

**08h30 - dossier 11840****1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant régulariser l'aménagement d'un studio et la construction d'une annexe au rez arrière d'un immeuble comportant un garage et 3 logements à, rue de Pervyse 90.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. qu'en situation de droit, l'immeuble comprend 3 logements :
  - Sous-sol : caves dont 5 privées
  - Rez-de-Chaussée : garage + 1 cave
  - R+1 : un appartement 2 chambres
  - R+2 : un appartement 2 chambres
  - R+3 : un appartement 2 chambres
3. que la demande vise à régulariser l'aménagement d'un studio et la construction d'une annexe au rez-de-chaussée arrière d'un immeuble comportant un garage et 3 logements ;
4. que seul le rez-de-chaussée est concerné par la demande ; que le hall d'entrée et les circulations communes ne sont pas modifiées ;
5. qu'au rez-de-chaussée, en situation de fait, la cave et le garage ont été transformés en un appartement 1 chambre ;
6. que la porte de la cave est utilisée comme entrée du logement ;
7. qu'une extension de 3,85m de large et 2,83m de profondeur a été construite au rez-de-chaussée arrière contre le mitoyen de droite ;
8. que la terrasse couverte menant au jardin a été fermée offrant ainsi une extension de 2m de large sur 0,92m de profondeur contre le mitoyen de gauche ;
9. qu'une terrasse avec escalier menant au jardin, situé 1.10m plus bas, a été construite contre le mitoyen de gauche et s'aligne en profondeur à l'extension de droite (soit sur 1,98m) ;
10. que ces modifications ont été effectuées sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
11. que la terrasse n'est pas conforme au code civil en ce que le mur mitoyen de gauche dispose d'une hauteur de 1,53m depuis le sol de la terrasse au lieu des 1,90m requis ;
12. qu'il convient de proposer une rehausse ou de faire acter une servitude auprès du propriétaire du n°88 ;
13. que les extensions dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elles dépassent de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond ;
14. que le dépassement a peu d'impact sur les mitoyens ; qu'elles datent de 2006 et n'ont fait l'objet d'aucune plainte ;
15. que les dérogations sont acceptables ;
16. que la demande prévoit de restituer la chambre, aménagée au rez-de-Chaussée avant, en garage de 3,23m de large sur 4,43m de profondeur ;
17. qu'il est prévu de transformer l'arrière du rez en studio ; que la pièce d'habitation du studio s'étend sur 37,5m<sup>2</sup> et comprend un hall, une cuisine, un espace séjour ; que cet espace donne accès à une salle de bain avec WC ;
18. que la pièce d'habitation déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce qu'elle dispose d'une hauteur de 2,30m au lieu des 2,50m requis et ce, sur 76% de la superficie de la pièce principale ; que la hauteur sous plafond de l'extension est de 2,50m ;

**dossier 11840**

19. qu'il est prévu de percer une baie dans le mur latérale de l'extension ;
20. que la pièce d'habitation déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'elle dispose d'un éclairement de 6,5m<sup>2</sup> au lieu des 7,5m<sup>2</sup> requis ; que les fenêtres profitent le plus au séjour et à la cuisine ;
21. que le logement dispose d'un jardin et de vues droites sur celui-ci ; que le logement est confortable ; que les dérogations sont acceptables ;
22. qu'en façade avant, il est prévu de remplacer la porte de garage existante à trois travées verticales (en bois dans la situation de droit) par une porte sectionnelle en PVC blanc afin de maximiser la surface du garage ;
23. que le remplacement de la porte est acceptable ;
24. que le revêtement de l'extension en façade arrière est en bardage bois avec des châssis en PVC blanc ;
25. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 13 juin 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
26. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs;
27. que, 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 »);
28. 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.);
29. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
30. que la demande déroge donc :
  - au RRU, titre I article 4 (profondeur) : extension, terrasse
  - au RRU, titre I article 6 (hauteur) : extension, terrasse
  - au RRU, titre II article 4 (hauteur sous plafond) : studio ;
  - au RRU, titre II article 10 (éclairage) : studio ;
31. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
32. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 09/08/2023 ;

dossier 11840

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de se conformer au code civil en matière de vue concernant la terrasse ;
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

**08h55 - dossier 11627 – ART 126****2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rehausser de quatre niveaux sous toiture et agrandir une maison unifamiliale afin d'y aménager 6 logements, rue des Bataves 51.**

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 ;
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 est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
4. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
5. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural, qu'il forme en ensemble avec le n°47 et n°55: maison bourgeoise construite en 1922 et 1923 par le même architecte sur un schéma répétitif ;
6. que la demande initiale visait à rehausser de quatre niveaux, dont deux sous toiture, et agrandir une maison unifamiliale afin d'y aménager 6 logements;
7. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+genier mansardé comportant 5 chambres ;
8. que la demande vise à rehausser l'immeuble de 4 niveaux et de diviser la maison unifamiliale en 6 logements selon la répartition suivante :
  - rez : 1 appartement 2 chambres
  - 1e : 1 appartement 3 chambres
  - 2e : 1 appartement 3 chambres
  - 3e : 1 appartement 3 chambres
  - 4e : 1 appartement 3 chambres
  - 5e et 6e : 1 duplex 4 chambres
9. que la rehausse du plan vertical en façade avant est de 5,50m ; que la rehausse au niveau du faite est de 8m ;
10. que le faite s'aligne au faite du mitoyen de gauche ;
11. que le nouveau volume est composé d'une nouvelle façade verticale en façade avant et en façade arrière ;
12. que la nouvelle toiture à versants est mansardée côté rue ; que la forme du terrasson (partie supérieure de la mansarde) est trop élevée pour une typologie de mansarde ;
13. que la toiture dépasse par endroit le profil mitoyen le plus haut ; qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus bas de 4,10 m ; qu'elle nécessite la réhausse du mur mitoyen de gauche ; qu'elle est construite sur toute la largeur du bâtiment ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur) ; que la rehausse est importante et qu'elle ne peut pas déroger aux prescriptions du RRU ;
15. que ces dérogations ne sont dès lors pas acceptables telles que présentées ; qu'afin de réduire son impact, il convient de proposer un projet sans dérogation au RRU titre I et limitant les rehausses des murs mitoyens ;

**dossier 11627 – ART 126**

16. que le mur mitoyen de droite comporte des fenêtres ; que l'existence d'une servitude doit être vérifiée ; qu'en séance, la servitude a été expliquée ; qu'il convient de nous remettre une note explicative à ce sujet ;
17. qu'il est prévu de construire trois lucarnes d'une largeur totale de 5,73m en façade avant ; que la largeur de la toiture est de 7,66m ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (lucarne) en ce que la largeur totale des lucarnes dépasse 2/3 de la largeur de la façade ;
19. que cette dérogation n'est pas acceptable ;
20. qu'une lucarne de 4,50m est prévue à l'arrière ;
21. qu'il est prévu de construire des extensions à l'arrière ; que la façade arrière est complètement démolie ;
22. qu'au rez une extension de 4,34m sur toute la largeur de la parcelle est prévue ;
23. qu'aux 1<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> étages une extension de 5,05m de profondeur sur 2,82m de largeur et une extension de 7,05m de profondeur sur 4,93m de largeur sont prévues ;
24. que ces extensions sont alignées au profil mitoyen le plus profond et dépasse le profil mitoyen le moins profond de 2m ;
25. que les terrasses arrières aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages dépasses le profil mitoyen le plus profond de 2,20m et le profil mitoyen le moins profond de 4,20m ;
26. que la terrasse au 6<sup>e</sup> étage dépasse les profils mitoyens de 5m ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur) ;
28. que ces dérogations ne sont pas acceptées telle que présentées ; qu'il convient de proposer un projet sans dérogation au RRU titre I ;
29. que des terrasses arrières aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages ont une superficie de 9,5m<sup>2</sup>, sont alignées au profil mitoyen le plus profond et dépasse le profil mitoyen le moins profond de 2m ;
30. qu'au sous-sol il est prévu d'aménager 6 caves, un local vélo, un local poubelles, un local compteurs ;
31. qu'il est prévu d'aménager un local pour le rangement du matériel de nettoyage des parties communes sous les escaliers ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) titre II, article 18 (nettoyage) en ce que le local pour le rangement du matériel de nettoyage ne bénéficie pas de prise d'eau ; que l'immeuble comporte 6 logements ; que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient de représenter une arrivée et une évacuation d'eau ;
33. que les escaliers situés à droite du plan sont démolis sur l'ensemble des niveaux ;
34. qu'il est prévu de construire une cage d'escalier commune et un ascenseur à gauche du plan ;
35. que l'ascenseur dessert les niveaux du sous-sol jusqu'au 5<sup>e</sup> (bas du duplex) ;
36. que l'ascenseur est de petites dimensions ; qu'il ne permet pas d'y faire entrer un vélo ; or le local vélos se situe au sous-sol ; qu'un ascenseur doit mesurer au moins 2m de longueur pour pouvoir y faire entrer un vélo ;
37. qu'au rez, il est prévu d'aménager un appartement de 2 chambres ;
38. que le logement bénéficie du jardin ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour qui bénéficie de 8,50m<sup>2</sup> d'éclairément

**dossier 11627 – ART 126**

naturel au lieu des 12m<sup>2</sup> requis pour une surface de 60m<sup>2</sup> ; que le séjour est agrandi par la construction de l'extension ;

40. que cette dérogation est importante et qu'elle n'est pas acceptable au vu de la surface de l'extension ;
41. qu'il est prévu d'aménager respectivement aux 1e et 2e étages un appartement de 3 chambres ;
42. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU) titre II, article 8 (WC) en ce que les WC ne bénéficient pas de 1,20m de profondeur ; que les aménagements intérieurs sont profondément modifiés ; que l'espace WC est composé de nouvelles cloisons ; qu'il est possible d'obtenir cette profondeur minimum ; que la dérogation n'est pas acceptée ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour qui bénéficie de 10m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu des 12m<sup>2</sup> requis pour une surface de 60m<sup>2</sup> ; que le séjour est agrandi par la construction de l'extension ;
44. que cette dérogation est importante et qu'elle n'est pas acceptable au vu de la surface de l'extension ;
45. qu'il est prévu de construire respectivement aux 3e et 4e étages un appartement de 3 chambres ;
46. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour qui bénéficie de 7,50m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu des 10m<sup>2</sup> requis pour une surface de 50m<sup>2</sup> ; que le séjour est agrandi par la construction de l'extension ;
47. que cette dérogation est importante et qu'elle n'est pas acceptable au vu de la surface de l'extension ;
48. qu'aux 5e et 6e étages, il est prévu de construire un duplex de 4 chambres ;
49. que la rehausse technique de la cage d'ascenseur n'est pas représentée en coupe ; que l'aménagement des espaces au-dessus de la cage d'ascenseur au 6e étage tels que présentés en plan semble compromis ; qu'il convient de représenter cet espace technique ;
50. que la toiture existante est en tuile ton orange ; qu'il est prévu de construire la nouvelle toiture en tuile anthracite ;
51. que le brisis de la mansarde à rue est en revêtement anthrazinc; que les lucarnes à rue sont en habillage zinc ;
52. que le revêtement de la rehausse est en enduit type pierre de France ;
53. que le revêtement des niveaux existants est en pierre blanches avec un soubassement en pierre bleue ; qu'il est prévu de conserver et rénover la corniche existante afin de la rehausser ;
54. que les châssis existants sont en bois peints blanc ; qu'il est prévu de changer l'ensemble des châssis en aluminium ton noir avec un dessin similaire à l'existant ;
55. qu'il conviendrait de conserver des châssis en bois et de teinte clair, au vu du caractère architectural de la maison et de la zone « ZICHEE » dans laquelle elle se trouve ;
56. qu'il est prévu de construire la rehausse en façade avant avec un revêtement imitant l'existant ; qu'il semble difficile d'imiter l'existant ; que cette rehausse se distinguera de la façade existante ;
57. qu'il convient dès lors de ne pas construire de rehausse en façade avant et de privilégier une extension en toiture en conservant la corniche existante ;
58. que la façade arrière existante est entièrement démolie ; que le revêtement est un enduit ton crème ;

**dossier 11627 – ART 126**

59. que la lucarne est en revêtement anthrazinc ; que l'ensemble des châssis et des garde-corps sont en aluminium noir ;
60. 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 ;
61. 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 »);
62. que le projet concerne 6 Unités PEB dont l'ensemble de la nature des travaux est de type hybride, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement (1URS-1URL-2UAN-2UN) ;
63. que la demande telle que présentée, comprend de nombreuses dérogations ;
64. qu'il convient de proposer un projet moins impactant, plus respectueux de la typologie existante de la maison et plus en accord avec le cadre bâti environnant ;
65. que la parcelle est densément bâtie et le nombre d'unité est important ;
66. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :
- Titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) : terrasses, rehausse
  - Titre I, article 6 (lucarne) : largeur des lucarnes avant
  - Titre II, article 8 (WC) : le WC aux 1e et 2e n'atteint pas les 1,20m de profondeur
  - Titre II, article 10 (éclairage) : séjours de tous les logements ;
  - Titre II, article 18 (local nettoyage) : pas de prise d'eau
67. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 a donné lieu à 15 lettres d'opposition et/ou d'observations :
- la préservation du patrimoine et de l'harmonie du quartier est mise en cause ;
  - le choix des revêtements de la façade avant ne sont pas en harmonie avec la rue, notamment les châssis noir ;
  - le projet rompt l'harmonie avec le n°47 (et n°55) qui ont des façades similaires et sont tous repris à l'inventaire du patrimoine, la rue comporte de nombreux autres biens repris à l'inventaire ;
  - suppression de cheminées et moulures d'époque, suppression de l'ascenseur historique avec vitraux d'époque ;
  - le projet engendre une forte augmentation des volumes et de la densité de l'îlot ;
  - la rehausse des immeubles mitoyens date d'une autre époque et ne justifie pas la rehausse du bien aujourd'hui ;
  - le dépassement des terrasses entraînerait des vues, perte d'intimité, nuisances chez les voisins ; la superficie conséquente des terrasses augmente les nuisances ; des nuisances sonores des occupants actuels sont déjà existantes ;
  - la division de maison en appartement amène une population plus jeune créant des nuisances sonores de nuit ce qui ne correspond pas au voisinage plutôt familial du quartier ;
  - inquiétude de la facilité d'accessibilité à la toiture verte qui peut être utilisée comme terrasse ce qui dérogerait au code civil ;
  - inquiétude vis-à-vis de la rehausse du bâtiment qui communique avec les voisins et amène de l'insécurité ;

**dossier 11627 – ART 126**

- rehausse obturant les fenêtres (éclairage et ventilation) dans le mur mitoyen, désaccord du voisin, fenêtres nécessaires à l'habitabilité du logement ;
  - des inquiétudes sont émises quant à la stabilité du projet, la rue étant en pente, et l'encrage de 4 niveaux en construction traditionnelle « lourde » solliciterait fortement les fondations ;
  - l'aménagement des toutes les pièces d'eau et des gaines techniques contre le mitoyen provoquerait des risques d'infiltration et de nuisances ;
  - la rehausse implique de prolonger les conduits en activité au n°49 se qui poserait de nouveaux problèmes techniques ;
  - inquiétude de risques technique et structurels suite à l'installation de la citerne ;
  - augmentation de la densité de logements dans un quartier déjà dense entrainerait une pression sur la circulation routière et la capacité de stationnement, un parking souterrain n'est pas proposé, les boxes de stationnement mis à disposition des futurs habitants sont éloignés de la parcelle (650m) ;
  - le local vélo en sous-sol est peu accessible et l'ascenseur non adapté ;
  - mise en péril de l'ensoleillement des jardins voisins et du puit de lumière du n°49 ;
  - l'affichage de l'enquête publique dans la rue ne comprenait pas l'axonométrie ;
68. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 18/10/2022 ;
69. qu'en séance, il est précisé que :
- 2 emplacements pour vélos cargo sont prévus à l'entrée
  - 4 emplacements voiture sont prévus à quelques minute à pieds pour les utilisateurs de l'immeuble ; que ces emplacements ne font pas partie de la demande
  - que les châssis de la façade avant sont en bois de teinte noire, contrairement à ce qui est indiqué sur les plans ; que seuls les châssis de la mansarde sont en aluminium de teinte noire ; qu'il convient de le confirmer ;
70. qu'aucun vélo ne peut encombrer le hall d'entrée ;
- 71. qu'en date du 22/11/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 72. qu'en application de l'article 126 du Cobat, des plans modifiés ont été introduit le 16/05/2023 ;**
- 73. que l'objet de la demande est inchangé ;**
74. que la demande a été une nouvelle fois soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) et de la prescription 2.5.2 (modification du cadre urbain environnant) ;
75. 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) ;
76. que la demande a été modifiée afin de répondre en partie à l'avis émis par la commission ;
77. que cependant l'immeuble comporte toujours 6 logements répartis sur 7 niveaux, comme suit :
- rez : 1 appartement 2 chambres
  - 1e : 1 appartement 3 chambres
  - 2e : 1 appartement 3 chambres
  - 3e : 1 appartement 3 chambres
  - 4e : 1 appartement 3 chambres
  - 5e et 6e : 1 duplex 4 chambres
78. que l'ascenseur a été agrandi afin de permettre l'accès des vélos au sous-sol dans lequel se trouve le local vélos ;

