est due à la création d'un couloir le long du mitoyen de droite afin d'accéder à la pièce avant ;
74. qu'un local vélos et poussette de 1m sur 1.96m est créé dans la pièce avant droite ; que ce local est de dimension vraiment insuffisante ;
75. que cela réduit la surface utilisable de la chambre 2 à 7.1 m<sup>2</sup> ; que cette surface est très faible, d'autant que la chambre principale fait moins de 14 m<sup>2</sup> ;
76. qu'au 1<sup>er</sup> étage la surface de la chambre principale est de 11.5m<sup>2</sup> si on exclus la zone de la salle de douche qui s'y trouve ; que la surface de la seconde chambre, hors zone salle de douche est de 8.8 m<sup>2</sup> ;
77. que le wc tel que prévu à ce niveau ne paraît pas permettre le placement d'un wc ; que les photos indiquent que la porte est dans l'autre sens ;
78. qu'il convient de modifier les plans ;
79. que la demande déroge dès lors aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie) en ce qui concerne les chambres ;
80. qu'il convient de ne pas aménager de couloir le long du mitoyen de droite afin de permettre un accès aisé aux caves ;
81. que dès lors il convient de consacrer la pièce avant droite à un local vélos et poussette de belles dimensions ; qu'il peut convenir d'agrandir la porte dans le couloir afin de permettre aux vélos de tourner ;
82. que l'appartement du rez est dès lors un appartement une chambre ;
83. qu'il convient de revoir les aménagements du 1<sup>er</sup> étage afin de tenter de se conformer au RRU, quitte à se limiter à une chambre ;
84. que la demande déroge donc :
  - au RRU, Titre I, article 4 (profondeur : annexe et isolation :
  - au RRU, Titre I, article 6 (hauteur) : annexe et isolation ;
  - au RRU, Titre II, article 3 (superficie) : chambre 1 au +1
  - au RZAC, article 21 (menuiseries) : rez avant ;

**dossier 11442 – ART 126**

85. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 a donné lieu à 4 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres portent sur :
- le caractère incomplet des éléments disponible en ligne (uniquement les éléments modifiés par rapport à la version initiale) ;
  - la peu des qualités des chambres en façade avant ;
  - le fait qu'il s'agisse d'une régularisation, que l'on ne peut pas encourager cette tactique ;
  - le fait que la suppression du jardin manque d'explication ;
  - une demande de veiller à ce que ces logements ne soient pas du logement de courte durée ou des coliving;
86. que les locations de courte durée (moins de 90 jours) doivent faire l'objet d'un agrément auprès du SPRB Economie et Emploi ;
87. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 4/07/2022 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de prévoir des auvents brise vues au rez et des garde-corps pleins aux étages, limitant les vues et l'impact des baies vitrées ;
2. de ne pas aménager de couloir le long du mitoyen de droite afin de permettre un accès aisé aux caves ;
3. de consacrer la pièce avant droite à un local vélos et poussette de belles dimensions ;
4. de considérer l'appartement du rez comme un appartement une chambre ;
5. de revoir les aménagements du 1er étage afin de tenter de se conformer au RRU, quitte à se limiter à une chambre ; entre autres en ce qui concerne la porte des wc;
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.

11h45 - dossier 11556 – ART 126

**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Grégory Grosjean-Peeters, tendant à régulariser les modifications apportées à un immeuble de 3 logements : répartition, terrasses et châssis, avenue d'Auderghem 301.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
3. qu'en situation de droit il s'agit d'une maison unifamiliale de 5 chambres, R + 2 étages+ toiture à versants ;
4. que la demande **initiale** vise à régulariser la division de cette maison unifamiliale en trois logements, l'aménagement d'une terrasse au deuxième étage et les modifications en façade avant ;
5. que la répartition proposée est la suivante :
  - au sous-sol et rez : un duplex deux chambres ;
  - au 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>ème</sup> étage : un appartement duplex trois chambres ;
  - sous combles : un duplex une chambre ;
6. qu'une petite cave commune comportant les compteurs est conservée et accessible par l'escalier commun ;
7. que des escaliers privatifs sont placés pour les duplex ;
8. que le duplex inférieur bénéficie du jardin ;
9. qu'au niveau du sous-sol, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ; que la profondeur du local WC est de 1,07 m au lieu des 1.20m requis;
10. que le lave main est situé à l'extérieur du WC ; que la dérogation est acceptable ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne la chambre au sous-sol avant qui bénéficie de 2.8m<sup>2</sup> d'éclairage au lieu des 3.1m<sup>2</sup> requis ; que la vue sur la rue depuis le sous-sol est peu qualitative ;
12. que cet espace ne convient pas à l'aménagement d'un espace habitable ;
13. que la baie de la chambre arrière donne dans une petite cour anglaise ;
14. qu'une terrasse est aménagée à l'arrière du rez ; qu'elle est prolongée par un escalier donnant accès au jardin situé 1.67m plus bas ;
15. que la terrasse est de forme triangulaire ; qu'elle couvre en partie la baie du sous-sol ;
16. que son aménagement nécessite la rehausse du mitoyen de droite de 40 cm sur une profondeur de 2.10m ;
17. que cependant l'escalier ne paraît pas conforme au code civil ; qu'il convient de revoir la profondeur de la rehausse ; qu'il convient de prévoir un couvre mur dans l'esprit des couvre mur existants ;
18. que cette terrasse déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les deux bâtis mitoyens ;
19. que cependant elle ne porte pas atteinte aux parcelles voisines ; qu'elle permet un accès au jardin depuis les pièces de vie ; que les dérogations pourraient être acceptées ;

**dossier 11556 – ART 126**

20. qu'à l'entresol arrière, entre le rez et le 1<sup>er</sup> un local comprend 3 espaces de rangement non fermés ; que ces rangements sont peu utilisables ; qu'il convient de prévoir un espace de rangement fermé par logement ;
21. que le duplex supérieur bénéficie d'une terrasse aménagée au 2<sup>ème</sup> étage sur la toiture plate des annexes ; que cette terrasse présente une profondeur de 3.85m et une largeur de 5.00m ;
22. qu'elle est accessible depuis la chambre 2 ;
23. que cette terrasse n'est actuellement pas conforme au code civil en matière de vues des deux côtés ;
24. que du côté gauche, il s'agit d'une rehausse de 40cm sur une profondeur de 1.55m, entre le pignon voisin et une cheminée existante ;
25. que la rehausse est prévue en panneau métallique brun ;
26. que cette rehausse n'est pas conforme au code civil en ce qu'il convient de prévoir une rehausse en maçonnerie pleine ;
27. que du côté droit, une palissade en bois est placée sur 1.50m ; que ce n'est pas conforme au code civil ; que le mur devrait être rehaussé d'environ 1.90m sur toute la profondeur de la terrasse ;
28. que cette rehausse n'est pas acceptable ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 et 6 (hauteur et profondeur) en ce que la terrasse dépasse les profils bâtis mitoyens ;
30. que le garde-corps en bois est placé à l'aplomb de la façade existante et accrochée sur celle-ci ;
31. que cette situation n'est pas qualitative ;
32. qu'il convient de revoir les dimensions de cette terrasse en prévoyant un retrait d'1.90m à gauche pour se conformer au code civil sans rehausse ;
33. qu'afin d'éviter les vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot, la profondeur de la terrasse doit être limitée à un maximum de 3.00m ;
34. que le reste de la plateforme doit être végétalisé (toiture verte) et inaccessible ; que la zone accessible doit être entourée d'un garde-corps pérenne et qualitatif ;
35. qu'aux troisième et quatrième étages il est prévue d'aménager 1 duplex de 1 chambre, selon la demande ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (superficie) ; que la superficie nette de la chambre du logement sous-combles est de 7.50 m<sup>2</sup> (au-dessus de 1.50m) ; que la superficie nette requise est de 14 m<sup>2</sup> ;
37. que la chambre est en mezzanine ouverte sur le salon ; que cet espace ouvert ne peut être considéré comme une chambre ; que ce logement est donc un studio ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) ; que la superficie nette éclairante du séjour avec cuisine et chambre ouvertes est de 4 m<sup>2</sup> en fenêtre de toit au lieu de 4.75m requis ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 11 (vue) ; que le logement au troisième et quatrième ne profite d'aucune vue directe et horizontale vers l'extérieur ;
40. que l'aménagement de ce logement impliquent plusieurs dérogations qui nuisent à son habitabilité ;
41. que la répartition actuelle semble dater d'il y a plusieurs années ;

**dossier 11556 – ART 126**

42. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 17 (local véhicules deux roues) en ce que l'immeuble de trois logements ne bénéficie pas d'un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;
43. qu'il convient de prévoir un véritable local vélo aisément accessible, par exemple dans la pièce avant du sous-sol ;
44. qu'en façade arrière le revêtement est en enduit beige clair du sous-sol au 1er étage et ton blanc au 2ème étage, les châssis sont en bois peints ton marron du sous-sol au rez, ton noir au 1er étage et ton gris au 2ème étage ; le garde-corps de la terrasse est en panneaux pleins métalliques ton brun ;
45. que la façade avant ne correspond pas à la situation de droit ; que des arcs en brique surmontant les fenêtres et certaines moulures dessinés en situation de droit n'apparaissent plus en situation de fait ; que ces modifications peuvent dater la construction ; que les châssis aux étages correspondent à la situation de droit ; que la porte d'entrée correspond à la situation de droit ; que le châssis au rez est divisé en deux et surmonté d'une imposte ; qu'en situation de droit il est en un seul tenant et surmonté d'une imposte ; que l'ensemble des menuiseries est en bois peint ton bleu marine ; que le revêtement de façade est en pierre ton naturel beige avec un soubassement en pierre bleue ; que l'ensemble est harmonieux ; que la régularisation de la façade avant est acceptée ;
46. que la demande déroge donc :
- au RRU, titre I, article 4 (profondeur) : terrasses au rez et au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - au RRU, titre I, article 6 (hauteur) : terrasses au rez et au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - au RRU, titre II, article 3 (superficie) : chambre sous combles ;
  - au RRU, titre II, article 8 (WC) : au sous-sol ;
  - au RRU, titre II, article 10 (éclairage) : chambre sous-sol et séjour sous combles ;
  - au RRU, titre II, article 11 (vue directe) : duplex supérieur ;
  - au RRU, titre II, article 17 (local vélos) : aucun local prévu ;
47. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
48. que les dérogations sont nombreuses ; qu'il convient de revoir le projet en limitant les dérogations et en se conformant au code civil ;
49. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 24/08/2022 ;
- 50. qu'en sa séance du 04/10/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande ;**
- 51. qu'en date du 31/12/2022, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**
52. que la demande vise **à présent** à régulariser la division de cette maison unifamiliale en trois logements, l'aménagement d'une terrasse au deuxième étage et les modifications en façade avant (intitulé inchangé) ;
53. que la répartition proposée est **à présent** la suivante :
- au sous-sol et rez : un duplex une chambre ;
  - au 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>ème</sup> étage : un appartement duplex trois chambres ;
  - sous combles : un studio ;
54. qu'au sous-sol avant un bureau/espace de rangement est aménagé au lieu de la chambre précédemment proposée ;