**dossier 11627 – ART 126**

79. qu'en façade avant, la rehausse est réalisée en retrait d'1.00m par rapport à la corniche, qui est conservée ; qu'elle comporte cependant toujours un pan droit, surmonté d'un brisis très haut qui est surmonté d'un terrasson fortement incliné ;
80. que la partie verticale est réalisée en plaque de fibre ciment de ton beige ; que ce matériau ne présente pas les qualités esthétiques et de pérennité requises pour une façade avant ;
81. que cette façade est surmontée d'une corniche ; qu'il en résulte une superposition de corniches peu heureuse d'un point de vue esthétique ;
82. que cette réhausse, vu sa hauteur, écrase la façade existante ; qu'elle ne s'intègre pas dans le cadre bâti environnant ;
83. que la largeur des lucarnes est revue afin de ne pas dépasser les 2/3 de la largeur de façade ;
84. que la pointe de toiture est supprimée et que la toiture est plate au centre de la façade arrière ; que du côté gauche un versant de toiture est maintenu ; que l'espace central est traité comme une lucarne ;
85. que la lucarne dépasse de plus de 2.00m le pan de toiture ; que cela constitue une dérogation aux prescriptions du RRU, titre I, article 6 (lucarne) ;
86. que la terrasse du 6<sup>ème</sup> étage aménagée dans le prolongement de cette lucarne dépasse en hauteur et profondeur les deux immeubles voisins ;
87. que cette terrasse offre des vues importantes sur l'intérieur d'îlot ; que, vu sa hauteur, elle surplombe les parcelles voisines ;
88. que la demande déroge dès lors aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
89. que la toiture au 6<sup>ème</sup> étage déroge également au RRU, titre I, article 6 au niveau de l'ééra voisin (dépasse de 3.44m le voisin le moins haut) ;
90. que ces dérogations ne sont pas acceptables ;
91. qu'afin de ne pas obstruer les baies existantes dans le mitoyen de droite , un aéra de 1.27m de large et 7.84 m de long est créé sur 2 niveaux ; que cet espace est peu qualitatif ; qu'aucune information n'est apportée quant aux finitions de cet espace ;
92. que les terrasses arrières aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ont été supprimées afin de limiter l'impact sur le parcelles voisines et les dérogations ; que dès lors l'appartement 3 chambres du 1<sup>er</sup> étage ne dispose plus d'un espace extérieur ; que cette situation n'est pas qualitative ;
93. qu'afin de se conformer aux normes en matière d'éclairage, les séjours ont été séparés des cuisines ; que cela ne rend pas ses espaces plus qualitatifs ;
94. qu'en façade avant, les châssis proposés sont à présent en bois peint en blanc ;
95. qu'un reportage photographique intérieur a été fourni ; qu'il semble qu'une grande partie des décors soit supprimée ; qu'il convient de tenter de les conserver car ils font partie de l'architecture de l'immeuble ;
96. que les modifications apportées à la demande sont mineures ;
97. que les remarques reprises dans l'avis précédent sont toujours d'application ;
98. que la densité proposée est toujours aussi importante ; que le projet ne tient pas d'avantage compte de la typologie de cette maison unifamiliale ainsi que du cadre bâti environnant ;
99. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme Titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse au 6<sup>ème</sup> ;
  - article 6 (hauteur) : terrasse au 6<sup>ème</sup> et toiture ;
  - article 6 (lucarnes) : dépasse de plus de 2.00m ;

100. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 a donné lieu à 15 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
- inquiétude quant à la perte de luminosité pour les constructions mitoyennes ;
  - des inquiétudes sont émises quant à la stabilité du projet, la rue étant en pente, et l'encrage de 4 niveaux en construction traditionnelle « lourde » solliciterait fortement les fondations ; que le projet ne tient pas compte du fait que l'immeuble voisin a déjà fait l'objet d'une rehausse en 1925 et qu'il ne peut supporter un ancrage dans ses murs mitoyens ;
  - envoi d'une photo montrant l'effondrement du plafonnage dans l'immeuble voisin ; que les vibrations avec une telle rehausse risquent de provoquer des dégâts similaires dans les autres appartements ;
  - augmentation de la densité de logements dans un quartier déjà dense entraînerait une pression sur la circulation routière et la capacité de stationnement, un parking souterrain n'est pas proposé, les boxes de stationnement mis à disposition des futurs habitants sont éloignés de la parcelle de +/- 10 minutes à pieds (650m) et cette solution n'est pas réaliste;
  - mise en péril de l'ensoleillement des jardins voisins;
  - rehausse obturant les fenêtres (éclairage et ventilation) dans le mur mitoyen, désaccord du voisin, fenêtres nécessaires à l'habitabilité du logement de l'immeuble n°46 au 5<sup>e</sup> étage;
  - preuve que ces fenêtres existent depuis 1925; plans datés et signés dans les archives de la commune qui démontrent l'existence de ces fenêtres sur le mur gauche de l'immeuble voisin ;
  - la station de recharge pour vélos électriques qui comporte des risques d'incendie ; qu'il devrait s'agir d'un local coupe-feu séparé validé par les pompiers;
  - le dépassement des terrasses entraînerait des vues, perte d'intimité, nuisances chez les voisins ; nuisances sonores des occupants actuels sont déjà existantes ; que les terrasses ne devraient pas dépasser l'alignement arrière de l'immeuble voisin ;
  - inquiétude de la facilitée d'accessibilité à la toiture verte du 1<sup>er</sup> étage par une porte-fenêtre, qui peut être utilisée comme terrasse ce qui dérogerait au code civil ;
  - inquiétude vis-à-vis de la rehausse du bâtiment qui communique avec les voisins et amène de l'insécurité ;
  - le manque d'expérience et la sous-capitalisation de la société de promotion immobilière responsable du projet
  - la préservation du patrimoine et de l'harmonie du quartier est mise en cause ;
101. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur le projet modifié, daté du 25/07/2023 ;
102. qu'il n'est dès lors pas possible d'émettre un avis favorable sur cette demande ;

**AVIS DEFAVORABLE**

**09h25 - dossier 11805****3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme, tendant à agrandir un bâtiment servant au stockage de bonbonnes situé en intérieur d'îlot, rue de Linthout 150.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan Régional d'affectation du Sol (PRAS) en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (actes et travaux portant atteintes en intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à agrandir un bâtiment servant au stockage de bonbonnes situé en intérieur d'îlot ;
5. que le bâtiment de stockage de bonbonnes existant est situé dans la cour, le long de l'allée carrossable, entre le talus planté et un autre local ouvert dans lequel se trouve un silo de stockage ;
6. que ce bâtiment de stockage existant est couvert par une toiture en pente dont le revêtement est en tôle imitation tuiles de ton gris foncé ; que la gouttière et la DEP sont en pvc gris ;
7. que le parement est en briques de couleur rouge/beige avec un soubassement en pierre bleue ; qu'une grille peinte en blanc et incluant deux ouvertures est placée devant ce local ;
8. que l'extension présente une largeur de 3.63m et une profondeur de 4.21m ;
9. que le mur de gauche du local existant est démoli afin de créer un seul espace avec l'extension ; que 2 marches intérieures sont construites à la place de l'ancien mur afin de pouvoir franchir la différence de niveau entre le local existant et l'extension ; qu'une nouvelle dalle de sol est réalisée pour la nouvelle extension ;
10. que la nouvelle toiture de l'extension est construite dans le prolongement de la toiture existante et dans le même matériau ; que la hauteur du faîte est de 4 m 24 ; que la nouvelle gouttière est reliée à l'existante ;
11. que deux colonnes métalliques sont posées de part et d'autre de l'extension ; que celle à gauche est fixée sur un muret dont le parement est identique au local existant ;
12. que la hauteur de ce muret varie ; qu'une grille de même matériau et de même teinte est placée devant cette nouvelle partie du local ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur), et article 6 (hauteur) en ce qui concerne cette extension ;
14. que ces dérogations proviennent du fait que l'extension est construite en intérieur d'îlot et que les parcelles mitoyennes comprennent des jardins ;
15. que la surface de cette extension est de 11.6m<sup>2</sup>, que sa hauteur est restreinte, et que l'impact sur les parcelles voisines est limité ;
16. que pour ces raisons, les dérogations sont acceptables ;
17. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme Titre I :
  - article 4 : profondeur de la construction; extension
  - article 6 : hauteur de la toiture; extension
18. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**dossier 11805**

19. que cette lettre concerne :

- une opposition en raison du bruit supplémentaire dans un ilot déjà affecté par de nombreuses livraisons et installations techniques ;
- le risque pour la sécurité

20. qu'il conviendra de veiller au respect des normes de bruit ;

21. que le permis d'environnement a fait l'objet de la modification requise ;

22. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ;

**AVIS FAVORABLE**

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

**09h50 - dossier 11781****4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à l'immeuble (façade et annexes) ainsi que rénover les 4 logements existants, modifier les châssis et transformer la façade arrière, rue du Grand Duc 7.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone mixte ;
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 régulariser les modifications apportées à l'immeuble (façade et annexes) ainsi que rénover les 4 logements existants, modifier les châssis et transformer la façade arrière ;
4. qu'un permis d'urbanisme tendant à changer l'affectation du rez (dépôt vers logement) a été délivré en 1990, ;
5. qu'il s'agit d'un immeuble R+3+toiture à versants comportant légalement quatre logements et des combles non aménagés ;
6. que dans les faits, le nombre de logements est de huit ;
7. que le dessin de la façade avant actuelle diffère de la situation de droit faisant partie du permis d'urbanisme de 1929 ;
8. que la demande prévoit de revenir au même nombre de logement qu'en situation de droit ;
9. que les 4 logements sont répartis comme suit :
  - au sous-sol : 4 caves et 1 local pour vélos, compteurs
  - au rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre
  - au 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 1 chambre
  - au 2<sup>e</sup> étage : 1 appartement 1 chambre
  - au 3<sup>e</sup> et combles : 1 appartement duplex 2 chambres
10. que le sous-sol et les logements sont accessibles via la zone de dégagement commune ;
11. qu'au sous-sol, les 4 caves privatives et le local vélo ( 11.70m<sup>2</sup>) sont de surface suffisante ; que le local compteurs est facilement accessible ;
12. que les espaces intérieurs sont revus et que des modifications structurelles sont effectuées ;
13. que la demande vise à aménager les chambres des logements aux rez, 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage côté rue et les séjours, côté jardin ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, le 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les séjours aux rez-de-chaussée, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ainsi que la chambre au 2<sup>e</sup> étage ;
15. que l'éclairage naturel du séjour du rez est de 6.36m<sup>2</sup> au lieu des 7.86m<sup>2</sup> requis ; que celui du 2<sup>ème</sup> étage est de 6.67m<sup>2</sup> au lieu des 7.98m<sup>2</sup> requis, et celui du 3<sup>ème</sup> est de 5.38m<sup>2</sup> au lieu des 7.98m<sup>2</sup> requis ;
16. que néanmoins, les logements proposés sont spacieux et qualitatifs, proposant des espaces de grandes dimensions ; que la dérogation est dès lors acceptable ;
17. qu'en ce qui concerne le duplex supérieur, la porte d'entrée se trouve sur le palier commun du 2<sup>e</sup> étage et la cage d'escaliers menant au 3<sup>e</sup> étage devient privative à ce logement à partir de ce niveau ;

**dossier 11781**

18. que le 3<sup>e</sup> étage abrite le séjour et un vestiaire ainsi qu'un wc séparé à l'arrière ; que le 4<sup>e</sup> étage (combles), comprend deux chambres, une salle de bain et un second wc séparé ;
19. que le jardin de 35,54 m<sup>2</sup> est privatif au logement situé au rez-de-chaussée ;
20. que chaque logement aux étages bénéficie d'une terrasse privative accessible depuis le séjour arrière ; que ces terrasses sont aménagées sur les toitures des annexes existantes sauf au 2<sup>e</sup> étage où il s'agit d'un balcon de 1.40m de profondeur ;
21. que ces terrasses sont de dimensions suivantes :
  - au 1<sup>er</sup> : 7,48 m<sup>2</sup> ;
  - au 2<sup>e</sup> : 3,80 m<sup>2</sup> ;
  - au 3<sup>e</sup> étage : 22,43 m<sup>2</sup> ;
22. que les terrasses des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup>me étages prennent place le long du pignon existant de gauche ;
23. que la terrasse du 3<sup>e</sup>me étage prend place le long d'un mitoyen existant du côté droit ;
24. qu'un bac à plantes est installée au bout de chacune afin de limiter les vues ; que ces terrasses sont conformes au code civil ;
25. que cependant vu la profondeur de la terrasse du 3<sup>e</sup>me étage et sa situation de promontoire, il convient d'augmenter le retrait et de limiter la profondeur accessible de la terrasse à la profondeur du voisin de droite ; que cette limite doit être réalisée par un garde-corps ;
26. que la façade avant est en briques peintes en blanc ; qu'elle est traversée par des bandeaux peints de la même couleur ;
27. que la façade d'origine présentait une bichromie ; qu'il convient d'envisager de la retrouver ;
28. que les châssis et la porte d'entrée sont en bois peint en gris clair ; que toutes les impostes comprennent des petits bois ;
29. qu'il est précisé en séance que la porte et le vitrage au-dessus seront remplacés dans le style des éléments d'origine ; qu'il convient d'en fournir un plan ;
30. que le garde-corps est muni de barres verticales en métal peint en noir et d'une lisse en bois de couleur naturel ;
31. que la corniche est en bois peint en blanc ; que le revêtement de la toiture est en tuile de teinte orangée ; que les versants intègrent chacun deux fenêtres de toit ;
32. que l'ensemble de la façade arrière est isolée avec un revêtement en crépi de teinte blanche ; qu'au niveau du 3<sup>e</sup> étage, les cheminées sont en briques peintes en blanc ;
33. que les châssis sont en pvc blanc ; que les corniches sont de même matériau et teinte que celle à l'avant ;
34. que les terrasses aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage sont fermées par des garde-corps semblables à celui en façade avant ;
35. que la hauteur de la façade arrière est modifiée de sorte qu'un mur acrotère assure la sécurité de la terrasse au 3<sup>e</sup> étage ;
36. que l'accès aux terrasses aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage s'effectue via une porte fenêtre ; que celle au 3<sup>e</sup> étage est accessible via deux portes fenêtres ;
37. qu'il en va de même en ce qui concerne l'accès au jardin au niveau du rez ;
38. que le manteau de cheminée et la partie extérieur côté rue sont démolis ;
39. que ces logements sont de dimensions convenables ; qu'ils disposent tous d'un espace extérieur et que l'aménagement proposé est qualitatif ;
40. que le nombre de logements n'est pas augmenté par rapport à la situation de droit ;

41. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 29 mars 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
42. 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 ;
43. 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 ») ;
44. 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.) ;
45. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 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 ;
46. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
  - Titre II article 10 (éclairage naturel): séjours au rez, 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage, et chambre au 2<sup>e</sup> étage ;
47. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
48. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 09/07/2023 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de fournir le dessin de la porte et du châssis projetés ;**
2. **d'envisager de retrouver la bichromie de la façade en découpant la peinture ;**
3. **de limiter la profondeur accessible de la terrasse au 3<sup>ème</sup> étage à la profondeur du voisin de droite et de placer un garde-corps pour limiter la zone accessible ;**
4. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

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

**10h20 - dossier 11763****5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à modifier le revêtement et la forme de la toiture du bâtiment arrière ainsi qu'y placer des panneaux solaires, rue de Linthout 126.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à modifier le revêtement et la forme de la toiture du bâtiment arrière ainsi qu'y placer des panneaux solaires ;
5. que la parcelle concernée par la demande est située à l'arrière de la parcelle 498G6 pour laquelle un permis ayant pour objet : « démolir le bâtiment à front de rue et construire un immeuble comprenant 6 logements », a été notifié le 21 juillet 2021 ;
6. qu'en situation de droit, le bâtiment, de type entrepôt, abrite 66 places de parking à usage commercial ;
7. que ce bâtiment est uniquement accessible par le n° 126 de la rue de Linthout via une servitude de passage ;
8. qu'il comprend deux structures distinctes mais communiquant entre-elles : l'une étant de +/- 12m sur 36.40m, et la second étant de +/- 31.30m sur 30.36m ; que la surface totale est de 1396m<sup>2</sup> ;
9. que le volume avant est plus étroit que le volume arrière ;
10. que les toitures actuelles sont vétustes ;
11. que la demande vise à le rehausser les faîtes des toitures vitrées de +/- 30cm; que les hauteur des toitures au cheneau sont rehaussées de 24cm ;
12. que la demande déroge aux prescription du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur); qu'il s'agit de la partie avant de la toiture à double versant;
13. que ces rehausses sont limitées (+/-30cm) et que les niveaux des acrotères ne sont pas modifiés ;
14. que l'impact vers les parcelles voisines (jardins) et dans l'intérieur de l'îlot est minime ; que les nouveaux matériaux proposés améliorent l'aspect esthétique de ces toitures ;
15. que les dérogations sont dès lors acceptables ;
16. que la toiture de la partie avant du bâtiment n'est plus de forme courbe mais à double versant ;
17. qu'elle est revêtue de panneaux sandwich et translucides ; que les poutres existantes composées de profilés en « L » et de plats en acier sont conservées ;
18. que les murs mitoyens de part et d'autre de cette nouvelle toiture ne sont pas rehaussés et que les couvre-murs restent inchangés ;
19. que la toiture comporte deux exutoires de fumées, un à l'avant et un à l'arrière ainsi que 72 panneaux photovoltaïques de 300W sur l'un des versant ;
20. que la demande vise à remplacer les toitures courbes existantes de la partie arrière du bâtiment par des toitures plates ; qu'il s'agit de toiture végétalisée de type extensive ;

**dossier 11763**

21. que 120 panneaux photovoltaïques (60 par toiture) sont placés sur l'ensemble de ces 2 toitures plates ;
22. que le sommet de la courbe des toitures existantes en tôle cintrée est 2m50 plus haut que les toitures plates projetées ; que dès lors ces toitures plates n'induisent pas de perte de luminosité pour les parcelles voisines ;
23. que la faîte de la partie centrale arrière, entre les 2 toitures plates, est maintenu mais légèrement rehaussée de 34 cm ;
24. que son revêtement est également en panneaux sandwich et translucides, de même type que ceux de la toiture à versants de la partie avant ;
25. qu'elle comprend quatre exutoires de fumées, deux à l'avant et deux à l'arrière ;
26. qu'un chemin d'évacuation à l'intérieur du bâtiment, longeant le mur mitoyen de la parcelle 497X5, est existant et légèrement modifié ;
27. qu'une servitude de passage pour sortie et évacuation de secours des parkings est existante sur la parcelle 498G6 ;
28. que le bâtiment abrite un nouveau local vélos ;
29. que d'autres travaux, non soumis à permis d'urbanisme, sont également envisagés (électricité, éclairage...) ;
30. qu'il se pourrait que certains matériaux sur site soient amiantés ; qu'il convient de s'assurer si un permis d'environnement doit être obtenu avant d'effectuer les travaux de désamiantage ;
31. que concernant la ventilation, la demande vise à placer trois groupes d'extraction d'air mécanisée (+/-1.00m<sup>3</sup> d'encombrement) sur la toiture plate côté nord-ouest ;
32. que ces groupes sont placés à l'intérieur de la structure, sous la charpente ;
33. que le demandeur assure que ces groupes respecteront les normes de bruit en vigueur ;
34. qu'il convient de fournir la fiche technique des groupes d'extraction d'air afin d'assurer un impact sonore minime pour les riverains ;
35. que ces groupes assurent également l'extraction de désenfumage via un réseau de gaines ; qu'une grille d'amenée d'air est prévue dans un des murs pignon de chacun des deux entrepôts ;
36. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme Titre I :
  - article 4 : profondeur de la construction; toiture avant
  - article 6 : hauteur de la toiture; toiture avant
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 a donné lieu à 3 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres concernent :
  - le bruit que vont engendrer les équipements de ventilation ; que les 3 groupes mécanisés pour la ventilation tourneront 24h/24 dans la zone des jardins des parcelles voisines ; la lettre demande donc de veiller à ce qu'aucun bruit ne soit perceptible depuis les jardins avoisinants ;
  - l'impact visuel des nouveaux gabarits ; demande de réduire la hauteur des murs mitoyens cintrés comme cela est dessiné sur les vues perspectives et de maintenir les couvres-murs actuels afin de ne pas diminuer la luminosité des parcelles voisines ;
  - l'étude d'amiante ; les résultats de cette étude devraient être inclus dans la demande de permis ;
38. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 06/07/2023 ;

dossier 11763

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de fournir la fiche technique des groupes d'extraction d'air afin d'assurer un impact sonore minime pour les riverains et du respect des normes en matière de bruit ;
2. 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.

## 10h40 - dossier 11654 – ART 126

**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rehausser de un niveau sous toiture, régulariser la construction d'une annexe et rénover une maison unifamiliale, Chaussée Saint-Pierre 12.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture et un niveau au sous-sol ; que les plans des niveaux ne sont pas disponibles ;
5. que deux annexes étaient initialement construites, l'une dans la cour au rez-de-chaussée, l'autre en prolongement du palier entre les 1er et 2ème étages, afin d'y installer des wc ;
6. qu'en situation de fait, une annexe a été construite sur un niveau, en prolongement du rez-de-chaussée et jusqu'au fond de la cour, contre le mitoyen gauche, et que le reste de la cour a été recouverte d'une toiture en tôle ondulée ;
7. que la demande **initiale** visait à régulariser l'annexe du rez-de-chaussée, rehausser de deux niveaux et rénover la maison unifamiliale ;
8. qu'au rez-de-chaussée, l'annexe de 14m<sup>2</sup> à régulariser s'étend sur une largeur de 3,75m, une profondeur de 3,25m à 4,10m jusqu'en fond de parcelle et une hauteur de 2,49m; qu'elle est plus profonde que les mitoyens gauche et droit, le mitoyen gauche étant aligné au volume principal de la maison et le mitoyen droit 0,36m en retrait de celui-ci ;
9. que ce volume déroge ainsi aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur de la toiture) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);
10. que ce volume déroge également à l'article 6 (limite arrière de construction) du RZAC ;
11. que cette annexe est présente sur les vues aériennes depuis au moins 1996, et n'a pas fait l'objet de plaintes ; qu'elle n'a pas nécessité par ailleurs de rehausse de mur mitoyens ;
12. que l'annexe est réalisée en maçonnerie, comprend une baie vers la cour et un lanterneau en toiture ; que la toiture est recouverte d'une étanchéité bitumineuse ;
13. que la toiture couvrant le reste de la cour est démontée ; que l'espace extérieur ainsi dégagé a une surface de 7,7m<sup>2</sup> ; qu'il est peu généreux pour une maison unifamiliale, que la petite annexe comprenant le wc réduit encore cet espace et qu'il pourrait convenir de revoir les aménagements ou de supprimer cette annexe, afin d'offrir un espace extérieur de qualité au logement ;
14. que la demande vise également à rehausser l'immeuble de deux étages avec toiture mansardée pour agrandir la maison ;
15. que le nouveau volume est ponctuellement plus que haut le mitoyen de gauche de plus de 3m (toitures à versants), et ce jusqu'à 3,65m en façade arrière ; qu'il déroge ainsi aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur de la toiture) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);
16. qu'en façade, les alignements des nouvelles baies s'inscrivent partiellement dans le prolongement de celui des baies existantes des étages inférieurs ;
17. qu'au niveau +3, dans la toiture mansardée, une ouverture de 0,6m x 1m est pratiquée dans le plan de la toiture, afin d'éclairer la salle de bain, et une lucarne réalisée sur une largeur de 3,75m, supérieure au 1/3 de la largeur totale de la façade (6m), pour éclairer la chambre à rue ; que ces ouvertures dérogent ainsi à l'article 24 (éclairage sous toiture) du RZAC ;

**dossier 11654 – ART 126**

18. qu'en façade à rue, le plan de façade du niveau +2 est réalisé en continuité de la façade existante ;
19. qu'en toiture, le brisis est réalisé en ardoises foncées, avec corniche et encadrement de la lucarne en bois peint, et le terrasson en tuiles foncées ;
20. que les nouveaux châssis sont en PVC de teinte gris foncée ; que les châssis en façade à rue sont remplacés et la répartition des ouvrants modifiée ;
21. que les dérogations sont nombreuses et qu'il convient donc de revoir la rehausse afin de se conformer aux articles 4 et 6 du RRU, de maintenir la corniche existante et de différencier le nouveau volume du bâti existant ; qu'une expression de toiture pour l'ensemble de la rehausse est à privilégier, et que celle-ci devra présenter une proportion harmonieuse avec le bâti existant ; qu'en ce sens une hauteur maximale de un niveau + toiture est à respecter ;
22. que les nouveaux châssis dérogent par ailleurs à l'article 15 (matériaux de façade – matériaux proscrits) et à l'article 21 (menuiseries) du RZAC ;
23. que les nouvelles divisions du rez-de-chaussée et du niveau +1 sont acceptables et contribuent à l'homogénéité de l'ensemble de la façade projetée ; qu'en ce sens la dérogation à l'article 21 est acceptable, mais que l'ensemble des nouveaux châssis doivent être réalisés en bois ;
24. que le projet prévoit, à l'intérieur, les aménagements suivants :
  - -1 : caves
  - rez : cuisine / salle à manger / salon avec wc séparé et accès à la cour ;
  - +1 / +2 / +3 : chaque étage avec 2 chambres + salle de bains ;
  - un deuxième wc accessible depuis le palier intermédiaire entre +1 et +2 ;
  - grenier, accessible par une trappe d'accès ;
25. qu'au rez-de-chaussée, l'annexe où est aménagée la cuisine présente une hauteur sous-plafond de 2,20m, ce qui déroge à l'article 13 (hauteur sous-plafond) du RZAC, qui prévoit un minimum de 2,80m au rez-de-chaussée et de 2,60m aux autres niveaux ; que l'habitabilité du logement est améliorée par l'extension en partie arrière et l'aménagement de la cuisine ;
26. qu'en ce sens la dérogation est acceptable ; qu'il conviendrait néanmoins, comme précisé plus haut, de revoir l'aménagement de la cour et de l'annexe comprenant le wc afin de proposer un espace extérieur plus généreux ;
27. que le projet déroge à l'article 8 (wc) du titre II du RRU, en ce sens qu'un sas avec 2 portes doit séparer le wc des locaux habitables ; que vu la distance entre le WC du rez et la salon, qui ne comprend pas de porte avec le hall, cette dérogation est acceptable ;
28. que quant à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU, il convient de vérifier la superficie nette éclairante de l'ensemble du rez, celui-ci étant considéré comme une pièce unique étant donné la baie libre présente entre le hall et l'espace de séjour ; que la pose d'une porte entre le hall et l'espace de séjour (voir supra) permettrait que les aménagements soient conformes à l'article 10 du titre II du RRU ;
29. qu'en façade arrière, une baie au niveau +1 est agrandie ; que la façade existante est en maçonnerie cimentée peinte en beige, et la partie neuve réalisée en nouvel enduit clair ; qu'il convient de prévoir un détail de jonction des 2 matériaux, et d'homogénéiser les teintes de l'ensemble de la façade ;
30. que les accessoires de toiture en façade arrière (gouttière, descente d'eau) sont prévus en zinc naturel ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : annexe du rez-de-chaussée et extension en toiture ;
  - article 6 (toiture – hauteur) : annexe du rez-de-chaussée et extension en toiture ;

**dossier 11654 – ART 126**

32. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire :
  - article 6 (limite arrière de construction) : annexe du rez ;
  - article 13 (hauteur sous plafond) : cuisine (annexe du rez) ;
  - article 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique - matériaux interdits) : châssis en PVC / revêtement de façade ;
  - article 17 (matériaux de toiture) : annexe du rez ;
  - article 18 (conservation des éléments de façade) : corniche existante du +2 ;
  - article 21 (menuiseries) : châssis en PVC et porte d'entrée ;
  - article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : lucarne au +3 ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II :
  - article 8 (wc) : wc du rez ;
  - article 10 (éclairage naturel) : rez-de-chaussée ;
34. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 a donné lieu à deux lettres de la part de riverains demandant à assister à la Commission de Concertation ;
35. qu'il est précisé en séance que les observations portent sur le fait qu'on doute qu'il s'agisse d'une vraie maison unifamiliale et sur l'alignement des baies en façade ;
- 36. qu'en sa séance du 22/11/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 37. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 20/12/2022 et complétés le 12/01/2023, en application de l'article 126 du Cobat ;**
38. que l'objet de la **deuxième demande** était inchangé ; qu'il visait à rehausser de deux niveaux, régulariser la construction d'une annexe et rénover une maison unifamiliale ;
39. qu'au rez-de-chaussée, l'annexe de 14m<sup>2</sup> à régulariser est maintenue ; qu'elle déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur de la toiture) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), et à l'article 6 (limite arrière de construction) du RZAC ;
40. que le parement extérieur, en situation projetée, est un cimentage peint en blanc, avec une corniche en bois ; que selon la note explicative, tous les châssis sont en bois ; que la toiture est végétalisée ;
41. que la petite annexe comprenant le wc est démolie, ce qui porte la surface de la cour extérieure à 9m<sup>2</sup> ; que dans la note explicative, il est précisé que la cour extérieure n'est pas verdurisée pour des raisons de salubrité (petit espace ceint de murs orienté au nord) ; que les pavés pourront être semi-infiltrants, avec joints ouverts ;
42. que l'annexe avec wc en encorbellement, au 2<sup>ème</sup> étage, est également démolie ;
43. que la demande maintient la rehausse de deux étages avec toiture mansardée pour agrandir la maison ;
44. que la pente de toiture, en partie arrière, est modifiée afin de se conformer au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
45. qu'en façade, les nouvelles baies sont alignées aux baies existantes des étages inférieurs ;
46. qu'au troisième étage, dans la toiture mansardée, l'ouverture de 0,6m x 1m est conservée dans le plan de la toiture ; que les lucarnes sont réduites et alignées sur les baies des niveaux inférieurs, sur le tiers de la largeur de la façade ;
47. que la combinaison de ces ouvertures déroge à l'article 24 (éclairage sous toiture) du RZAC ; que cette dérogation est limitée, et que l'ouverture dans le plan de toiture permet d'apporter de l'éclairage naturel dans la salle de bains en façade à rue ; qu'elle est en ce sens acceptable ;

**dossier 11654 – ART 126**

48. qu'en façade à rue, le plan de façade du niveau +2 reste en continuité de la façade existante ; que la corniche est remplacée par un liseré minéral, et que le revêtement de façade est réalisé en enduit beige avec faux joints, à l'identique des niveaux inférieurs ;
49. qu'une nouvelle corniche en bois avec support mouluré est posée ; que dans la note explicative, il est précisé que la corniche d'origine a été démontée ; qu'il conviendrait de vérifier si elle n'a pas été emballée par un caisson en PVC, et ensuite la rénover ou la reproduire à l'identique, afin de tenter de se conformer à l'article 18 (conservation des éléments de façade) du RZAC ; que si la corniche d'origine n'est plus présente, la dérogation est acceptable ;
50. qu'en toiture, le brisis est réalisé en tuiles en terre cuite de couleur anthracite, afin de s'accorder avec le terrasson ; que les menuiseries sont en bois de teinte foncée et l'encadrement des lucarnes en zinc ;
51. que tous les nouveaux châssis sont en bois de teinte gris foncée ; que les châssis en façade à rue sont remplacés et la répartition des ouvrants et divisions modifiée ; que cela déroge à l'article 21 du RZAC ; que la nouvelle composition contribue à l'homogénéité de l'ensemble de la façade projetée, que la dérogation est donc acceptable ;
52. que l'ajout d'un niveau complet au 2<sup>ème</sup> étage ne garantit pas une homogénéité du traitement de façade, et la conformité à l'article 15 (matériaux de façade) du RZAC ;
53. que le programme proposé (6 chambres) est très dense par rapport à la taille de la parcelle, de la cour et des espaces de vie ; qu'au regard de la localisation de la parcelle proche de l'angle de l'îlot, la rehausse envisagée induit des pertes d'ensoleillement pour les façades arrières voisines, donnant sur la rue Général Leman ;
54. qu'il convient, comme mentionné dans l'avis précédent, de maintenir la corniche au niveau existant et de différencier le nouveau volume dans une expression de toiture ; qu'une hauteur maximale de un niveau + combles est à respecter dans ce volume ;
55. que la porte d'entrée est rénovée et peinte en teinte anthracite ;
56. que les aménagements intérieurs sont légèrement adaptés ;
57. que l'annexe présente une dérogation à l'article 13 (hauteur sous-plafond) du RZAC ; que la dérogation est acceptable, étant donné la conformité au titre II du RRU et l'amélioration de l'habitabilité et de la qualité de l'espace extérieur ;
58. qu'au rez, la baie entre salon et salle à manger est agrandie, et une porte prévue entre le hall et l'espace de séjour ; qu'un wc séparé est prévu sur chaque palier aux étages ; que le projet ne prévoit pas d'aménagement d'un grenier ;
59. que la teinte de la façade arrière est homogénéisée entre parties existante et neuve ;
60. qu'il n'y a pas de citerne existante ; qu'aucune citerne n'est prévue ;
61. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : annexe au rez ;
  - article 6 (toiture – hauteur) : annexe au rez ;
62. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire :
  - article 6 (limite arrière de construction) : annexe au rez ;
  - article 13 (hauteur sous plafond) : cuisine (annexe du rez) ;
  - article 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique - matériaux interdits) : revêtement de façade ;
  - article 18 (conservation des éléments de façade) : corniche existante du +2 ;
  - article 21 (menuiseries) : dessin des châssis en façade avant ;
  - article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : lucarne et ouverture de toiture au +3 ;

**dossier 11654 – ART 126**

63. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/01/2023 au 13/02/2023 a donné lieu à trois lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres portent sur :
- le gabarit important de la rehausse ;
  - la crainte que la maison ne soit pas une habitation unifamiliale et la multiplication des locations type airbnb dans le quartier ;
- 64. qu'en sa séance du 28/02/2022, la commission de concertation a émis un avis favorable sous conditions unanime sur la demande ;**
- 65. que ces conditions sont les suivantes :**
- **de ne pas construire de nouvel étage complet en façade à rue ;**
  - **de maintenir la corniche au niveau existant, de restaurer la corniche existante si elle est présente et de différencier le nouveau volume dans une expression de toiture, sur maximum 1 niveau + combles ;**
  - **de préciser certains détails en plan (matérialité des châssis de l'annexe, perméabilité des espaces extérieurs, ...).**
66. que les dérogations au RRU titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ont été acceptées ;
67. que les dérogations au RZAC, articles 6 (limite arrière de construction), 13 (hauteur sous plafond), 18 (conservation des éléments de façade) 21 (menuiseries) et 24 (éclairage sous toiture) ont été acceptées ;
- 68. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 22/05/2023 et complétés le 02/06/2023, en application de l'article 126 du Cobat ;**
69. que la demande **actuelle** vise à rehausser d'un niveau sous toiture, régulariser la construction d'une annexe et rénover une maison unifamiliale ;
70. que le projet ne prévoit plus la construction d'un nouvel étage complet en façade à rue ;
71. que le nouveau volume est différencié dans une expression de toiture, sur 1 niveau et combles supérieur ;
72. que le nouveau volume de toiture présente un brisis de 70° et un terrasson de 45° côté rue, et une pente de 10° en façade arrière ;
73. que le brisis comporte un lanterneau d'une largeur de 3,62m, pour une façade de 6m de large, ainsi qu'une fenêtre de toit d'environ 0,8m x 1,2m ;
74. que cela déroge à l'article 24 (éclairage sous toiture) du RZAC en ce que la lucarne dépasse le 1/3 de la largeur de la toiture ;
75. que les alignements s'inscrivent dans la composition de façade ; que ces ouvertures permettent l'éclairage naturel et la ventilation naturelle d'une chambre et d'une salle de bains ; qu'en ce sens la dérogation est acceptable ;
76. que le terrasson présente une fenêtre de toit d'environ 0,8m x 1,2m ; qu'il est précisé qu'elle permet la ventilation transversale de la pièce ; qu'elle est de petite taille et ne sera pas visible depuis l'espace public ; qu'en ce sens, elle est acceptable ;
77. qu'il est précisé que la corniche sera soit rénovée, soit remplacée à l'identique, suivant son état lors du démontage de l'emballage de façade ;
78. que le projet prévoit les aménagements suivants, dans le nouveau volume sous toiture :
- combles +2 : 2 chambres et une salle de bains ;
  - combles supérieurs : 1 chambre et une salle de bains ;
79. que le nouvel aménagement présente une dérogation à l'article 13 du RZAC (hauteur sous plafond), en ce qu'une partie de la chambre et de la salle de bains aménagées sous les combles supérieurs présente une hauteur sous-plafond inférieure à 2,6m ;
80. que la hauteur sous plafond est cependant généreuse pour des combles et conforme à l'article 4 du titre II du RRU ; qu'en ce sens, la dérogation est acceptable ;