**dossier 11556 – ART 126**

55. qu'une terrasse est aménagée à l'arrière du rez ; qu'elle est prolongée par un escalier donnant accès au jardin situé 1.67m plus bas ;
56. que la terrasse est de forme triangulaire ; qu'elle couvre en partie la baie du sous-sol ;
57. qu'afin de se conformer au code civil en matière de vues, il est à présent prévu de rehausser le mur de 40cm sur toute la profondeur de la terrasse soit 2,10m avec un panneau métallique brun ;
58. qu'un accord du voisin à ce sujet est joint au dossier ;
59. qu'à l'entresol, le local proposant précédemment 3 espaces de rangements ouverts est aménagé en local pour vélos et poussettes ;
60. que le duplex aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages n'est pas modifié ; qu'il dispose d'un espace de rangement dans l'annexe de gauche à l'entresol entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage ;
61. qu'il bénéficie d'une terrasse aménagée au 2<sup>ème</sup> étage sur la toiture plate des annexes ; que cette terrasse présente une profondeur de 3.85m et une largeur de 5.00m et est accessible depuis la chambre 2 ;
62. que cette terrasse n'est actuellement pas conforme au code civil en matière de vues des deux côtés ;
63. que du côté gauche (n°303), il s'agit d'une rehausse de 40cm sur une profondeur de 1.55m, entre le pignon voisin et une cheminée existante ; que la rehausse est prévue en panneau métallique brun ;
64. que cette rehausse n'est pas conforme au code civil en ce qu'il convient de prévoir une rehausse en maçonnerie pleine ;
65. qu'il convient d'obtenir l'accord du voisin à ce sujet ou de réaliser la rehausse en maçonnerie ;
66. que du côté droit, une palissade en bois est placée sur 1.50m de haut et prolongée par un panneau métallique ;
67. que le voisin du côté droit (n°299) a émis son accord pour conserver le pare vue de type palissade en bois existant et non conforme au code civil afin de ne pas rehausser le mur mitoyen ;
68. qu'il conviendra d'acter ces servitudes ;
69. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 et 6 (hauteur et profondeur) en ce que la terrasse dépasse les profils bâtis mitoyens ;
70. que le garde-corps en bois est placé à l'aplomb de la façade existante et accrochée sur celle-ci ; que cette situation n'est pas qualitative ;
71. qu'afin d'éviter les vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot et d'améliorer l'esthétique de la façade, il convient de placer le garde-corps du côté intérieure du bac à plantes ;
72. que le reste de la plateforme doit être végétalisé (toiture verte) et inaccessible ; que la zone accessible doit être entourée d'un garde-corps pérenne et qualitatif ;
73. que le duplex aux troisième et quatrième étages est à présent un studio avec mezzanine ; que la mezzanine est un espace de rangement ;
74. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) ; que la superficie nette éclairante du séjour avec cuisine et chambre ouvertes est de 4 m<sup>2</sup> en fenêtre de toit au lieu de 4.75m requis ;
75. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 11 (vue) ; que le logement au troisième et quatrième ne profite d'aucune vue directe et horizontale vers l'extérieur ;

**dossier 11556 – ART 126**

76. que ce logement existe cependant depuis plusieurs années et est confortable pour un studio ;  
que les dérogations sont acceptables ;
77. que la demande déroge donc :
- au RRU, titre I, article 4 (profondeur) : terrasses au rez et au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - au RRU, titre I, article 6 (hauteur) : terrasses au rez et au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - au RRU, titre II, article 8 (WC) : au sous-sol ;
  - au RRU, titre II, article 10 (éclairage) : séjour sous combles ;
  - au RRU, titre II, article 11 (vue directe) : duplex supérieur ;
78. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
79. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 24/08/2022 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. d'acter les servitudes concernant la nature des rehausses mitoyennes ou de les réaliser en maçonnerie ;
2. placer le garde-corps de la terrasse au 2<sup>ème</sup> étage du côté intérieure du bac à plante ;
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.**

**La dérogation au RRU, Titre II, article 8(WC), article 10 (éclairage) et article 11(vue directe) , sont acceptées.**

13h30 - dossier 11558 – ART 126

**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Do it 4 me, tendant à changer l'affectation d'un équipement en maison unifamiliale, modifier la volumétrie (isolation et rehausse de deux étages) ainsi que l'aspect des façades;  
MODIFIE EN : changer l'affectation d'un équipement en maison unifamiliale, modifier la volumétrie (isolation et rehausse en toiture) et modifier les baies arrières , rue Général Leman 110.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que le bien est par ailleurs inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : maison d'habitation construite en 1900-1910 dans un style éclectique ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) et 2.5.2 (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation) du PRAS ;
5. 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) ;
6. qu'en situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+1+combles ;
7. qu'à l'origine, le bien était une maison unifamiliale ; qu'elle a été transformée en équipement (planning familial) suivant un permis d'urbanisme obtenu en 1997 ;
8. qu'il s'agit d'un immeuble de gabarit R+1+combles ;
9. que la demande **initiale** visait à changer l'affectation d'un équipement en maison unifamiliale, modifier la volumétrie (isolation et rehausse de deux étages) ainsi que l'aspect des façades ;
10. que la demande vise à transformer et étendre en toiture cette maison afin d'y aménager six chambres réparties comme suit :
  - au sous-sol : une salle de sport/tv, une cave, une buanderie et un local compteurs ;
  - au rez-de-chaussée : salon, salle-à-manger, cuisine et un WC ;
  - à l'entresol : un bureau
  - au 1er étage : 2 chambres et une salle-de-bain
  - au 2e étage : 2 chambres et une salle-de-bain
  - au 3e étage (combles inférieurs) : 2 chambres et une salle-de-bain
  - au 4e étage (combles supérieurs) : 2 espaces de rangement
11. que le sous-sol est inchangé ;
12. que la citerne d'eau de pluie de 2000 litres est conservée ; qu'il convient de préciser les éléments qui y seront raccordés ;
13. qu'au rez et au 1er étage, les espaces intérieurs sont revus (cloisons modifiées, corps de cheminées démolis...) ;
14. qu'au rez, les baies arrières sont modifiées ; que la porte latérale de l'annexe est modifiée en fenêtre, et que la fenêtre de la cuisine est transformée en porte-fenêtre, permettant l'accès vers le jardin ;
15. qu'à l'entresol, une baie est également créée dans la façade latérale ;
16. que la demande vise à démonter les planchers existants aux 2e et 3e étages;
17. que la modification des hauteurs de planchers permet de créer un étage supplémentaire ;
18. qu'elle déroge également au Règlement zoné (RZAC) ; qu'il s'agit de l'article 13 (hauteur sous plafond) dont certaines pièces n'atteignent pas la hauteur requise ;