**dossier 11654 – ART 126**

81. qu'au rez, l'annexe existante en situation de fait (cuisine) présente une hauteur sous-plafond de 2,2m au lieu des 2,5m requis, ce qui déroge à l'article 4 (hauteur sous-plafond) du titre II du RRU ;
82. que l'habitabilité du logement est cependant améliorée par l'extension en partie arrière et l'aménagement de la cuisine, et la dérogation acceptable pour cet espace ;
83. que le lanterneau de l'annexe au rez (cuisine) est prévu en acier peint ton blanc, et le châssis vers la cour en bois peint ton blanc ;
84. que le revêtement de la cour extérieure est prévu en pavés semi-infiltrants ;
85. qu'en façade arrière, les baies donnant vers les chambres aux étages sont agrandies, de manière à se conformer à l'article 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) ;
86. que le reste des aménagements est inchangé ;
87. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 07 septembre 2022, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
88. 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;
89. 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 »);
90. 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" relève de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
91. 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.);
92. que les locaux dits « secs » situés en façade à rue, et dont il est prévu que les menuiseries extérieures soient remplacées, seront soumis à exigence de ventilation hygiénique ; 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" à intégrer aux châssis ;
93. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : annexe au rez ;
  - article 6 (toiture – hauteur) : annexe au rez ;
94. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
  - article 4 (hauteur sous plafond) : cuisine ;
95. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire :
  - article 6 (limite arrière de construction) ;
  - article 13 (hauteur sous plafond) : cuisine et combles (partiellement, chambre et salle de bains) ;
  - article 21 (menuiseries) : division des châssis au rez ;
  - article 24 (éclairage des locaux sous toiture) : lucarne et fenêtre de toit ;
96. que les dérogations suivantes ont été acceptées par la Commission de Concertation en séance du 28/02/2023 :
  - RRU titre I article 4 (profondeur) : annexe au rez ;
  - RRU titre I article 6 (hauteur) : annexe au rez ;

- RZAC, article 6 (limite arrière de construction) ;
  - RZAC, article 13 (hauteur sous plafond) : cuisine ;
  - RZAC, article 18 (conservation des éléments de façade) : corniche ;
  - RZAC, article 21 (menuiseries) : division des châssis au rez ;
97. que la nouvelle enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
98. qu'elle émane d'habitants de la rue et porte sur :
- l'inquiétude face à la multiplication des colocations ;
  - le soupçon que cette maison ne soit pas occupée par une famille ;
  - le fait qu'il y a trop de chambres pour une famille ;
  - la hauteur de l'immeuble et le fait que l'immeuble voisin n'est pas représentatif du gabarit de la rue ;
99. qu'en vertu de l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018, les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

#### **AVIS FAVORABLE**

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

**La dérogation au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) est acceptée.**

**Les dérogations au RZAC, article 6 (limite arrière de construction), article 13 (hauteur sous plafond), article 18 (conservation des éléments de façade), article 21 (menuiseries) et article 24 (éclairage des locaux sous toit) sont acceptées.**

**11h10 - dossier 11790**

**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à rehausser la toiture, construire une lucarne en façade arrière, réaménager le 2<sup>e</sup> étage et les combles et régulariser le changement de la porte d'entrée, rue de Sneessens 7.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à rehausser la toiture et construire une lucarne pour y créer un local dénommé atelier ;
3. que le bien comporte, en situation de droit une maison unifamiliale, dont les locaux sont répartis comme suit:
  - Au sous-sol : 1 grande cave buanderie et deux petites caves de rangement ;
  - Au rez-de-chaussée : cuisine et séjour ;
  - Entresol : 1 wc ;
  - Au premier étage : 1 chambre avec dressing et 1 salle de bain ;
  - Au deuxième étage : 2 chambres et un bureau ;
  - Combles : grenier ;
4. que la situation existante de fait correspond à la situation de droit en ce qui concerne les plans ;
5. que la porte d'entrée ainsi que le châssis au-dessus de la porte ont été remplacés (entre 2003 et 2009 selon archives communales) ; que la division des châssis existants aux étages diffère également des documents des archives ;
6. que ces modifications ont été réalisées sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que la demande vise également à régulariser ces changements ;
7. que la nouvelle porte ainsi que le châssis au-dessus sont en aluminium gris foncé ; que le châssis au-dessus de la porte est divisé en deux horizontalement ;
8. que ces éléments ne s'intègre pas à l'architecture de l'immeuble et que l'aluminium ne présente pas les qualités de durabilité et esthétique requises pour une porte d'entrée; que la porte d'origine a été modifiée en 1956 par permis d'urbanisme ; qu'il convient de revenir au matériau et au dessin de cette porte de 1956 ou de proposer une porte s'en inspirant ;
9. que les châssis des étages sont en bois de même teinte que la porte d'entrée ;
10. que seul le châssis du rez comporte une imposte contrairement à la situation de droit ; qu'il en résulte des proportions peu harmonieuses des châssis ;
11. que la modification est antérieure à 2003 ;
12. que la rue comporte plusieurs maisons reprises à l'inventaire du patrimoine architectural ;
13. qu'il convient de prévoir aux étages des châssis avec impostes lors du prochain remplacement et de fournir une élévation en attestent ;
14. qu'un caisson à volet a été placé au rez-de-chaussée en façade avant ; qu'il ne s'intègre pas à l'architecture de la façade et qu'il convient de le retirer ;
15. qu'en situation projetée le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage restent inchangés ;
16. que la façade arrière est rehaussée de 95cm, arrivant au niveau de l'ancien grenier ;
17. qu'au 2<sup>e</sup> étage les locaux sont réaménagés pour faire de la place pour le nouvel escalier d'accès aux combles, placé entre les deux chambres ;
18. qu'une salle de douche est créée à la place du bureau ; que la chambre 1 a sa surface diminuée par rapport à la situation de droit ;

19. que la chambre 2 conserve sa surface ; que la fenêtre de toit inclinée qui éclairait cette chambre est supprimée ; que la baie existante en façade est agrandie pour augmenter sa surface éclairante nette, qui passe de 0.94m<sup>2</sup> à 2.00m<sup>2</sup> ;
20. que cependant la nouvelle surface n'est pas suffisante (2m<sup>2</sup> au lieu de 2.88m<sup>2</sup> requis - soit 0.88m<sup>2</sup> de moins) ; que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
21. que cette dérogation est limitée et concerne une chambre ; qu'elle est donc acceptable ;
22. que la toiture est rehaussée de 1,18m afin de créer une pièce « atelier » à la place du grenier sous faite ; qu'elle ne dépasse pas la hauteur des immeubles voisins ;
23. que la nouvelle corniche en façade arrière dépasse en hauteur le voisin de gauche, numéro 9 ; qu'une rehausse de forme triangulaire du mur mitoyen de 0,67m<sup>2</sup> est prévue pour s'accorder au nouveau volume ; que cette rehausse est minime et n'a pas d'impact sur le voisin ;
24. que la nouvelle toiture est en tuile terre cuite de ton anthracite ; que deux fenêtres de toit inclinées sont ajoutées sur le versant avant et une sur le versant arrière, teinte gris anthracite ; que la nouvelle toiture est isolée ;
25. qu'une lucarne est créée en façade arrière prenant appui sur le mur mitoyen du voisin de droite, numéro 5 ;
26. que cet immeuble est plus profond de 6,91m et plus haut de 3m que le numéro 7 et que la lucarne prévue ne le dépasse pas ;
27. que la lucarne déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 6 (lucarne) en ce qu'elle dépasse le profil de toiture de 2,31m ;
28. que la hauteur sous-plafond de la lucarne est de 2,40m et qu'elle occupe 2/3 de la largeur de la façade ;
29. que ce dépassement n'a pas d'impact négatif sur les parcelles voisines vu l'importance du mitoyen du numéro 5 et que la dérogation est donc acceptable ;
30. que la face de la lucarne est revêtue d'un bardage métallique strié gris anthracite ; que le châssis est en bois gris anthracite et son garde-corps en maille inox ;
31. qu'aucun matériau n'a été précisé pour les joues de la lucarne et qu'il convient de le spécifier ;
32. que le projet vise également l'isolation de la façade arrière ; que le matériau de revêtement de la façade arrière est conservé, reproduit sur la couche d'isolant – enduit teinte blanche ;
33. que les châssis existants et le nouveau châssis (2<sup>e</sup> étage) sont en bois naturel double vitrage ;
34. que des panneaux photovoltaïques sont placés sur le versant avant de la toiture et sur la toiture plate de la lucarne, totalisant selon la note explicative 22m<sup>2</sup> ; qu'il s'agit d'une estimation qui devra être confirmée après une étude de faisabilité ;
35. que les panneaux couvrent l'ensemble du versant hors fenêtres de toit ; qu'il ne forme pas une forme géométrique simple ;
36. qu'afin de préserver le cadre bâti de la rue, il convient de revoir l'implantation des panneaux afin de se limiter à une forme géométrique simple ;
37. qu'une citerne semble être présente mais que son usage n'a pas été spécifié ; qu'il convient de le préciser si possible ; qu'elle ne fait cependant pas partie de la demande ;
38. qu'une descente d'eaux pluviales en zinc naturel existe en façade avant avec un dauphin de 1m de haut, conforme à la situation de droit du permis de 1956 ;
39. que des sorties de ventilation sont présentes en façade avant ; qu'elles dérogent aux prescriptions du RRU, Titre I, article 10 (éléments en saillie) ; que cette situation n'est pas acceptable ; qu'il convient de les supprimer ;

40. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 07/04/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
41. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
42. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
43. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle ; (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
44. que la proposition PEB relative à la demande 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 ;
45. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
  - Titre I, art.6 (lucarne) : lucarne arrière ;
  - Titre I, article 10 : sorties de ventilation en façade avant ;
  - Titre II, art.10 (éclairage naturel) : chambre 2, 2<sup>e</sup> étage ;
46. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
47. 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 prévoir une porte et un châssis au-dessus de celle-ci en bois et s'inspirant des éléments de 1956 ;
2. de prévoir des impostes pour les autres châssis en façade avant lors du prochain remplacement et de fournir une élévation en attestant ;
3. de démonter le caisson à volet en façade avant ;
4. de spécifier le matériau des joues de la lucarne ;
5. de revoir l'implantation des panneaux photovoltaïques en façade avant afin de se limiter à une forme géométrique simple ;
6. de préciser l'usage de la citerne et de la réhabiliter si possible ;
7. de retirer les sorties de ventilation en façade avant.

La dérogation au RRU, Titre I, article 6 (lucarne), est acceptée.

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

**11h35 - dossier 11708****8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'utilisation d'un commerce en snack avec consommation sur place, Avenue Eudore Pirmez 16.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en liséré de noyau commercial et le long d'un espace structurant par ailleurs, en voirie régionale ;
2. le permis d'urbanisme 10722 tenant à modifier les châssis en façade avant, les aménagements intérieurs, placer une cheminée pour le commerce et régulariser les volumes arrière notifié le 18/06/2020 ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
4. que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce en snack avec consommation sur place ;
5. qu'il s'agit d'un immeuble R+2 comprenant un commerce au rez, un logement au 1er étage et un grenier au 2e ;
6. qu'en situation de droit, il s'agit d'un commerce vendant des sandwichs et cornets de pâtes sans consommation sur place ;
7. que la demande concerne ce commerce et non les étages de l'immeuble ;
8. que le commerce bénéficie d'une cave existante au sous-sol (au fond à gauche) accessible via l'escalier commun ; que le reste des locaux sont des locaux communs et la cave de l'appartement du 1<sup>er</sup> ;
9. qu'en séance, il est indiqué que la cave est en partie aménagée en cuisine ; qu'il convient de le détailler en plan ou de rétablir les sous-sols dans la situation de droit ;
10. que selon les photos il semble qu'une cuisine est aménagée dans une grande partie du sous-sol ; que cette situation n'est pas acceptable et qu'il convient de retourner à la situation de droit ;
11. que la demande prévoit le placement d'une table de 4 places et d'une table de 10 places, soit 14 places en tout ;
12. que les horaires sont de 12h00 à 22h00 ;
13. que la cour en façade arrière est existante ; qu'il est indiqué sur le plan « agrément visuel » ;
14. que cette cour n'est pas accessible aux clients et que la consommation sur place n'y est pas autorisée ; au vu des nuisances sonores que cela risque d'engendrer ;
15. que la demande ne prévoit pas de la modifier ;
16. qu'il convient de placer des bacs à plantes dans la cour pour empêcher toute occupation de celle-ci, y compris pour fermer une cigarette, dans le respect de l'intérieur d'îlot ;
17. que le local est petit et que la consommation concerne un nombre limité de client ;
18. que cependant rien n'est précisé quant aux mesures acoustiques prises pour limiter les nuisances ; qu'il conviendrait au moins d'isoler le plafond du commerce ;
19. que des enseignes ont été placées perpendiculairement et verticalement en façade avant; qu'il convient de s'assurer de la conformité des enseignes aux prescriptions du RRU ou de les adapter en conséquence ;
20. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre porte sur :

- Les nuisances sonores que cela va engendrer pour les appartements riverains, et plus particulièrement pour l'appartement du 1<sup>er</sup> étage du même immeuble dont la chambre donne sur la cour.
  - le problème de sécurité dû au passage fréquent des clients au niveau du couloir principal ;
  - le problème des odeurs ;
21. que les clients n'ont pas à accéder au couloir ; que cet accès doit être clairement rendu impossible ;
  22. que le précédent permis prévoyait le placement d'une hotte ; qu'il convient d'en fournir les spécificités techniques et de veiller à ce que les odeurs n'importune pas les voisins ;
  23. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles Capitale ; qu'il convient cependant de veiller à ce que la visite de contrôle liée au précédent permis ait bien été effectuée ;
  24. qu'étant donné la largeur de 2.50m du trottoir à cet endroit, et la nécessité de maintenir un passage libre de 2.00m, il ne paraît pas envisageable de placer une terrasse en façade ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de rétablir les aménagements du sous-sol conformément à la situation de droit et de fournir des photos en attestant ;
2. de ne pas autoriser de consommation dans l'espace de cour au vu des nuisances sonores que cela risque d'engendrer et de ne pas la rendre accessible aux clients ;
3. de placer des bacs à plante dans la cour pour empêcher toute occupation de celle-ci, y compris pour fumer une cigarette ;
4. de préciser les mesures acoustiques prises pour limiter les nuisances et au moins d'isoler le plafond du commerce ;
5. de s'assurer de la conformité des enseignes aux prescriptions du RRU ou de les adapter en conséquence ;
6. de rendre impossible l'accès des clients au hall commun sauf en cas d'Incendie ;
7. de fournir les spécificités techniques de la hotte et de veiller à ce que les odeurs n'importune pas les voisins ;
8. de veiller à ce que la visite de contrôle du SIAMU liée au précédent permis ait bien été effectuée et de fournir le rapport.

12h00 - dossier 11683

**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduit par ALL PAP LAMOT – S.A. tendant à démolir en partie, reconstruire et rénover une ancienne imprimerie (activité productive) afin d'y aménager 18 logements et un parking de 18 places, rue Commandant Ponthier 19.**

Considérant :

1. que le bien est situé au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription générale 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'îlot) et de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques) ;
3. que le projet vise à démolir en partie, reconstruire et rénover une ancienne imprimerie (activité productive) afin d'y aménager 18 logements et un parking de 18 places ;
4. que le projet est situé sur 2 parcelles faisant l'angle de la rue Commandant Ponthier (au n°19) et la rue Baron Dhanis (au n°56) ;
5. que le mitoyen de gauche rue Commandant Ponthier n°21 est une maison unifamiliale de gabarit R+1+combles ;
6. que le mitoyen de droite rue Baron Dhanis est un poste de distribution électrique de gabarit R+2 ; que, contre le mitoyen, une allée carrossable de 8,4m de large mène à l'intérieur d'îlot appartenant au poste de distribution (parking + jardin) ; que l'arrière de la parcelle Baron Dhanis 56 donne sur cet intérieur d'îlot ;
7. que l'ensemble du terrain concerné par la demande a une superficie d'environ 730m<sup>2</sup> ; que l'annexe 1 indique une surface de 701m<sup>2</sup> ; qu'il convient de le corriger ;
8. que la largeur à front de la rue Baron Dhanis est de 40,40m ; que la largeur à front de rue Commandant Ponthier est de 9,70m ; que la profondeur maximale du terrain est de 23,88m ;
9. qu'en situation de droit, le bien est une imprimerie (activité productive) ;
10. que le bâtiment de droite (rue Baron Dhanis n°56) de gabarit R+1+ toiture plate a été construit à partir de 1940 ; que le bâtiment de gauche à l'angle (rue Commandant Ponthier n°19) de gabarit R+2+combles a été construit à partir de 1955 ;
11. que des extensions arrières ont été autorisées et construites jusqu'en 1968 ;
12. qu'une rehausse à l'arrière du bâtiment de droite a été construite sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
13. qu'il est prévu de démolir le bâtiment de droite pour y reconstruire un bâtiment de gabarit R+3+combles ;
14. que d'après la note explicative, il n'est pas possible de garder l'immeuble existant car les volumes intérieurs ont des niveaux très différents à chaque étage et parfois au même étage ; que les hauteurs sous plafonds sont très différentes et parfois très élevées ; qu'en outre, les transformations intérieures (en structure mixte d'acier & béton ) risquent de fragiliser la structure générale du bâtiment ;
15. que cependant, ces arguments ne sont pas détaillés ; que d'après la coupe, les étages semblent réguliers et similaires à ceux du bâtiment d'angle qui lui est conservé ;
16. que les photos intérieures montrent des locaux en hauteur sur structures acier ; que la démolition des structures en acier est justifié ; qu'il paraît cependant envisageable de conserver l'enveloppe du bâtiment, certains plancher lourds et certaines structures en béton ;
17. que la démolition des bâtiments existants n'est actuellement pas suffisamment justifiée concernant l'enveloppe du bâtiment et les structures lourdes ;
18. qu'il convient de détailler l'état sanitaire et structurel des bâtiments existants avec reportage photographique de l'intérieur et de l'extérieur du bâtiment et d'indiquer en quoi la rénovation

**dossier 11683**

des bâtiments n'est pas envisageable et que seule une démolition permet de réhabiliter la parcelle ;

19. que la demande vise à construire un nouveau bâtiment en front de rue, en place du bâtiment à démolir, de gabarit R+3 surmonté d'un étage sous combles avec une toiture à versant comportant des lucarnes ;
20. que le nouveau bâtiment est rehaussé de 9m et de 3 niveaux par rapport au bâtiment existant ;
21. que la démolition et reconstruction du bâtiment de droite implique la démolition du mur mitoyen existant ; que le nouveau mur mitoyen mesure 14,66m de hauteur soit une rehausse de 9m de hauteur par rapport au mur existant ;
22. que la composition du mur n'est pas renseignée ; que la limite mitoyenne n'est pas indiquée ; qu'on ne peut pas vérifier la conformité au code civil en matière de mur mitoyen ; qu'il convient de renseigner ces informations sur tous les plans ;
23. que sur les plans des étages, l'épaisseur des murs de clôture de la parcelle n'est pas indiquée ; qu'il convient de le faire ;
24. que l'arrière du nouveau bâtiment est composé de volumes de différentes profondeurs ;
25. que le volume arrière du nouveau bâtiment déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) en ce que la construction dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ; que le dépassement concerne un volume de 6,68m de large, du rez jusqu'au 2<sup>ème</sup> étage ; que le volume dépasse de 1,10m les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;
26. que l'immeuble dépasse en outre de plus de 3.00m en hauteur et profondeur, l'immeuble d'angle (voisin de gauche) ; que la demande déroge dès lors aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ;
27. que plusieurs balcons sont aménagés en façade arrière ; qu'ils ne paraissent pas tous conformes au code civil en matière de vues ;
28. qu'ils sont superposés et pourvus en partie de caillebotis brise-vues ;
29. que les plans ne détaillent pas les parcelles voisines et la position des façades arrières des immeubles voisins ; qu'il convient le faire ;
30. que les balcons paraissent offrir des vues importantes sur les parcelles voisines ; qu'il n'est cependant pas possible d'en juger pleinement sans disposer de ces éléments ;
31. que plusieurs balcons dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) en ce que la construction dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;
32. que les dérogation ne sont pas acceptables ; que les balcons(même ceux qui ne sont pas en dérogation) sont proche d'un angle d'intérieur d'îlot ; qu'il convient de réduire l'ampleur des balcons afin de limiter les nuisances sonores et visuelles ;
33. que l'immeuble neuf comporte des bow window d'une profondeur de 70cm en façade avant ; que certaines de ces avancées abritent des balcons et terrasses ;
34. que les oriels et balcons du nouveau bâtiment qui surplombent la rue dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 10 §2 (éléments en saillie) en ce que la largeur totale des oriels et balcons(14,11m) dépasse les  $\frac{2}{3}$  de la façade(18,5m) ;
35. qu'en toiture, il est prévu de construire plusieurs lucarnes en façade avant:
  - une côté Ponthier (2.90m de large) ;
  - Trois côté Dhanis de l'immeuble existant (2.90m + 2.90m + 4.20 de large)
  - Deux côté Dhanis dans l'immeuble neuf (5.40m et 3.90m)

**dossier 11683**

36. que des lucarnes sont également prévues en façade arrière :

- deux côté Dhanis de l'immeuble existant (4.40m et 4.10m de large)
- une côté Dhanis dans l'immeuble neuf (2.80m de large)

37. que le sous-sol est construit sur l'ensemble de la parcelle ;

38. qu'au rez le volume projeté est moins profond que le volume existant et permet l'aménagement de jardins sur dalle ;

39. que d'après les coupes, les jardins à l'arrière sont aménagés sur la dalle du sous-sol surmontée d'une épaisseur de 40cm de terre ;

40. que d'après les coupes, les terrasses arrières au niveau des jardins sont construites sur la dalle du sous-sol et sont, de ce fait, imperméables ; qu'il convient de le préciser en plan ;

41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et 13 (surface perméable) en ce que 60cm de terre sont nécessaires sur les dalles ;

42. que les jardins sur dalle, hors terrasses imperméable, couvre 20% (150m<sup>2</sup>) de la surface totale du terrain(730m<sup>2</sup>) ; qu'il n'est rétabli aucune surface de pleine terre ;

43. que vu les dimensions de la parcelle, ce n'est pas acceptable ;

44. que les dérogations ne sont pas acceptables ; qu'il convient d'augmenter la couche de terre arable à au moins 60cm d'épaisseur et de maximiser la surface de pleine terre ;

45. qu'il est n'est pas prévu de planter d'espèces d'arbres spécifique dans les jardins ; qu'il convient de planter des espèces indigènes au sein des jardins et de le détailler ;

46. que la demande prévoit l'installation d'une citerne pour l'eau de pluie de 10.000 litres ; que l'usage des eaux de pluies récupérées doit être précisé en plan ;

47. que les parcelles sont reprises en catégorie 4 de l'inventaire de l'état du sol : parcelles polluées en cours d'étude ou de traitement ;

48. que, les parcelles étaient précédemment reprises en catégorie 2 (parcelles légèrement polluées sans risques) ; que le demandeur fait part d'un suivi en cours à ce sujet avec Bruxelles Environnement ;

49. que les deux bâtiments sont joint au sous-sol et indépendants à partir du rez-de-chaussée ;

50. qu'au rez-de chaussée, leurs entrées depuis la rue sont distinctes ;

51. qu'il est prévu de condamner l'entrée du bâtiment d'angle rue Commandant Ponthier 19 et de la déplacer rue Baron Dhanis ;

52. que la demande prévoit l'aménagement de 18 logements répartis comme suit :

- sous-sol -2 : 1 local vélo ;
- sous-sol -1 : garage avec 18 emplacements de stationnement et 18 caves privées ;

Bâtiment de gauche (Rue Commandant Ponthier n°19) (7 logements):

- Rez-de-Chaussée : 1 appartement 1 chambre + 1 appartement 3 chambres
- 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 1 chambre + 1 appartement 3 chambres
- 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 1 chambre + 1 appartement 3 chambres
- 3<sup>ème</sup> étage (combles) : 1 appartement 2 chambres avec bureau

Bâtiment de droite (Rue Baron Dhanis n°56) (11 logements) :

- au Rez-de-Chaussée : 1 appartement 2 chambres + 1 appartement 3 chambres
- 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 1 chambre + 2 appartements 2 chambres
- 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 1 chambre + 2 appartements 2 chambres
- 3<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 1 chambre + 1 appartement 2 chambres

**dossier 11683**

- 4<sup>ème</sup> étage (combles) : 1 appartement 2 chambres avec bureau
- 53. que le nouveau bâtiment rue Baron Dhanis comporte une entrée carrossable avec une rampe menant au sous-sol ;
- 54. qu'il est prévu de démolir le sous-sol du bâtiment de droite et de l'agrandir jusqu'aux limites de la parcelle ;
- 55. qu'il est prévu de conserver le sous-sol du bâtiment de gauche, de joindre les sous-sol des 2 bâtiments ;
- 56. que les deux bâtiments auront cependant des accès distincts aux logements depuis le parking;
- 57. qu'il est prévu de construire deux ascenseurs et deux cages d'escaliers au sous-sol distribuant les étages des deux bâtiments jusqu'au 3<sup>ème</sup> étage pour le bâtiment de gauche et jusqu'au 4<sup>ème</sup> étage pour le bâtiment de droite ;
- 58. que tous les appartements sont accessibles par un ascenseur ;
- 59. qu'il est prévu d'aménager le sous-sol avec 18 emplacements de parking, 18 caves, un local de 28+7vélos (50m<sup>2</sup> en tout), 2 locaux pour compteurs, un local d'entretien, un local poubelle ;
- 60. qu'avant exploitation, il convient d'obtenir un permis d'environnement de classe 2 auprès de l'autorité communale ;
- 61. que parmi les 18 emplacements de parking, un est réservé aux PMR ; qu'il convient d'indiquer en plan les dimension exactes des emplacements de parkings ;
- 62. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre IV, article 7 (emplacement de parking PMR) en ce que le parking comporte un emplacement réservé aux PMR au lieu de 2 emplacements minimum requis ;
- 63. que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- 64. que l'emplacement est situé proche d'une sortie ; que cette sortie mène au bâtiment à rénover qui n'est pas soumis aux réglementation du RRU Titre IV ; qu'il conviendrait de placer les emplacements réservés aux PRM proches de la sortie vers le bâtiment neuf ;
- 65. que les rangements vélos sont situés sous les rampes de parking ; qu'ils sont peu accessibles et peu qualitatifs ;
- 66. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 17 (local commun pour vélo et voitures d'enfant) en ce que le local vélo prévu n'est pas indépendant du parking ; que l'ascenseur et l'entrée au rez ne permettent pas un accès avec un vélo ; que le seul accès au local vélo praticable avec un vélo est la rampe de parking ; que cela ne permet pas un accès aisé et sécurisé depuis la voie publique ;
- 67. que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- 68. que la demande déroge en outre aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 4 (hauteur des locaux non habitables) en ce que la hauteur sous plafond du rangement vélos au niveau de la rampe n'excède pas 2,04m ; que 2,20m sont requis ;
- 69. qu'il convient de prévoir un local vélo fermé, et facile d'accès, dont la surface doit correspondre au nombre de logements (un emplacement vélos de 2m<sup>2</sup> par chambre pour l'ensemble du projet) ;
- 70. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre VIII, article 3 (rampe) en ce que la rampe de parking offre une pente de 5% sur les 5 premiers mètres au lieu des 4% requis ;
- 71. que l'immeuble ne bénéficie d'aucune zone de recul ; que cette situation ne permet pas d'aborder la voie publique de façon sécurisée ; que la dérogation n'est pas acceptable ;
- 72. qu'au rez, dans le bâtiment de gauche, il est prévu d'aménager un appartement 1 chambre (0.1) et un appartement de 3 chambres (0.2) ;

**dossier 11683**

73. que l'appartement 0.1 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 (superficie) en ce que le séjour a une surface de 27,48m<sup>2</sup> au lieu des 28m<sup>2</sup> minimum requis ;
74. que l'appartement 0.2 profite d'un jardin de 52m<sup>2</sup> dont une terrasse imperméable de 14m<sup>2</sup> et d'une cour végétalisée de 12m<sup>2</sup> accessible depuis l'espace de séjour ;
75. qu'il est prévu de percer une fenêtre depuis la buanderie de l'appartement 0.1 donnant une vue directe sur la cour privée de l'appartement 0.2 ; que la buanderie n'est pas une pièce habitable et qu'une source d'éclairage naturel n'est pas nécessaire ; qu'il convient de ne pas percer de baie entre la buanderie de l'appartement 0.1 et la cour ;
76. qu'au rez, dans le nouveau bâtiment de droite, il est prévu d'aménager un appartement de 2 chambres (0.4) et un appartement de 3 chambres (0.3) ;
77. que le séjour et les chambres de l'appartement 0.3 donne accès à un jardin de 28m<sup>2</sup> dont une terrasse imperméable de 10m<sup>2</sup> ;
78. que le séjour de l'appartement 0.4 donne accès à un jardin de 92m<sup>2</sup> dont deux terrasses imperméables de 10m<sup>2</sup> et 1,6m<sup>2</sup> ;
79. que l'ensemble des logements au rez sont au même niveau que la rue ;
80. que les fenêtres de la façade avant à ce niveau réduisent l'intimité et le confort des usagers des logements ; que les chambres se trouvent en façade avant ;
81. qu'il conviendrait de démontrer en quoi ces pièces sont qualitatives ;
82. que le rez pourrait en outre accueillir des locaux communs accessoires aux entrées (locaux vélos /poussettes, boîtes aux lettres etc ;
83. qu'au 1<sup>er</sup> étage, dans le bâtiment de gauche, il est prévu d'aménager 1 appartement de 1 chambre (1.1) et 1 appartement de 3 chambres (1.2) ;
84. que le séjour de l'appartement 1.2 donne accès à un balcon arrière de 4m de largeur sur 2m de profondeur ;
85. que l'appartement 2.2 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 (superficie) en ce que la chambre a une surface de 13,98m<sup>2</sup> au lieu des 14m<sup>2</sup> minimum requis ; que la différence est minime et qu'il paraît possible d'atteindre les 14m<sup>2</sup> ;
86. que l'appartement 1.2 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 1 qui bénéficie de 2,56m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu des 2,79m<sup>2</sup> requis pour une surface de 14m<sup>2</sup> ; que la différence est minime ; que les baies à rue sont inchangées ;
87. qu'au 1<sup>er</sup> étage dans le bâtiment de droite, il est prévu d'aménager 1 appartement 1 chambre(1.3) et 2 appartements de 2 chambres(1.4 et 1.5) ;
88. que l'appartement 1.3 donne exclusivement sur la rue ; qu'il est prévu de construire un balcon dans la prolongation du séjour, surplombant la rue sur une profondeur de 0,6m ;
89. que l'appartement 1.3 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 (superficie) en ce que la chambre a une surface de 13,73m<sup>2</sup> au lieu des 14m<sup>2</sup> minimum requis ; qu'il s'agit d'un appartement 1 chambre ; que la superficie indiquée en plan est erronée ; qu'il convient de la corriger ;
90. que l'appartement 1.3 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour qui bénéficie de 6,83m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu des 7,01m<sup>2</sup> requis pour une surface de 35,06m<sup>2</sup> ;
91. que l'appartement 1.4 donne exclusivement sur l'intérieur d'îlot ; qu'il est prévu de construire un balcon arrière dans la prolongation du séjour de 2m de profondeur sur 4m de largeur ;

**dossier 11683**

92. que l'appartement 1.4 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 (superficie) en ce que la chambre 1 à une surface de 13,93m<sup>2</sup> au lieu des 14m<sup>2</sup> minimum requis ;
93. que l'appartement 1.4 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 2 qui bénéficie de 1,96m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu des 2,04m<sup>2</sup> requis pour une surface de 10,2m<sup>2</sup> ;
94. que l'appartement 1.5 est traversant ; que le séjour donne accès à un balcon arrière de 5m de largeur sur 2m de profondeur ;
95. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, dans le bâtiment de gauche, il est prévu d'aménager 1 appartement 1 chambre (2.1) et 1 appartement de 3 chambres (2.2) ;
96. que le séjour de l'appartement 2.2 donne accès à un balcon arrière de 4m de largeur sur 2m de profondeur ;
97. que l'appartement 2.2 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 (superficie) en ce que la chambre à une surface de 13,98m<sup>2</sup> au lieu des 14m<sup>2</sup> minimum requis ; que la différence est minime ;
98. que l'appartement 2.2 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 1 qui bénéficie de 2,56m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu des 2,79m<sup>2</sup> requis pour une surface de 14m<sup>2</sup> ; que la différence est minime ; que les baies à rue sont inchangées ;
99. qu'au 2<sup>ème</sup> étage dans le bâtiment de droite, il est prévu d'aménager 1 appartement 1 chambre(2.3) et 2 appartements de 2 chambres(2.4 et 2.5) ;
100. que l'appartement 2.3 donne exclusivement sur la rue ; qu'il est prévu de construire un balcon dans la prolongation du séjour, surplombant la rue sur une profondeur de 0,6m ;
101. que l'appartement 2.3 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour qui bénéficie de 5,64m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu des 6,55m<sup>2</sup> requis pour une surface de 32,77m<sup>2</sup> ; que la différence est minime ;
102. que l'appartement 2.4 donne exclusivement sur l'intérieur d'îlot ; qu'il est prévu de construire un balcon arrière dans la prolongation du séjour de 2m de profondeur sur 4m de largeur ;
103. que l'appartement 1.4 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 2 qui bénéficie de 1,96m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu des 2m<sup>2</sup> requis pour une surface de 10m<sup>2</sup> ; que la différence est minime ;
104. que l'appartement 1.5 est traversant ; que le séjour donne accès à un balcon arrière de 5m de largeur sur 2m de profondeur ;
105. qu'au 3<sup>ème</sup> étage, dans le bâtiment de gauche, il est prévu d'aménager 1 appartement 2 chambres avec bureau (3.1) sous combles ;
106. qu'à l'arrière, il est prévu d'aménager une terrasse de 2,34m de profondeur et 3,92m de largeur sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage ;
107. qu'il est prévu de construire une extension de 4,13m de large au niveau du séjour et donnant accès à cette terrasse ;
108. qu'au 3<sup>ème</sup> étage dans le bâtiment de droite, il est prévu d'aménager 1 appartement 1 chambre(3.2) et 1 appartement de 2 chambres(3.3) ;
109. qu'en prolongation du séjour de l'appartement 3.2, il est prévu de construire un balcon sur une profondeur de 0,6m à l'avant et d'aménager une terrasse de 3,08m de profondeur et 4,42m de largeur sur la toiture plate au-dessus du 2<sup>ème</sup> étage arrière ;