**dossier 11558 – ART 126**

19. que cette dérogation n'est pas acceptable vu que la hauteur actuelle sous-plafond au 2e étage est suffisante ;
20. que la demande vise à démonter entièrement la toiture existante ;
21. que le nouveau volume en toiture est mansardé et est construit sur deux niveaux ;
22. que la construction du 3e étage permet l'aménagement de 2 chambres supplémentaires, et le 4e étage comprend du rangement ;
23. que le faîte de la toiture est de même hauteur que la toiture voisine la plus haute ;
24. que néanmoins, la pente de la nouvelle toiture est plus faible que celle des constructions mitoyennes, et le nouveau volume dépasse la hauteur du mitoyen le plus haut, côté rue et côté jardin ;
25. que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, l'article 4 (profondeur) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière et le nouveau volume en toiture ;
26. que ces dérogations sont acceptables pour l'isolation arrière, mais qu'elles ne sont pas acceptables pour le volume en toiture ;
27. qu'il convient par ailleurs de végétaliser la toiture plate de l'annexe ;
28. que le volume en toiture ne comprend que du rangement ; qu'il n'améliore pas l'habitabilité de la maison ;
29. qu'il convient de revoir la demande afin de supprimer les dérogations au RRU titre I ; que seul un projet ne dépassant pas la hauteur de la toiture mitoyenne la plus haute pourrait être accepté ;
30. que la couverture de cette toiture est en zinc de couleur quartz (gris foncé) ;
31. que les pans de toiture intègrent des fenêtres de toit et des panneaux photovoltaïques côté rue et côté jardin ;
32. qu'en façade arrière, au niveau du 3e étage, la demande vise à construire une lucarne de même matériau et couleur que la toiture ;
33. que cette lucarne mesure 1.9m de largeur et 2m de hauteur ;
34. qu'elle donne accès à un nouveau balcon ;
35. que les balustrades sont en métal de couleur noire et le sol en caillebotis ;
36. qu'un brise vue de 1 m 90 de hauteur est fixé à gauche du balcon en façade arrière afin de limiter les vues obliques ;
37. que le brise-vue est imposant et peu esthétique ;
38. que de plus, que ce balcon donne dans une chambre et n'améliore pas l'habitabilité de la maison ;
39. qu'il convient de ne pas créer de balcon en façade arrière ;
40. qu'en façade à rue, la demande vise à construire une nouvelle façade légère, à partir du 2e étage, en recul de 1m06 par rapport à la façade principale ;
41. que ce recul est aménagé en loggia extérieure et accessible ;
42. qu'en façade avant au 2e étage, des nouvelles ouvertures remplacent les cadres au niveau de l'entablement ;
43. qu'elles sont fermées par des fenêtres coulissantes placées en retrait de la façade ;
44. que celles-ci permettent d'apporter de la lumière au 2e étage (loggia et chambre) ;

**dossier 11558 – ART 126**

45. que ces ouvertures sont recouvertes d'un ciment hydrofuge, tout comme les murs mitoyens aux abords de la loggia ;
46. que le 3e étage en façade à rue, est également en retrait ; que la demande vise à créer un balcon qui surplombe donc la loggia du 2e étage ;
47. que les balustrades sont en métal de couleur noire et le sol en caillebotis ;
48. que ce recul, les ouvertures en façade avant dans les anciennes moulures, le balcon et le dessins des baies au 3e étages dénaturent complètement le caractère architectural d'origine de la maison ;
49. qu'il convient de conserver le plancher entre le 1er et le 2e étage, de ne pas reculer la façade à rue dans les niveaux supérieurs, de ne pas prévoir d'ouverture des cadres de l'entablement en façade à rue, de ne pas créer de balcon côté rue et de proposer un projet de rehausse plus en accord avec le style architectural de la maison, et avec le cadre bâti environnant ;
50. qu'en façade, les corniches en bois (à l'avant et à l'arrière) sont conservées ;
51. qu'une nouvelle corniche en bois peinte en gris foncé est intégrée au nouveau volume, entre le 3e et le 4e étage en façade avant ;
52. que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, l'article 5 (hauteur de la façade avant) en ce qui concerne la nouvelle corniche qui est plus haute que les deux corniches mitoyennes ;
53. qu'il convient de conserver la corniche existante et de ne pas construire de seconde corniche dans la partie supérieure de la toiture ;
54. que deux colonnes métalliques peintes en noir sont fixées entre la toiture en saillie et le couvre mur ;
55. que les châssis et la porte d'entrée sont modifiés ;
56. qu'ils sont en bois peint en noir ;
57. qu'ils respectent le dessin d'origine de la maison, et qu'ils peuvent être acceptés ;
58. que les autres éléments de la façade existante restent inchangés ;
59. que la façade arrière est isolée sur toute sa hauteur ;
60. qu'il en va de même en ce qui concerne la toiture et les façades (arrière et latérale) de l'annexe ;
61. qu'une balustrade est placée devant la baie de la chambre 3 (2e étage) en façade arrière ;
62. que les châssis sont en bois peints en noir et qu'un enduit acrylique de ton gris clair est appliqué sur l'isolant ;
63. que la demande déroge donc :
  - au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) : isolation + rehausse en toiture;
  - au RRU, Titre I, article 5 (hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne) : corniche avant surélevée ;
  - au RRU, Titre I, article 6 (toiture – hauteur) : isolation + rehausse en toiture ;
  - au RZAC, chapitre II constructions, article 13 (hauteur sous-plafond) : chambres au 2e et 3e étages
64. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ; que précédemment, l'enquête publique qui s'était déroulée du 26/08/2022 au 09/09/2022 avait donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
65. que cette lettre porte sur le fait que les documents n'étaient pas disponibles en ligne lors de la première enquête publique ;