**dossier 11683**

110. que l'appartement 3.2 déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 (superficie) en ce que la chambre à une surface de 13,17m<sup>2</sup> au lieu des 14m<sup>2</sup> minimum requis ; que la différence est minime ;
111. qu'en prolongation du séjour de l'appartement 3.3 il est prévu d'aménager une terrasse de 2m de profondeur et 8,24m de large sur la toiture plate au-dessus du 2<sup>ème</sup> étage arrière ;
112. qu'il est prévu de végétaliser le reste de la toiture plate sur l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage qui n'est pas rendue accessible soit 106m<sup>2</sup> de toiture verte ; que les toitures vertes sont indiquées en plans mais ne sont pas représentées en coupe ; qu'il convient de le faire ;
113. qu'au 3<sup>ème</sup> étage dans le bâtiment de droite, il est prévu d'aménager 1 appartement 2 chambres et un bureau (4.1) sous combles ;
114. qu'il est prévu d'aménager une terrasse de 2,44m de profondeur et 3,08m de largeur à l'avant vers la rue Baron Dhanis ;
115. qu'il est prévu d'aménager une terrasse de 1,55m de profondeur et 4,34m de largeur à l'arrière ;
116. que les appartements comportent de nombreuses dérogations en matière d'habitabilité ; qu'elles sont limitées mais que leur nombre impacte la qualité des logements proposés ; qu'il paraît dès lors nécessaire de revoir les aménagements ;
117. que sur l'ensemble des niveaux du nouveau bâtiment de droite, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 6 (portes) et titre IV , articles 6 et 10 (portes) en ce que les portes d'entrée des logements et les portes des locaux communs ne semblent pas atteindre les 95cm de passage libre ;
118. qu'il convient de préciser la largeur du passage libre ; que la plupart de ces portes ne dispose pas de 50cm de prolongement du mur du côté de la poignée ; que le sas suivant la porte d'entrée de l'immeuble ne dispose pas d'une aire de 1,50m de largeur et de longueur ;
119. que sur l'ensemble des niveaux du nouveau bâtiment de droite, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre IV , article 9(couloirs) en ce que les couloirs ont une largeur de 1,20m au lieu des 1,50m requis ; que la circulation commune à tous les niveaux ne dispose pas d'aire de retournement ;
120. que sur l'ensemble des niveaux du bâtiment de droite, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre IV, article 11(ascenseurs) en ce que selon l'aménagement proposé, le bouton de l'ascenseur ne peut pas être placé à minimum 50cm de l'angle rentrant du mur ; que l'aménagement tel que présenté ne semble pas disposé à accueillir les dimensions minimale de la cabine d'ascenseur de dimension minimale et l'aire de rotation de 1,50m de diamètre ; que le détail de ces éléments n'est pas représenté, qu'il convient de la faire afin d'y donner suite ;
121. qu'étant donné qu'il s'agit d'un immeuble neuf, ces dérogations ne sont pas acceptables ;
122. qu'il convient de se conformer aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre IV, articles 12 (escaliers) notamment en ce que la hauteur des marches ne dépasse pas 18cm de hauteur ; qu'il n'est pas possible de le vérifier en coupe ;
123. que les façades à rue du bâtiment d'angle en brique jaune sont conservées ; que la toiture en tuile rouge/brun est conservée ;
124. qu'il est prévu de remplacer les châssis en bois peint en blanc par des châssis en PVC ton gris moyen ; qu'il est prévu d'installer des garde-corps en inox aux fenêtres des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;
125. qu'au rez, les larges baies sont modifiées, suivant l'aménagement des logements, au profit de baies de même proportions que celles des étages supérieurs ;
126. que le matériau des lucarnes n'est pas indiqué ; qu'il convient de le faire ;

**dossier 11683**

127. qu'en ce qui concerne l'immeuble neuf, le revêtement de la façade avant est prévu en enduit de ton gris clair avec un soubassement en pierre bleue ciselée sur toute la hauteur du rez-de-chaussée; que le revêtement des oriels et les lucarnes est prévu en enduit ton gris foncé ;
128. que la toiture à versant est prévue en tuile rouge/brun ;
129. que l'enduit ne présente pas les qualités esthétiques et la pérennité requise pour une façade avant ; qu'il convient d'opter pour un autre type de parement ;
130. que les châssis du nouveau bâtiment semblent prévus, en PVC ton gris moyen ; qu'il convient de les légender ;
131. qu'il est prévu d'installer des garde-corps en verre devant certains châssis et balcons ;
132. que pour l'ensemble des bâtiments en situation existante, aucune DEP (descente d'eaux pluviales) n'est visible en façade avant ;
133. qu'il est prévu d'installer 3 DEP en zinc visibles en façade avant du bâtiment d'angle existant ; que selon les plans, les DEP sont intégrées dans l'épaisseur de la façade existantes ;
134. qu'il est prévu d'installer 4 DEP, à priori en zinc, visibles en façade avant du nouveau bâtiment de droite ; qu'il convient de les légender ; que selon les plans, les DEP sont intégrées dans l'épaisseur de la façade ;
135. qu'il convient de veiller à se conformer aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, article 10 (éléments en saillie)§3 et §4 , ainsi que du règlement communal sur la bâtisse (dauphin en fonte de 2.00m) en ce qui concerne les DEP ;
136. qu'il convient de détailler la position de sonnettes et boîtes aux lettres qui ne figurent pas dans les plans ;
137. qu'il convient de légender les portes d'entrée ; qu'à priori, elles sont complètement vitrées ;
138. que les façades arrières seront revêtues d'un enduit de ton jaune du rez jusqu'au 3<sup>ème</sup> étage ; que le 4<sup>ème</sup> étage arrière du nouveau bâtiment sera revêtu d'un bardage claire voie horizontal en mélèze ; que les châssis arrière seront en PVC ton gris moyen ;
139. que le pignon de droite visible depuis l'espace public sera revêtu d'un enduit ton gris clair ;
140. 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 ;
141. 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 ») ;
142. 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.) ;
143. que le projet, immeuble d'angle, concernant 8 Unités 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 ; que le projet, immeuble neuf, concernant 12 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Nouvelle construction – (UN), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
144. que peu d'informations sont fournies quant à la gestion des eaux pluviales de la parcelle ; qu'il convient d'y accorder une attention particulière ;
145. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :

- Titre I, article 4 (profondeur) : 4<sup>ème</sup> étage du nouveau bâtiment, jardin sur dalle du sous-sol, volume et balcon arrière du nouveau bâtiment ;
  - Titre I, article 6 (hauteur) : 4<sup>ème</sup> étage du nouveau bâtiment et volume arrière ;
  - Titre I, article 13 (surface perméable) ;
  - Titre II, article 3 (superficie minimale) : séjour 0.1, chambre1 1.2, chambre1.3, chambre1.4, chambre1 2.2, chambre 3.2 ;
  - Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) : rampe du parking ;
  - Titre II, article 6 (porte d'entrée) : passage libre < 0,95m ;
  - Titre II, article 10 (éclairage) : chambre1 1.2, séjour 1.3, chambre2 1.4, chambre1 2.2, séjour 2.3, chambre2 2.4 ;
  - Titre II, article 17 (local vélos) §1 3° et 4° ;
  - Titre IV, article 6 (porte d'entrée) : passage libre <0,95m
  - Titre IV, article 7 (parking) : 1 seule place PMR
  - Titre IV, article 9 (couloirs) : <1,50m de large
  - Titre IV, article 10 (portes intérieures) : <50cm dans le prolongement de la poignée
  - Titre IV, article 11 (ascenseur) : dimensions de la cabine et aire de retournement
  - Titre IV, article 12 (escaliers) : à préciser
  - Titre VIII, article 3 (pente) : pente >4% sur les 5 premiers mètres
146. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 a donné lieu à 5 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
147. que ces lettres portent sur :
- le fait qu'une réhabilitation de ce chancre est bien accueillie
  - le gabarit du nouveau bâtiment qui peut bloquer la vue dégagée dont profite le bâtiment y faisant face, rue Dhanis, notamment aux étages les plus bas (+photos à l'appui);
  - l'ampleur des dérogations en matière de volume et l'impact sur les parcelles voisines ;
  - le fait que les logements neufs ne sont pas conformes au RRU en matière de surface ;
  - le risque d'augmenter le bruit dans cet îlot paisible mais sujet à réverbérations ;
  - les terrasses et vues en surplomb sur l'intérieur d'îlot ainsi que le fait que les volumes arrière sont fortement vitrés ;
  - la densité de logements proposées ;
  - des questions relatives à la pollution du sol ;
  - un souhait de disposer d'une étude d'ensoleillement afin de mesurer l'impact du nouveau volume en la matière ;
  - le caractère sommaire de la note explicative et du reportage photographique notamment en ce qui concerne les impacts sur les parcelles voisines ;
  - l'absence de motivation pour les nombreuses dérogations demandées et le fait qu'elles sont liées à une densité trop importante ;
148. que la demande n'est pas acceptable en l'état ; qu'il convient de motiver et argumenter clairement la nécessité de démolir le bâtiment existant ;
149. qu'il convient en outre de limiter l'ampleur des dérogations et l'impact sur l'intérieur d'îlot des aménagements projetés;

150. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, du 06/02/23 ; que les réserves mentionnent notamment la mise en conformité des paliers du bâtiment de gauche ;
151. qu'il convient d'adapter la demande à cet avis ;

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.**

14h00 - dossier 11584 – ART 126

**10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la division et les modifications apportées à une maison unifamiliale, y aménager quatre logements et la rénover en ce compris la zone de recul, Boulevard Saint-Michel 121.**

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, le long d'une voirie régionale et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : Maison de maître de style Beaux-Arts construite d'après une demande de permis de bâtir de 1912 ;
3. qu'en situation de droit il s'agit d'une maison unifamiliale de 4 chambres, R + 2 étages+ combles + toiture à versants ;
4. que la demande **initiale** visait à régulariser la division d'une maison unifamiliale en six logements, la modification de la zone de recul et la construction d'une terrasse au rez ainsi qu'aménager les combles et construire deux terrasses en façade arrière ;
5. que la répartition proposée est la suivante :
  - R-2 : caves ;
  - R-1 : locaux communs et un studio ;
  - Rez : un appartement 1 chambre ;
  - R+1 : un appartement 2 chambres ;
  - R+2 : deux studios ;
  - R+3 et R+4 (combles) : un duplex deux chambre ;
6. que le sous-sol (R-2) comporte 1 cave en 3 compartiments ouverts ; qu'au sous-sol arrière(R-1) il est prévu d'aménager un local vélo, une buanderie commune et un salle de bain commune ;
7. que la partie avant du sous-sol (R-1) est aménagé en studio ;
8. que l'entrée du studio se fait depuis une petite porte et un escalier depuis le premier sas d'entrée commun ; que cette entrée n'est pas qualitative pour un logement indépendant ;
9. que la pièce principale du studio regroupe la cuisine, le séjour et le lit a une superficie de 25m<sup>2</sup> ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne la pièce principale du studio au sous-sol avant qui bénéficie de 2.5m<sup>2</sup> d'éclairage au lieu des 5m<sup>2</sup> requis ; que la vue sur la zone de stationnement depuis le sous-sol est peu qualitative ;
11. que cet espace ne convient pas à l'aménagement d'un espace habitable, et que cette pièce, située côté rue et facile d'accès depuis l'entrée commune, serait plus appropriée pour l'aménagement d' un local vélos communs;
12. qu'il est prévu d'aménager le reste du sous-sol, qui est actuellement utilisé comme studio, en local vélos/poussettes, en buanderie et salle de bain commune ;
13. que le la cour et le jardin sont accessibles depuis la buanderie commune ;
14. que le rez est aménagé en appartement 1 chambre ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne le séjour/cuisine de 41.4m<sup>2</sup> qui bénéficie de 6,8m<sup>2</sup> d'éclairage au lieu des 8,28m<sup>2</sup> requis ;
16. qu'il manque une porte menant à la salle de bain ; qu'il convient de la représenter ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC); que la profondeur du local WC est de 1,16 m au lieu des 1.20m requis ; que le local est existant ; que la dérogation est acceptable ;

**dossier 11584 – ART 126**

18. qu'à ce niveau, une terrasse et un escalier menant au jardin ont été construits en structure et revêtement bois ;
19. que cette terrasse n'est pas qualitative ; qu'elle est sur pilotis et que par conséquent, l'espace de cour sous la surface n'est plus utilisable au vu de sa faible hauteur ; que cette terrasse n'est pas acceptable en état ;
20. que le premier étage est aménagé en un appartement 2 chambres ;
21. qu'à ce niveau, une extension est construite à l'arrière ; que l'extension fait 3m de profondeur et 3m de largeur ; qu'elle est utilisée comme salle à manger ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne le séjour de 37m<sup>2</sup> qui bénéficie de 6.7m<sup>2</sup> d'éclairage au lieu des 7.4m<sup>2</sup> requis ;
23. qu'une terrasse en revêtement bois de 7.1m<sup>2</sup> est aménagée à l'arrière sur la toiture plate du rez ;
24. que la salle de bain et le local WC du logement sont situés à l'entresol (rez/1er étage) et accessible par un escalier ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond des locaux habitables) en ce qui concerne la cuisine qui bénéficie de 2,42m au lieu des 2,50 requis ;
26. la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond des locaux non habitables) en ce qui concerne l'entresol (dégagement, salle de bain, WC) qui bénéficient de 1,92m au lieu des 2,20m requis ;
27. que le 2ème étage est aménagé en deux studios ;
28. que l'aménagement du studio avant déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (superficie) en ce qui concerne la pièce de vie qui bénéficie de 20m<sup>2</sup> au lieu des 22m<sup>2</sup> requis ;
29. que l'aménagement du studio arrière déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (superficie) en ce qui concerne le séjour qui bénéficie de 17m<sup>2</sup> au lieu des 22m<sup>2</sup> requis ;
30. l'aménagement du studio arrière déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne le séjour qui bénéficie de 3.3m<sup>2</sup> au lieu des 3.52m<sup>2</sup> requis ;
31. qu'une extension de 0.74m largeur sur 1,13 m de profondeur est construite et utilisée comme pallier de l'escalier menant à la salle de bain ; que la régularisation de l'extension peut être acceptée ;
32. qu'une terrasse en revêtement bois de 11.8m<sup>2</sup> est aménagée sur la toiture plate de l'extension au 1er étage ;
33. qu'il convient également de prévoir un revêtement clair sur l'ensemble des toitures plates non-accessibles ;
34. qu'au 2ème étage, la demande prévoit l'aménagement d'un local rangement commun en façade à rue, qu'un tel local ne remplace pas la nécessité d'une cave privative par logement ; que la demande ne prévoit pas une cave privative par logement ; qu'au vu du nombre de logements proposés cette absence de cave n'est pas acceptable ;
35. que le troisième et le quatrième étages sont aménagés en un duplex comportant deux chambres et un bureau ; qu'un escaliers privatif en colimaçon est placé entre le 3ème et le 4ème étage;

**dossier 11584 – ART 126**

36. que l'aménagement du duplex déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (superficie) en ce qu'aucune des deux chambres ne bénéficie des 14m<sup>2</sup> requis ; que la chambre au 3ème étage fait 13.2m<sup>2</sup> ; que la chambre au 4ème étage fait 10.2m<sup>2</sup> ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne le séjour de 32.1m<sup>2</sup> qui bénéficie de 1m<sup>2</sup> d'éclairage au lieu des 6.42m<sup>2</sup> requis ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne la chambre au 4ème étage de 10.2m<sup>2</sup> qui bénéficie de 0.6m<sup>2</sup> d'éclairage au lieu des 0.85m<sup>2</sup> requis ;
39. qu'une mansarde en revêtement tuile ton noir comportant deux fenêtres est construite au troisième étage en façade avant ; que cela ne correspond pas à la situation de droit ; que la mansarde n'est pas correctement représentée en coupe ;
40. que la façade est harmonieuse et que sa régularisation peut être acceptée ;
41. que le revêtement de façade arrière est en enduit ton jaune claire avec un soubassement en pierre bleue ;
42. qu'en façade avant, les éléments ornementaux d'époque tel que les moulures, les colonnes et les motifs sculptés ont été conservés ;
43. que l'ensemble des châssis en façade avant sont en bois peint ton gris clair ;
44. que le revêtement de façade arrière est en enduit ton blanc ; que les châssis sont en bois peint ton gris clair ;
45. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 11 (zone de recul) et aux prescriptions du règlement général sur la bâtisse titre 3, article 25 (plantations) en ce que la zone de recul autrefois végétalisée est transformée en espace de stationnement complètement imperméable ;
46. que la photo satellite de 1953 montre l'existence de la zone verdurisée ;
47. que la dérogation n'est pas acceptable, qu'aucun stationnement n'est autorisé en zone de recul, et qu'il convient de revenir à une zone de recul plantée et verdurisée ;
48. que la demande déroge donc :
  - au RRU, titre I, article 11 (zone de recul) ;
  - au RRU, titre II, article 3 (superficie) : chambres du logement 6, studios 2 et 3 ;
  - au RRU, titre II, article 4 (hauteur) : cuisine et entresol logement 3,
  - au RRU, titre II, article 8 (WC) : WC rez ;
  - au RRU, titre II, article 10 (éclairage) : studio 1, séjour rez, séjour 1er étage, studio 3, séjour et chambre 2 du logement 6 ;
  - au Règlement général sur la bâtisse, titre 3, article 25 (plantations) : zone de recul
49. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre porte sur :
  - l'emplacement de stationnement en zone de recul est vaste et utilisé comme stationnement de plusieurs véhicules ;
  - suggestion d'encourager à réduire la zone de stationnement à un seul emplacement au profit d'une zone verdurisée pour une amélioration écologique et de la qualité d'air ;
50. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 20/10/2022 ;
51. l'avis sans remarque de Bruxelles Mobilité daté du 06/10/2022 ;