**dossier 11558 – ART 126**

66. qu'en séance, une remarque est ajoutée sur l'impact du nouveau gabarit sur les bâtiments voisins et de la perte d'ensoleillement que celui-ci génère ;
67. qu'en séance, l'architecte précise que l'intérieur ne contient plus d'élément de valeur patrimoniale ; qu'il serait néanmoins opportun de joindre un reportage photographique intérieur à la demande ;
- 68. qu'en sa séance du 08/11/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 69. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 14/02/2023, en application de l'article 126 du Cobat ;**
70. que la demande **actuelle** vise à changer l'affectation d'un équipement en maison unifamiliale, modifier la volumétrie (isolation et rehausse en toiture) et modifier les baies arrières ;
71. que l'extension est réalisée dans une forme de toiture à double pente en façade avant, et à pente unique en façade arrière ;
72. que le projet ne prévoit plus la construction d'une loggia et d'un balcon la surplombant en façade avant ;
73. que la forme de toiture s'aligne au profil du mitoyen droit en façade arrière ;
74. qu'en façade avant, le pan supérieur est aligné au mitoyen droit, et le pan inférieur en-deçà de celui-ci, afin de se raccorder au niveau de corniche existant de la maison ;
75. que des ouvertures de toitures sont prévues sur 2 niveaux en façade avant ;
76. que la demande déroge à l'article 14 (toitures) du RZAC, le brisis ayant une hauteur de 4,40m au lieu du maximum de 2m autorisé ;
77. que la hauteur de toiture et l'organisation de 2 niveaux d'ouvertures sur celle-ci est en outre peu harmonieux avec la composition de façade ;
78. qu'il convient, en façade avant, de limiter les ouvertures sur un niveau et de revoir la forme de toiture, en diminuant la hauteur du brisis afin de se conformer au RZAC ;
79. qu'il peut convenir de traiter la toiture arrière en toiture plate végétalisée ;
80. que la nouvelle lucarne est légèrement modifiée en façade arrière ; que le projet ne prévoit plus la réalisation d'un balcon et d'un brise-vue au 3<sup>ème</sup> étage ; qu'un garde-corps métallique est placé devant le châssis, dans le plan de la façade ;
81. que la nouvelle lucarne présente une largeur de 2,14m, ce qui est légèrement supérieur au tiers de la largeur de toiture (6,16m) ; qu'un velux est également présent en partie supérieure de la toiture ;
82. que ces ouvertures dérogent ainsi à l'article 24 (éclairage des locaux sous toiture) du RZAC ;
83. que des panneaux photovoltaïques sont installés en partie supérieure des toitures avant et arrière ;
84. qu'ils forment une forme géométrique simple et sont ainsi dispensés de permis ;
85. que la demande maintient l'organisation de six chambres ;
86. que les aménagements intérieurs du rez au 2<sup>ème</sup> étage sont inchangés ;
87. que le plancher existant du 2<sup>ème</sup> étage est maintenu ;
88. que le 2<sup>ème</sup> étage présente une hauteur sous plafond de 2,60m ;
89. que sous les combles (3<sup>ème</sup> étage) sont aménagées 2 chambres ;
90. que le projet ne prévoit plus l'aménagement de rangements sous combles ;

**dossier 11558 – ART 126**

91. que le programme proposé (6 chambres) est très dense par rapport à la taille des espaces de vie du bien ;
92. qu'un reportage photographique a été annexé à la demande ; que les éléments ornementaux d'origine, situés principalement dans la partie avant au rez-de-chaussée, sont maintenus ;
93. que la toiture plate de l'annexe est végétalisée ;
94. que la façade arrière et l'annexe sont isolées, et couvertes d'un enduit ; que celui-ci est principalement de teinte blanche, en alternance avec des bandes gris clair dans l'alignement des baies ;
95. qu'une citerne de 5.000 litres est prévue en plan ; que le formulaire de demande maintient une citerne de 2.000 litres et que la note explicative prévoit un agrandissement de la citerne existante à 10.000 litres ; qu'il convient de clarifier ce point ;
96. que le puits de lumière vers les caves semble agrandi, sur une profondeur de 1,6m, une largeur de 2,5m et une profondeur de 3m, et couvert d'un caillebotis ;
97. que la coupe représentant également la façade arrière présente un niveau de sous-sol au-delà de l'annexe ; que cela ne semble pas être le cas ;
98. qu'il convient de clarifier la situation et de préciser les travaux prévus ;
99. que l'usage des eaux récupérées est prévu pour les toilettes et l'entretien ; qu'il convient de le préciser en plan ;
100. que la réglementation appliquée à la procédure PEB est celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt du dossier de demande de permis d'urbanisme, le 01/04/2022 ;
101. 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 restera sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
102. 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 »);
103. 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.);
104. que la proposition PEB relative à la demande concerne 1 Unité(s) PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Lourde – (URL), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles Environnement ;
105. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : isolation façade arrière et annexe ;
  - article 6 (toiture – hauteur) : isolation façade arrière et annexe ;
106. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire
  - article 14 (toitures) : nouvelle toiture ;
  - article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : ouvertures de toiture en façade avant ;
107. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ;
108. que ces lettres porte sur :

- le caractère positif pour le quartier de transformer un équipement en logement ;

**dossier 11558 – ART 126**

- la crainte que la maison ne maintienne pas sa destination de logement unifamilial mais soit utilisée par un habitat non permanent de type co-living ou de courte durée ;
- la rupture de l'équilibre avec la volumétrie du voisin de gauche, par l'ajout de deux niveaux sous toiture ;

109. que le logement de courte durée doit faire l'objet d'un agrément auprès du SPRB Economie et Emploi ;

110. 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 de toiture en se conformant au RZAC en ce qui concerne la hauteur du brisis et de revoir les aménagements intérieurs ;
2. de prévoir un seul niveau d'éclairage en façade avant ;
3. de préciser la capacité de la citerne et l'usage prévu, et de faire concorder les informations en plan et dans les formulaires ;
4. de préciser les travaux prévus au sous-sol (excavations et puits de lumière) et d'en vérifier le dessin ;
5. d'offrir des espaces de vie proportionnels au nombre de chambres ;

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

14h00 - dossier 11622

**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Christophe Leclercq, tendant à transformer, isoler la façade arrière d'un duplex au rez et sous-sol, fermer des abris de jardin et les transformer en bureau au sous-sol et construire une plateforme et un escalier extérieur, avenue de l'Yser 33.**

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 (Zichée), et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale;
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 le bien se situe en zone de protection des parc et musées du Cinquantenaire qui sont classés ;
4. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier comme maison bourgeoise de 1903 ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble comprend 3 logements, répartis comme suit :
  - au Sous-sol et rez-de-chaussée : 1 duplex de 2 chambres
  - au premier étage : 1 studio
  - aux deuxième et troisième étages et sous combles : 1 triplex de 3 chambres ;
6. que les étages ne sont pas concernés par la demande ;
7. que la demande vise à transformer et isoler la façade arrière du duplex au rez et sous-sol, fermer des abris de jardin et les transformer en bureau au sous-sol et construire une plateforme et un escalier extérieur ;
8. qu'il est prévu d'isoler l'annexe sur deux niveaux abritant la cuisine au rez et le bureau au sous-sol, sur la façade arrière et latérale à 1,60m de la limite mitoyenne ;
9. 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) ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 6 (limite arrière de la construction) ;
11. que l'ensemble de ces dérogations concernent l'isolation en ce qu'elle dépasse les bâtiments mitoyens et qu'elle dépasse les 15m de profondeur autorisés par le RZAC, ainsi que les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle;
12. que le dépassement est minime ; que la demande améliore la performance énergétique du bâtiment ; que ces dérogations sont acceptables ;
13. qu'au rez-de-chaussée, le duplex comporte un espace de séjour à l'avant, une salle à manger à l'arrière et une cuisine dans l'annexe arrière ;
14. qu'au sous-sol, le duplex comporte une chambre à l'avant, une chambre à l'arrière, un WC séparé et une salle de bain ;
15. qu'au sous-sol, un hall donne accès au jardin qui est privatif au logement ;
16. qu'il est prévu de transformer l'ensemble des 3 abris de jardin aménagés en annexes accessibles depuis le jardin en un bureau de 15,6m<sup>2</sup> ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) titre II, article 3 (espace de rangement) concernant la suppression des abris de jardin au profit d'un bureau ;

**dossier 11622**

18. que les espaces de séjour, de circulation et la cuisine séparée sont confortables pour un logement de 2 chambres ; que des rangements peuvent être aménagés au sein de ces espaces ; qu'il convient de le dessiner ;
19. qu'il est prévu de percer une ouverture dans un mur porteur afin de créer un accès intérieur entre le bureau et le reste de l'habitation ;
20. que le bureau est situé au sein du logement et sera utilisé pour la société des habitants du logements ;
21. que les 3 accès extérieurs aux abris de jardin seront fermée par des châssis sans modification des baies ;
22. qu'il est prévu de percer le mur arrière du bureau pour créer une 4ème baie ;
23. qu'il est prévu de creuser l'annexe au niveau du sous-sol sur environ 1,20m de hauteur afin d'offrir une hauteur sous plafond de 2,55m au bureau ;
24. que le bureau déroge aux prescriptions du règlement zoné (RZAC) article 13 (hauteur) en ce qu'il présente une hauteur sous plafond moyenne de 2,55m au lieu des 2,60m minimum requis ; que la différence est minime ; que la pièce est lumineuse ;
25. que la dérogation est acceptable ;
26. qu'au rez, il est prévu de d'agrandir les ouvertures de la cuisine sur le mur arrière de l'annexe afin de créer une seule grand ouverture ;
27. qu'il est prévu de démolir l'escalier extérieur reliant la cuisine au jardin ;
28. qu'il est prévu de construire une plateforme dans le prolongement de la cuisine de 2,50m de largeur sur 1m de profondeur ;
29. qu'il est prévu de reconstruire l'escalier extérieur du jardin à la plateforme en changeant son orientation ; qu'il longe la limite mitoyenne ;
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) ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 6 (limite arrière de la construction) ;
32. que ces dérogations concernent la plateforme et l'escalier extérieur en ce que ces constructions dépassent les mitoyens, dépassent les 15m de profondeur imposés par le RZAC et les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;
33. qu'un escalier extérieur contre la façade arrière de l'annexe existe en situation de droit ; que le déplacement de celui-ci permet de dégager et d'agrandir les baies de la façade et d'aménager une plateforme dans le prolongement de la cuisine ;
34. que les dérogations sont acceptables ;
35. qu'il est prévu de démolir le mur mitoyen de gauche qui s'élève sur 1,35m de profondeur et 2,40m de hauteur ;
36. qu'au droit de la limite mitoyenne de gauche, un claustra métallique ajouré est construit sur 3,25m de hauteur et sur toute la profondeur de la limite mitoyenne avec une interruption sur 3,20m de long à partir de la fin de l'escalier ;
37. que les jardins des deux parcelles communiquent ;
38. que la demande en ce qui concerne la plateforme, l'escalier et la démolition du mur de clôture, n'est pas conforme au code civil en matière de vues et de nature du mitoyen ;
39. que les deux terrains appartiennent au même propriétaire ; qu'il convient dès lors d'acter ces éléments en établissant une servitude ;

**dossier 11622**

40. que la façade avant n'est pas modifiée et n'est pas concernée par la demande ;
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. que le projet concernant 1 Unités 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 ;
44. que les parois suivantes sont soumises à exigence:
- Parois transparentes/translucides :  $U_{w,max} = 1.5$  -  $U_{g,max} = 1.1$
  - Toitures et plafonds  $U_{max} = 0.24$
  - Murs non en contact avec le sol,  $U_{max} = 0.24$
  - Murs en contact avec le sol,  $U_{max} = 0.24$
  - Autres planchers (planchers sur terre-plein, planchers de cave enterrés)  $U_{max} = 0.3$  ou  $R_{min} = 1.75$  ;
45. que la demande déroge donc :
- au RRU, titre I article 4 (profondeur) : isolation arrière, plateforme et escaliers
  - au RRU, titre I article 6 (hauteur) : isolation arrière, plateforme et escaliers
  - au RRU, titre II article 3 (espace de rangement) : suppression de 3 abris de jardins
  - au RZAC, article 6 (limite arrière de construction) : isolation arrière, plateforme et escaliers
  - au RZAC, article 13 (hauteur sous plafond) : bureau
46. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
47. que la demande n'a pas d'impact sur les vues depuis les biens classés ; que la demande n'est pas soumise à l'avis de la CRMS ;
48. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 16/02/2023 ;

**dossier 11622**

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. d'acter une servitude de vues concernant la plateforme, l'escalier et la démolition du mur de clôture et d'acter la nature du mitoyen ;
2. d'aménager un espace de rangement conforme aux prescription du RRU ;
3. de se conformer à l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

La dérogation au RRU, Titre II, article 3 § 1 (espace de rangement) est acceptée.