**dossier 11584 – ART 126**

52. que les dérogations sont nombreuses, que les logements sont peu qualitatifs et que la densité est trop importante pour la parcelle;
53. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que ce réaménagement ne correspond pas à ces principes ;
54. qu'il convient de revoir le projet en limitant les dérogations, en réduisant le nombre de logements et en proposant l'aménagement d'au moins un logement de grande dimensions de minimum 3 chambres ;
55. qu'il est également demandé en séance de fournir un reportage photographique de l'intérieur du bâtiment, sur les décors, matériaux, moulures,... ; que la zone de recul est à remettre en pristin état ;
56. que les extensions à l'arrière et le toit mansardé avec les châssis semblent d'époque et pourraient être régularisés ;
- 57. qu'en date du 8/11/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 58. qu'en application de l'article 126 du Cobat, des plans modifiés ont été introduits en date du 3/05/2023 ;**
59. que la demande **actuelle** vise à présent à régulariser la division et les modifications apportées à une maison unifamiliale, y aménager quatre logements et la rénover en ce compris la zone de recul;
60. que la répartition proposée est la suivante :
- R-2 : caves ;
  - R-1 avant : locaux communs ;
  - Rez et R-1 arrière : un appartement duplex 2 chambres ;
  - R+1 : un appartement 1 chambre ;
  - R+2 : un appartement 1 chambre ;
  - R+3 et R+4 (combles) : un duplex deux chambre ;
61. que le second sous-sol est partiel et comporte sur 10m<sup>2</sup> des caves pour le logement inférieur ;
62. que le 1<sup>er</sup> sous-sol comporte un local vélos et poussettes de belles dimensions accessibles depuis le hall ; qu'il comporte également un local compteurs et deux caves privées ;
63. qu'en façade arrière, se trouve le bas du duplex avec une chambre donnant sur une cour, une salle de douche et un dressing ;
64. que l'escalier existant entre sous-sol et rez est privatisé pour le duplex ;
65. que le rez comporte une chambre, un séjour avec cuisine et une salle de douche ainsi qu'un wc séparé ;
66. que cet appartement bénéficie du jardin ; qu'il est accessible depuis le rez via un escalier surplombant en partie la cour ;
67. que le 1<sup>er</sup> étage comporte un appartement une chambre avec salle d'eau à l'entresol entre rez et 1<sup>er</sup>, accessible par un escalier donnant dans la salle-à-manger ;
68. que cet appartement présente des dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II ;
69. qu'il s'agit de l'article 4 (hauteur sous plafond) en ce qui concerne la cuisine qui bénéficie de 2.42m au lieu des 2.50m requis et de la salle-de-bain 1.92m au lieu des 2.20m requis; que les pièces sont situées dans des entresols existants ; que la dérogation ne nuit pas à leur habitabilité ;
70. qu'il s'agit de l'article 8 (wc) en ce qu'il n'y a pas 2 portes entre celui-ci et le séjour ; que cependant il est situé quelques marches plus bas et ne donne pas directement dans l'espace de vie ;

**dossier 11584 – ART 126**

71. que l'appartement est vaste (environ 90m<sup>2</sup>) et bénéficie de beaux volumes dans les pièces de vie ;
72. que cet appartement dispose d'une terrasse à l'arrière et d'un balcon à l'avant ;
73. que le deuxième étage comporte un appartement une chambre ; qu'il bénéficie d'une terrasse en façade arrière ;
74. que le 3<sup>ème</sup> et le 4<sup>ème</sup> étage comporte un duplex deux chambres ; que ce duplex est situé totalement sous toiture ; que le séjour n'est éclairé que par des fenêtres de toiture inclinée ;
75. que cette situation est peu qualitative ;
76. que si le volume des combles se prête à l'aménagement d'un logement, il convient cependant de prévoir une lucarne en façade arrière afin d'offrir une vue droite au séjour ;
77. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne le séjour au rez (6.8m<sup>2</sup> au lieu des 8.2m<sup>2</sup> requis) , le séjour au 1<sup>er</sup> (6.7m<sup>2</sup> au lieu des 7.4m<sup>2</sup> requis ; que ces dérogations sont limitées et les pièces spacieuses ;
78. que cela concerne également la chambre 1 au 3<sup>ème</sup> étage (0.8m<sup>2</sup> au lieu des 4m<sup>2</sup> requis) ; que cette dérogation est due aux dimensions des baies dans la partie mansardée de la toiture ; qu'il ne paraît pas opportun de les modifier ;
79. que la dérogation est acceptable ;
80. que les toitures plates inaccessibles sont revêtues d'étanchéité de couleur claire ;
81. que des panneaux photovoltaïques sont prévus sur le versant avant de la toiture ; qu'ils forment deux formes géométriques simples ;
82. qu'un reportage photographique intérieur est fourni ;
83. que la zone de recul est rétablie en jardinet ; qu'elle comporte une pelouse et une allée dallée ; qu'elle est entourée d'une haie plantée en pleine terre ;
84. que des grilles sont présentes latéralement mais pas à l'alignement ;
85. que la demande déroge dès lors aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek, article 28 clôtures, en ce qu'une grille est exigée à l'alignement ;
86. que la zone de recul est délimitée par la présence d'une haie et d'une bordure en pierre ; que cependant il s'agit d'un boulevard présentant une perspective qualitative ; qu'il convient de prévoir une grille ;
87. que la demande déroge au RRU, titre II :
  - article 4 (hauteur sous plafond) : cuisine et salle de bain du logement ;
  - article 8 (wc) : logement 2 ;
  - article 10 (éclairage) : séjour logement 1 et 2 ; chambre logement 4 ;
88. que la demande déroge au RGB de la commune d'Etterbeek, article 28 (clôtures) ;
89. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
90. que la division proposée est qualitative et respectueuse de l'immeuble ; que les locaux communs sont présents en suffisance et aisément accessibles ;
91. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 14/07/2023 ;

dossier 11584 – ART 126

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de prévoir une lucarne en façade arrière afin d'offrir une vue droite au séjour du 3<sup>ème</sup> étage ;
2. de prévoir une grille à l'alignement de la zone de recul ;
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 II, article 4 (hauteur sous plafond), article 8 (wc) et article 10 (éclairage) sont acceptées.

La dérogation au Règlement sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek, article 28 (clôture) est acceptée.

**14h30 - dossier 11737****11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir afin d'étendre le logement du rez vers le sous-sol (duplex 3 chambres), rénover l'appartement du 1er étage et modifier les menuiseries en façade avant, rue Général Capiaumont 86.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande vise à agrandir afin d'étendre le logement du rez vers le sous-sol (duplex 3 chambres), rénover l'appartement du 1er étage et modifier les menuiseries en façade avant ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+3+toiture à versant, comprenant trois logements répartis comme suit :
  - sous-sol : caves
  - rez : un appartement 1 chambre
  - 1er : un appartement 1 chambre
  - 2e et 3e étages : un appartement duplex 3 chambres
  - combles : grenier
5. que l'aménagement prévu par la demande est le suivant :
  - 2eme sous-sol : 3 caves en partie avant
  - 1<sup>er</sup> sous-sol : une cave commune, une cave pour le logement situé aux 2e et 3e étages, une zone de dégagement commune et la partie inférieure du logement type duplex
  - rez : hall commun incluant une zone de parcage pour deux vélos et la partie supérieure du logement type duplex
  - 1er étage : un appartement 1 chambre
  - 2e et 3e étage : un appartement duplex 3 chambres (non concerné par la demande)
  - combles : grenier (non concerné par la demande)
6. que le nombre de logement est inchangé;
7. que les logements sont accessibles par la zone de dégagement commune ;
8. que seuls les niveaux sous-sol, rez, entresol et 1er étage sont concernés par la demande ;
9. que le sous-sol comprend également une partie commune dont une cave côté rue et une cave privative au logement 3 côté arrière;
10. que la demande vise à construire un nouvel escalier interne au logement, dans la partie centrale, entre le sous-sol et le rez afin de créer un duplex 3 chambres ;
11. que le sous-sol comprend une chambre côté rue, un dressing, une buanderie, salle-de-douche et WC dans la partie centrale, une cave privative et une chambre à l'arrière ;
12. que la chambre arrière donne sur une cour anglaise ;
13. qu'une excavation des terres est prévue afin de créer cette cour anglaise ; qu'elle présente une hauteur de 1.76m et une profondeur de 1.80m ; qu'elle prend place du côté droit de la parcelle sur une largeur de 3.96m ;
14. que la chambre avant est éclairée par une baie située au niveau du trottoir ; que ces dispositions ne permettent pas de garantir la qualité et l'intimité de cet espace ;
15. que la pièce est cloisonnée (ajout d'un dressing) afin de se conformer aux normes en matière d'éclairage ; qu'il en résulte un espace peu qualitatif ;
16. que le rez comporte une chambre avec salle-de-douche privative, un séjour avec cuisine intégrée, un WC séparé dans la partie centrale et une nouvelle véranda à l'arrière ;

**dossier 11737**

17. que l'extension comprenant la véranda mesure 15.7m<sup>2</sup> ;
18. que la véranda est construite sur deux niveaux (sous-sol + rez) et sur toute la largeur de la parcelle ; que la profondeur bâtie est augmentée d'1.50m ;
19. qu'il s'agit d'une véranda en aluminium de teinte gris foncé ;
20. que sa toiture est en pente et que le vitrage est translucide ;
21. que les murs mitoyens de part et d'autre de la véranda sont rehaussés ; que les couvre-murs existants sont conservés ;
22. qu'un nouvel escalier extérieur intégrant deux paliers relie le sous-sol et le rez ; qu'il est accessible par les portes fenêtres de la véranda ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne la nouvelle véranda et l'escalier extérieur entre le rez et le sous-sol:
24. que le volume de la véranda dépasse la profondeur des 2 constructions mitoyennes ;
25. que cette extension nécessite la rehausse des murs mitoyens ;
26. qu'il convient, afin de limiter son impact, de réduire la profondeur de la nouvelle véranda et de la limiter à l'alignement de la profondeur de la construction voisine la plus profonde (voisin de gauche), soit de la réduire de 80cm ;
27. que les dérogations, pour la véranda, ne sont pas acceptables telles que présentées;
28. que l'escalier extérieur, bien qu'il soit en dérogation aux prescriptions du RRU, est conforme au code civil en matière de vues ;
29. qu'il n'est pas impactant pour les parcelles voisines ; que les dérogations peuvent dès lors être acceptées pour l'escalier ;
30. qu'au rez-de-chaussée, la demande indique un rangement vélo dans le couloir commun ;
31. que ce couloir est étroit, qu'il sert d'accès à la cave commune et à la cave privative du logement 3 et aux compteurs ; que de ce fait, ce couloir ne convient pas à un rangement vélo ;
32. qu'il convient de prévoir un local fermé, de surface suffisante(2m<sup>2</sup> par vélo et un vélo par chambre), et aisément accessible par exemple en pièce avant du sous-sol ; que cela se justifie vu l'augmentation de la densité dans l'immeuble ;
33. que l'entresol entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage comprend un local rangement pour l'appartement 2 du 1<sup>er</sup> étage ;que chaque logement dispose ainsi d'un local de rangement privatif ;
34. qu'au 1<sup>er</sup> étage, la demande vise à réaménager le logement une chambre ;
35. que le séjour se trouve côté rue, la cuisine au centre, et la chambre et la salle-de-bain à l'arrière ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 (surface habitable) en ce qui concerne la chambre de 10.46 m<sup>2</sup> au lieu des 14 m<sup>2</sup> requis:
37. que cette dérogation est importante ; qu'il convient dès lors de considérer le logement soit comme un studio, soit de prévoir un espace dressing attenant à la chambre afin d'agrandir sa surface, et de réduire par conséquent la surface de la cuisine ;
38. que la dérogation, telle que présentée, n'est pas acceptable ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour au 1<sup>er</sup> étage (éclairage naturel de 3.70 m<sup>2</sup> au lieu de 8m<sup>2</sup> pour un séjour de 40m<sup>2</sup>);
40. que le séjour est spacieux et qu'il s'agit des fenêtres existantes en façade à rue ;

**dossier 11737**

41. que dès lors la dérogation est acceptable ;
42. que le duplex supérieur existant est inchangé ;
43. que la volée d'escaliers donnant accès au duplex (2e et 3e étage) est rendue privative à partir du 1<sup>er</sup> étage ; que la porte se trouve en début de volée, ce qui n'est pas aisé ; qu'il convient de prévoir un palier de part et d'autre de cette porte ;
44. qu'en façade avant, les châssis et la porte d'entrée sont en bois peint en gris (RAL 7033) ; que les châssis, hormis celui au sous-sol, comportent des impostes avec petits bois ;
45. que la corniche est en bois et est, selon les photos transmises, de la même teinte que les autres éléments en bois de la façade ;
46. que la couverture de la toiture est en tuiles de terre cuite ; que deux fenêtres de toit sont intégrées à chaque versant ;
47. qu'en façade arrière, les châssis aux 2e et 3e étages ne font pas partie de la demande ; que les autres sont remplacés et sont de même matériau et teinte que ceux à l'avant ;
48. qu'une descente d'eau pluviale longe la façade côté droit ;
49. que cette façade est isolée ; que toutes les cheminées extérieures sont conservées ;
50. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 19/01/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
51. 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 ;
52. 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 ») ;
53. 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.) ;
54. que la proposition PEB relative à la demande concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (3URS et 1 URL), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
55. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme:
  - Titre I, article 4 (profondeur de la construction) : véranda + escalier
  - Titre I, article 6 (hauteur de la toiture) : véranda + escalier
  - Titre II, article 3§ 1 et 2 (superficie minimale) : chambre au 1<sup>er</sup>
  - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : séjour au 1<sup>er</sup>
56. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
57. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 11737

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de réduire la profondeur de la nouvelle véranda et de la limiter à l'alignement arrière de la construction voisine la plus profonde (de gauche), soit de la réduire de 80cm ;
2. de prévoir un local vélo fermé, aisément accessible et de surface suffisante(2m<sup>2</sup> par vélo et un vélo par chambre);
3. de rendre le logement au 1<sup>er</sup> étage conforme à l'article 3, du titre II du RRU ;
4. de prévoir des paliers de part et d'autre de la porte d'entrée du duplex supérieur ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

14h55 - dossier 11568 – ART 126

**12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à diviser une maison unifamiliale en 4 logements, rehausser l'immeuble ainsi que créer des terrasses, avenue d'Auderghem 306.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale comportant un rez-de-chaussée surélevé (bel étage) + un étage et une toiture mansardée ;
4. que la demande **initiale** visait à diviser la maison unifamiliale en 4 logements, rehausser l'immeuble d'un niveau + toiture ainsi que créer des terrasses ;
5. que la demande prévoyait la rehausse d'un niveau complet et la réalisation d'une toiture à versant au-dessus ; que deux niveaux sont aménagés sous combles ; que le niveau supérieur des combles comporte deux grandes lucarnes ;
6. qu'une extension est construite à l'arrière du rez et du sous-sol, sur toute la largeur de la parcelle et sur une profondeur de 3.35m ;
7. que cette extension est prolongée par une cour anglaise au niveau du sous-sol ; qu'un escalier extérieur donne accès au jardin depuis le sous-sol ;
8. qu'une extension est construite à l'arrière du deuxième étage ; que du côté droit, l'extension est d'une profondeur de 3.00m ; que du côté gauche elle est 1.56m plus profonde et s'aligne au mitoyen de gauche (hors isolant) ;
9. que celle-ci nécessite une importante rehausse du mitoyen de droite ; que la rehausse n'est pas conforme aux règles en la matière car elle n'est pas constituée d'un mur en maçonnerie pleine de 28cm construit à l'axe ;
10. que si l'isolant est placé à l'extérieur et en surplomb de la parcelle voisine, un accord formel du voisin doit être obtenu avant travaux ;
11. que l'immeuble comporte 4 logements qui sont aménagés comme suit ;
  - sous-sol + rez : un duplex quatre chambres ;
  - aux 1er et 2e : un appartement deux chambres à chaque étage ;
  - au 3e et sous combles : un duplex deux chambres
12. que les compteurs se trouvent dans le hall d'entrée au rez ; qu'ils sont accessibles à tous les occupants de l'immeuble ;
13. que le local vélos et les caves aménagés au sous-sol sont accessibles depuis le hall d'entrée via une rampe donnant sur le côté du hall via une porte de 1.60m de haut ;
14. que ce local est très petit et ne permet pas de ranger un vélo par chambre ; que les caves sont très petites également et ne semblent pas fermées ;
15. que l'accès à cet espace est très difficile vu la pente de la rampe et la taille de la porte ;
16. que ces aménagements ne sont pas acceptables ; qu'il convient de prévoir un local vélos de bonnes dimensions (un vélo par chambre et 2m<sup>2</sup> par vélo) aisément accessible ;
17. que les caves doivent pouvoir être privatisées et aisément accessibles ;