Les dérogations au RZAC, article 6 (limite arrière de construction) et article 13 (hauteur sous-plafond) sont acceptées.

**14h25 - dossier 11697****10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Maria Mascio tendant à construire une terrasse et un escalier d'accès au jardin au rez d'un immeuble à appartements, rue Aviateur Thieffry 15.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à construire une terrasse et un escalier d'accès au jardin au rez d'un immeuble à appartements ;
4. qu'il s'agit d'un immeuble de gabarit R + 3 (toiture plate);
5. qu'en situation de droit, il comporte quatre logements, répartis comme suit :
  - sous-sol (arrière) + rez-de-chaussée : un appartement duplex 2 chambres ;
  - du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage : un appartement 1 chambre par niveau ;
6. que la demande concerne le logement de type duplex du rez et sous-sol ;
7. que le sous-sol, au niveau du jardin, comprend un local chaufferie, une buanderie, des sanitaires (sdd et wc) et deux chambres côté jardin ;
8. que le rez-de-chaussée comprend une salle de bain, un bureau, un séjour/cuisine et un wc ;
9. que ce logement est accessible par le hall commun ;
10. qu'actuellement, le jardin n'est accessible que par le sous-sol ;
11. qu' au niveau du rez , la baie côté jardin est agrandie afin de donner accès à une nouvelle terrasse ;
12. que la terrasse est en caillebotis acier galvanisé de ton naturel ; qu'elle mesure 4,10 m<sup>2</sup>, 3.50m de large sur 1.25m de profondeur, et se situe le long du mitoyen droit ;
13. que le mur mitoyen droit est situé 1.20m plus bas que le sol de la terrasse ;
14. que la demande ne prévoit pas de rehausse du mur mitoyen ;
15. qu'à la place, la demande vise à placer un brise-vue en bois exotique de 1.90m de haut et formant un L ; qu'il est situé en retrait de 15cm de l'axe mitoyen ;
16. qu'une rehausse du mur mitoyen n'est pas envisageable vu la hauteur à rehausser et vu l'impact que cela engendrerait pour la parcelle mitoyenne ;
17. qu'un garde-corps en métal de ton anthracite est fixé sur le pourtour de la terrasse ;
18. qu'un escalier en forme de L est placé sur la gauche de la terrasse, au centre de la parcelle et qu'il respecte le code civil en matière de vue avec le 1m90 de distance par rapport au 2 axes mitoyens ;
19. que sa structure est en métal anthracite ; que les marches sont en caillebotis acier ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 hauteur) concernant la terrasse et l'escalier qui dépasse les bâtiments voisins ;
21. que l'immeuble est déjà plus profond que les voisins ; que la terrasse et l'escalier sont situés au cœur de cet îlot assez étroit ; qu'ils offrent des vues importantes vers les parcelles voisines ;
22. que dès lors, la terrasse et l'escalier tel que proposés ne sont pas acceptables ;
23. qu'un escalier avec balcon d'accès plus compact et présentant des dérogations limitées est acceptable ; qu'il convient de se conformer au code civil sans rehausse ;

**dossier 11697**

24. qu'à ces conditions les dérogations peuvent être acceptées ;
25. qu'aucune modification n'est apportée en façade avant ;
26. que néanmoins, les châssis placés au rez-de-chaussée diffèrent de la situation existante de droit en ce qui concerne les impostes notamment qui comportaient des vitraux ; qu'ils ont été changés entre 2004 et 2010 ;
27. qu'il convient de tenter de les régulariser introduisant une demande de permis d'urbanisme ou en revenant aux châssis d'origine ;
28. qu'au niveau du rez-de-jardin, une terrasse en bois surélevée par rapport au niveau du jardin est existante de fait ; qu'elle est dispensée de permis d'urbanisme, si située à moins de 50cm du sol ;
29. qu'elle ne semble cependant pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues de part et d'autre ;
30. 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 ;
31. 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 ») ;
32. 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.) ;
33. que le projet 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 ;
34. que la demande concernant le remplacement de menuiserie dans un local humide, sans que celui-ci ne soit modifié, l'exigence ventilation n'entre pas en application ; que cependant, il convient de placer une ouverture d'extraction mécanisée conforme dans ce local ;
35. que la demande déroge donc aux prescriptions du RRU :
  - titre I, article 4 (profondeur) : terrasse + escalier
  - titre I, article 6 (toiture-hauteur) : terrasse + escalier
36. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11697

**AVIS FAVORABLE** sous réserve de réaliser un escalier avec balcon d'accès plus compact, conforme au code civil sans rehausse ;

Les dérogations au RRU, titre 1 article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) sont acceptées.

**14h55 - dossier 11694 - HUIS CLOS**

**11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par BE2BXL1 SRL, tendant à changer l'utilisation d'un commerce en commerce de petite restauration (consommation sur place) et coworking ainsi que régulariser les modifications apportées aux façades (rue Gray et chaussée de Wavre), rue Gray 4.**

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 le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
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 19899 ;
3. que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce en commerce de petite restauration (consommation sur place) et coworking ainsi que régulariser les modifications apportées aux façades (rue Gray et chaussée de Wavre) ;
4. que les locaux sont situés au rez-de-chaussée d'un immeuble composé de parking au sous-sol, de commerces au rez et de logements aux étages ;
5. que l'ancien commerce était un magasin de peinture ; que ces locaux sont accessibles par la rue Gray et la chaussée de Wavre ;
6. que l'entrée du commerce, côté rue Gray, est située à gauche de la façade commerciale ; que la porte à droite est une sortie de secours ;
7. que l'entrée, côté chaussée de Wavre, est à double usage (accès au commerce et sortie de secours) ; qu'elle est située à droite de l'accès vers le parking au sous-sol ;
8. que cette entrée donne sur un couloir ; qu'une partie est utilisée comme rangement ainsi que par le commerce voisin (Sequoia) ;
9. que dans les faits, les travaux intérieurs et extérieurs sont effectués ;
10. que les aménagements sont les suivants :
  - espace commercial (alimentation biologique, plantes, objets de décoration...) ;
  - espace de consommation sur place avec 12 places assises : moins de 10 m<sup>2</sup> ;
  - espace coworking comprenant 20 places assises : 20 et 25 m<sup>2</sup> ;
  - espace polyvalent comprenant 20 à 50 places assises : environ 60m<sup>2</sup> ;
11. que le comptoir, la salle de consommation et l'espace polyvalent sont aménagés dans la partie centrale ; que l'espace coworking est scindé en deux « niches » donnant sur l'espace polyvalent ;
12. que le commerce comporte également des locaux de réserve et de rangement ainsi que des sanitaires ; que l'ensemble fait 250 m<sup>2</sup> ;
13. que le bien comprend une zone de vente de biens (alimentation, déco, plantes), des espaces de travail partagés et de la consommation sur place ;
14. que la note explicative précise qu'il n'y a aucune séparation étanche entre les différents aspects de l'activité ;
15. que les heures d'ouverture envisagées du commerce sont :
  - lundi au vendredi de 8h à 20h ;
  - samedi de 9h à 20h ;
  - dimanche de 10h à 17h ;
16. qu'un changement du type de restauration serait soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
17. que la consommation sur place est très largement accessoire à l'activité du commerce (10 m<sup>2</sup> sur 250 m<sup>2</sup>) ;

**dossier 11694**

18. que dès lors, l'activité principale est la vente de bien et la location d'espace polyvalent ou de travail ;
19. que le commerce doit prévoir un jour de fermeture par semaine ; qu'il convient de le préciser ;
20. qu'il convient de délimiter clairement les différentes zones en particulier celle destinée à la consommation sur place ;
21. qu'à ces conditions, l'activité proposée s'inscrit dans le cadre environnant dans le respect de la zone d'habitation ;
22. que des modifications ont été apportées aux façades ;
23. que du côté de la rue Gray, des éléments en bois naturel ont été ajoutés sur les menuiseries en aluminium et au-dessus des vitrines ;
24. que des bacs à plantes sont intégrés au-dessus de la vitrine ;
25. que ces éléments sont peu pérennes et risquent de se détériorer rapidement ;
26. qu'il convient de ne pas placer de bacs à plantes à cet endroit ;
27. qu'il convient de supprimer le bardage bois en surépaisseur sauf au niveau de l'enseigne ;
28. que les portes de la sortie de secours existantes sont en aluminium de teinte naturelle ;
29. que du côté de la chaussée de Wavre, la façade comporte aussi un bardage en bois ; qu'il est posé au-dessus du châssis existant ;
30. que l'intégralité du châssis est de même matériau et teinte que les portes de secours côté rue Gray ;
31. que cet élément de dimension limitée n'est pas qualitatif ; qu'il convient de supprimer le bardage et toute enseigne à cet endroit qui est une entrée de service ;
32. que l'enseigne perpendiculaire existante côté rue Gray est remplacée; que la nouvelle enseigne est en partie végétale ;
33. qu'elle est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en la matière et dès lors dispensée de permis ; à vérifier
34. que, le projet n'est pas soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, aucune procédure PEB n'a été nécessaire;
35. que, la demande ne vise notamment pas 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 cependant répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents à joindre au dossier d'intervention ultérieure du bien;
36. qu'il conviendra cependant de répondre à l'exigence PEB en matière de ventilation hygiénique (extraction d'air mesurée);
37. que la demande est conforme aux règlements en vigueur ;
38. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/01/2023 au 13/02/2023 a donné lieu à 3 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres portent sur :
  - présence massive de commerce HORECA proches de la place Jourdan et accord de la commune pour ne plus autoriser de commerce de ce genre dans ce périmètre ;
  - la diminution de la mixité des commerces sur et autour de la place Jourdan (principalement du bio et de l'HORECA) ;
  - les nuisances que pourraient causer une activité de type HORECA, ainsi que les journées « thématiques » pour les habitantes des appartements situés au-dessus de l'espace commercial ;

**dossier 11694**

- l'implantation éventuelle d'une terrasse que nuirait à la circulation ;
- le fait que le demandeur arbore une autorisation HORECA de l'AFSCA sur sa devanture depuis 2022, sans autorisation au préalable de la commune;
- des modifications ont été effectuées à la façade sans permis ;
- la documentation SIAMU/pompiers est incomplète et incorrecte ; que le demandeur déclare 3 sorties de secours alors que le plan n'en représente que 2 ;
- isolation acoustique de prévue pour réduire les nuisances sonores pour le voisinage ?

39 qu'il convient de s'assurer de l'accord de la copropriété pour les travaux ;

40 l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 25/01/2023 ;

41 qu'en date du 28/02/2023, la commission de concertation a souhaité reporter son avis afin de d'obtenir des clarifications sur les affectations ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

- 1. de considérer la consommation sur place comme accessoire au commerce (10m<sup>2</sup> sur 250m<sup>2</sup>) ;**
- 2. de prévoir un jour de fermeture par semaine et de le préciser ;**
- 3. de délimiter clairement les différentes zones en particulier celle destinée à la consommation sur place ;**
- 4. de ne pas aménager de bacs à plantes au-dessus de la vitrine ;**
- 5. de supprimer les éléments en bois côté Gray, sauf en ce qui concerne l'enseigne ;**
- 6. de supprimer la bardage bois et toute enseigne du côté de la Chaussée de Wavre ;**
- 7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**