**dossier 11568 – ART 126**

18. que le duplex au sous-sol/rez bénéficie d'un espace vélos et d'un local de rangement à l'intérieur du logement ;
19. que le sous-sol comporte un bureau à l'avant (lié au duplex), et deux chambres donnant sur une cour anglaise ;
20. qu'à l'arrière du sous-sol, une cour basse existante donne accès au jardin ;
21. que celle-ci est reculée du fait de la construction du nouveau volume en façade arrière ;
22. que la demande déroge également au titre 2, article 10 (éclairage naturel) ;
23. que cela concerne la chambre de droite au sous-sol dont la surface vitrée est de 3.2 m<sup>2</sup> au lieu des 3.6m<sup>2</sup> requis ;
24. qu'un second escalier extérieur est placé du côté gauche permettant la liaison entre le séjour au rez et le jardin ; qu'il surplombe la cour ;
25. que le jardin et la cour sont destinés aux occupants du logement 4 chambres de type duplex du sous-sol et rez ;
26. que le rez comporte le séjour et deux chambres ;
27. que l'immeuble est profondément rénové ; que la plupart des cheminées sont démolies ;
28. qu'il conviendrait de fournir un reportage photographique intérieur indiquant les décors conservés et démolis ;
29. que l'appartement deux chambres du premier est de plain-pied ; que le séjour est à l'avant et les chambres à l'arrière ;
30. que la chambre de gauche donne accès à une terrasse de 1.26m de profondeur et 3.50m de largeur ; qu'elle prend appui sur le mitoyen gauche existant ;
31. que le reste de la toiture plate est aménagée en toiture verte inaccessible ;
32. qu'au deuxième étage le plan est le même ; que cependant la moitié des chambres est située 90cm plus bas que le reste de l'appartement ; que 4 marches sont aménagées au milieu des chambres ;
33. que dès lors celle-ci ne présente pas la surface requise par le RRU ; qu'en outre, la hauteur sous poutre dans ces escaliers ne paraît pas suffisante (1.50m ?) ;
34. que cet aménagement n'est pas qualitatif ;
35. qu'une petite terrasse de 1.56m de profondeur et de 1.10m de large est aménagée à ce niveau ;
36. qu'afin de gagner quelques cm le plafond du 2ème et la dalle du 3ème étage sont décaissés en façade avant ; que cela occasionne une retombée de poutre à l'arrière des baies avant ;
37. que ce détail est peu qualitatif ;
38. qu'au 3ème étage arrière, une terrasse de 2.85m de profondeur et de 1.75m de largeur est placée au centre de la toiture plate (à 1.90m de chaque mitoyen) ;
39. que la terrasse est accessible via un escalier de 90cm ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et à l'article 6 (toiture) ;
41. qu'il s'agit de l'isolation de la façade arrière et des terrasses aux 2e et 3e étages ;
42. que la dérogation est acceptable pour l'isolation ;

**dossier 11568 – ART 126**

43. que bien que conformes au code civil en matière de vues (distance de 1.90m respectée), ces terrasses peuvent offrir des vues importantes vers les parcelles voisines ;
44. que la baie latérale donnant accès à la terrasse du 2ème étage offre également une vue qui peut être source de nuisances ;
45. que le reste des plates-formes est végétalisé (toiture verte extensive) ;
46. que toutes les terrasses sont pourvues de garde-corps en acier thermolaqué de ton noir ;
47. qu'en façade avant, la hauteur de façade s'aligne à la façade de droite, la plus haute ;
48. que le versant avant comporte une lucarne au second niveau des combles ; que le premier niveau est éclairé par deux fenêtres de toit ;
49. que le châssis est en aluminium anthracite ;
50. que cette lucarne éclaire un bureau ;
51. qu'en façade avant, les châssis existants en bois sont remis en état ;
52. que les autres éléments (porte d'entrée en bois, vitrail, frises, briques et garde-corps) que comporte cette façade sont conservés ;
53. que la nouvelle partie de la façade qui est en brique de parement teinte blanche, comprend des frises en pierre bleue, des baies cintrées et deux garde-corps, le tout similaire aux éléments déjà présents ;
54. que la corniche est déplacée et réutilisée ;
55. que cette maison bien que n'étant pas inscrite à l'inventaire est représentative de son époque et dispose d'une architecture qualitative ;
56. qu'une rehausse de façade ne parviendra pas à imiter exactement la façade existante ;
57. que cette rehausse va dénaturer la façade ; qu'il conviendrait de conserver la corniche à sa place et de travailler la rehausse en toiture ;
58. qu'à l'arrière, les châssis et les seuils sont en aluminium de ton anthracite ;
59. que des garde-corps en verre sont fixés devant les fenêtres ne donnant pas accès aux terrasses ;
60. qu'un enduit de teinte gris nuancé recouvre l'isolant (xps) posé sur la façade arrière ;
61. que les rives des toitures sont en zinc noir ;
62. que la hauteur de la façade arrière vient s'aligner à celle de la bâtisse la plus haute, le voisin de gauche ; qu'une lucarne en zinc gris anthracite est construite dans le versant arrière ;
63. que la toiture est en ardoises artificielles ;
64. qu'une citerne d'eau de pluie de 3000 litres est enterrée sous le jardin à l'arrière ; qu'elle permet de stocker l'eau de pluie pour l'entretien du jardin ; que le surplus est envoyé vers l'égout ;
65. qu'il conviendrait de valoriser les eaux pluviales afin d'éviter le rejet à l'égout ;
66. que la demande déroge donc :
  - au RRU, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : isolation + terrasses au +2 et au +3 ;
  - au RRU, titre I, article 6 (toiture – hauteur) : terrasses au +2 et au +3 ;
  - au RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre au sous-sol ;
67. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**dossier 11568 – ART 126**

68. que cette réclamation émane de voisin direct et porte sur :
- la nécessité de garantir le respect du code civil en ce qui concerne les balcons et d'éviter les dépôts dans la zone inaccessible ;
  - la demande d'un état des lieux et les craintes liées aux nuisances dues aux travaux ;
  - le souhait de ne pas perdre d'ensoleillement ;
69. l'avis sans objection de la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité ;
70. que l'augmentation de volume dénature cette petite maison unifamiliale ;
71. que la densité est trop élevée pour un immeuble ne disposant d'aucun stationnement et d'un local vélos insuffisant ; que les espaces communs ne sont pas qualitatifs ;
72. que certains logements ne présentent pas les qualités d'habitabilité requises ;
73. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 2/09/2022 ;
- 74. qu'en sa séance du 04/10/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 75. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 12/12/2022, en application de l'article 126 du Cobat ;**
76. que la seconde demande visait à diviser une maison unifamiliale en 4 logements, rehausser l'immeuble ainsi que créer des terrasses ;
77. que la demande prévoit la rehausse de 2 niveaux de la toiture, celle-ci s'étendant ainsi sur 3 niveaux au total ;
78. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, intégré dans la toiture, la lucarne existante est agrandie, et une deuxième lucarne créée ; que la largeur totale de ces lucarnes est de 3,5m ;
79. qu'aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages, à rue, la toiture comporte 2 niveaux de fenêtres de toit ;
80. qu'au 4<sup>ème</sup> étage, en façade arrière, le projet prévoit une lucarne de 5,20m de largeur ;
81. que cette volumétrie n'est pas en accord avec la typologie de la maison existante ; que l'extension en toiture écrase la façade de l'immeuble ; qu'il convient de limiter le nombre de niveaux sous toiture à 2 et de ne pas réaliser le 4<sup>ème</sup> étage ;
82. que les modifications de volume et aménagements en façade arrière sont identiques à la demande initiale ;
83. que l'extension à l'arrière du rez et du sous-sol déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6 (hauteur), car elle est plus haute d'environ 0,18m que le bâti du mitoyen de droite (n°308), le plus profond à ce niveau ;
84. que cette dérogation permet le maintien d'une hauteur sous plafond constante de 3,59m au rez-de-chaussée, ainsi que la pose d'une isolation et d'une toiture verte ;
85. que la hauteur sous plafond est généreuse et pourrait être réduite, afin de ne pas déroger au titre I du RRU et de limiter l'impact sur les voisins ;
86. qu'il convient en outre de vérifier la conformité des murs mitoyens existants au règlement général sur les bâtisses d'Etterbeek, et que ces murs soient réalisés en maçonnerie pleine de 28cm ;
87. que l'escalier extérieur du rez vers le jardin présente des vues directes vers la parcelle voisine de gauche (n°304) ; qu'afin de se conformer au Code Civil, une rehausse du mur mitoyen est nécessaire, sur une hauteur de 0,40m et une largeur de 1,8m ;
88. qu'au 1<sup>er</sup> étage, l'isolation de façade dépasse le profil mitoyen droit de 14cm ;

**dossier 11568 – ART 126**

89. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, le projet prévoit la réalisation de la rehausse du mitoyen droit, sur une hauteur d'environ 2,15m et une profondeur d'environ 3,25m, en maçonnerie pleine de 28cm ; que cette rehausse impacte fortement la parcelle voisine ;
90. que l'espace qui en résulte n'améliore pas significativement l'habitabilité du logement ;
91. qu'un isolant est maintenu, en surplomb de la parcelle de droite ; que ces travaux ne pourront être réalisés que moyennant l'accord formel du voisin (servitude de débord), avant réalisation des travaux ;
92. que cette rehausse est importante et porte préjudice à l'ensoleillement de ce voisin de droite ;
93. que l'isolant de façade et la terrasse semblent dépasser du mitoyen gauche, en plan, ce qui déroge donc à l'article 4 du titre I du RRU ; que ce n'est pas le cas en coupe ; qu'il convient de clarifier les documents graphiques ; qu'en outre, il convient de présenter les coupes à l'échelle 1/50 ;
94. qu'au 3<sup>ème</sup> étage, la construction de la terrasse est plus haute que les gabarits voisins et déroge en ce sens aux articles 4 (hauteur) et 6 (profondeur) du RRU ;
95. que les terrasses des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages présentent des vues importantes vers les voisins et l'intérieur d'îlot (voir infra) ;
96. qu'au vu des dérogations au titre I du RRU, de l'importance des incidences et nuisances induites envers les mitoyens et l'intérieur d'îlot, il convient de revoir la volumétrie des extensions et l'implantation des terrasses en façade arrière, afin de limiter les rehausses mitoyennes et les vues vers l'intérieur d'îlot ;
97. que l'immeuble comporte 4 logements qui sont aménagés comme suit :
  - sous-sol + rez : un duplex quatre chambres ;
  - au 1<sup>er</sup> : un appartement deux chambres ;
  - et 2<sup>ème</sup> : un appartement une chambre ;
  - aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> (sous combles) : un duplex deux chambres
98. qu'au sous-sol, le bureau du duplex inférieur est supprimé afin de réaliser de plus grands espaces communs ;
99. que ceux-ci, accessibles depuis une rampe de plus grandes dimensions, comprennent 3 caves privatives (le logement du duplex inférieur possédant un espace de rangement accessible depuis l'intérieur du logement) de 1,2m<sup>2</sup> ainsi qu'un local compteurs et un local vélo, non séparés, d'une superficie de 16m<sup>2</sup> ;
100. que les espaces communs sont très encombrés ; que les caves privatives sont de très petites dimensions et qu'il convient de prévoir le local vélo dans un local séparé de dimensions suffisantes (un vélo par chambre et 2m<sup>2</sup> par vélo) ;
101. qu'en outre, les 2 emplacements vélos dessinés dans le hall d'entrée du duplex inférieur (sous-sol et rez) ne sont pas conformes et semblent peu praticables (conflit avec l'aménagement d'un vestiaire et l'accès de la chambre à rue ;
102. qu'en ce sens le projet présente une dérogation à l'article 17 (local vélos) du titre II du RRU ;
103. qu'il convient de prévoir des espaces communs et des caves privatives plus généreux ;
104. que dans le duplex inférieur, l'aménagement d'une des deux chambres au sous-sol est revu, afin de se conformer à l'article 10 (éclairage) du titre II du RRU ;
105. qu'au rez, l'organisation de l'entrée et du séjour est revue ; que le séjour, d'une très grande profondeur (15,5m), est mono-orienté ; que la chambre à rue empêche que le séjour soit traversant et présente peu d'intimité, malgré son emplacement au bel étage (axe important, vues depuis l'espace public) ; qu'un espace en prolongation du séjour serait plus adapté ;

**dossier 11568 – ART 126**

106. qu'au 1<sup>er</sup> étage, le plan est inchangé ; que la terrasse est uniquement accessible depuis une chambre, et n'améliore pas en ce sens significativement l'habitabilité du logement ;
107. qu'elle présente des vues vers l'intérieur d'îlot, et particulièrement vers le mitoyen de droite, bien qu'elle soit située en recul de 1,90m de celui-ci ; qu'en ce sens, elle n'est pas acceptable ;
108. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, le projet prévoit la suppression de la 2<sup>ème</sup> chambre afin de prolonger le séjour vers la façade arrière ; que le décaissé entre la partie avant et arrière de l'étage est maintenu ; que la prolongation du séjour se fait donc via un couloir et en contrebas de 90cm ; qu'un vitrage opalin est prévu depuis la chambre vers la terrasse, afin de limiter les nuisances vers le mitoyen droit ;
109. que la partie principale du séjour est éclairée par des fenêtres de toit et ne comporte pas de vue directe vers l'extérieur ; que la terrasse est éloignée de la partie principale du séjour ; qu'elle présente également des vues vers l'intérieur d'îlot, et particulièrement vers le mitoyen de droite, bien qu'elle soit située en recul de 1,90m de celui-ci ;
110. que les aménagements sont peu qualitatifs et ne semblent pas optimisés pour un appartement une chambre de cette taille ;
111. qu'aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages, les aménagements intérieurs sont inchangés ; que la profondeur de la terrasse est réduite de 60cm ; qu'elle est entourée de bacs à plantes ; que cet aménagement ne réduit pas significativement les vues et nuisances vers l'intérieur d'îlot ;
112. qu'un reportage photographique intérieur sommaire a été transmis ;
113. qu'en façade avant, le revêtement de toiture est réalisé en ardoises artificielles pour l'ensemble de la toiture, y compris la partie existante ; que les nouvelles lucarnes, au +2, sont réalisées en zinc de teinte foncée avec châssis en aluminium anthracite ;
114. que la matérialité du raccord entre le brisis et le terrasson n'est pas précisé ; qu'une corniche y est prévue ; qu'elle peut être réalisée en zinc ;
115. qu'une citerne (3000L) est prévue (enterrée dans le jardin) pour l'entretien et l'alimentation des wc selon la note; qu'il convient de le mentionner en plan ;
116. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : isolation façade arrière +2, terrasses aux +2 et +3 ;
  - article 6 (toiture – hauteur) : isolation toiture de l'extension du sous-sol et rez, terrasses +2 et +3 ;
117. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II :
  - article 17 (local vélos) : le local doit être séparé et de dimensions suffisantes ;
118. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
119. que les augmentations de volume (toiture et annexes) et la création de terrasses modifient la typologie de cette maison unifamiliale et induisent des vues directes ainsi que des nuisances vers l'intérieur d'îlot, les voisins et les appartements concernés ;
120. que le projet prévoit le même nombre d'unités de logement que le précédent ; que seule une chambre a été supprimée ; que la densité reste trop importante ;
121. qu'il convient de réduire la volumétrie des extensions, de revoir la répartition des logements et des espaces communs, et l'implantation des terrasses ;
122. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale sur le dossier modifié daté du 6/2/2023 ;

**dossier 11568 – ART 126**

123. qu'en date du 07/02/2023, la commission de concertation a émis sur le dossier un avis favorable sous réserves :

- a. de se limiter à 3 logements ;
- b. de limiter la construction à 2 niveaux sous toiture et de ne pas aménager de 4<sup>ème</sup> étage ;
- c. de limiter la hauteur sous plafond à l'arrière du rez afin de se conformer au RRU en matière de hauteur (tl article 6) ;
- d. de se conformer au code civil en ce qui concerne l'escalier vers le jardin ;
- e. de ne pas rehausser le mitoyen de droite au 2<sup>ème</sup> étage et de reculer le balcon à ce niveau ;
- f. de prévoir des caves privatives de plus grandes dimensions ;
- g. de prévoir un local vélos séparé et de belles dimensions ;
- h. de ne pas aménager de terrasse au 3<sup>ème</sup> étage ;
- i. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale

124. qu'à ces conditions, les dérogations au RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), ont été acceptées en commission de concertation ;

125. qu'en application de l'article 126 du Cobat, des plans modifiés ont été introduits en date du 09/06/2023 ;

126. que la demande **actuelle** vise à diviser une maison unifamiliale en 4 logements, rehausser l'immeuble ainsi que créer des terrasses;

127. que la demande est soumise une nouvelle fois aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS ;

128. que les plans remis répondent en partie aux réserves émises ;

129. que la densité est légèrement diminuée tout en conservant la division en 4 logements:

- sous-sol + rez : un duplex trois chambres (contre quatre dans la version précédente) ;
- au 1<sup>er</sup> : un appartement deux chambres ;
- au 2<sup>ème</sup> : un appartement une chambre ;
- au 3<sup>ème</sup>: un appartement une chambre (contre deux dans la version précédente) ;

130. que la pièce avant du sous-sol accessible depuis l'entrée via une rampe est aménagée en local vélos de 21m<sup>2</sup> ; que cette pièce donne accès au local compteurs situé sous le hall ;

131. qu'elle donne également accès à 3 caves privatives pour les logements des étages ; que l'espace de rangement privatif restant est intégré au logement inférieur ;

132. qu'au rez, l'espace de séjour est traversant ;

133. que la hauteur de l'annexe arrière est alignée à l'annexe voisine, se conformant ainsi au RRU en matière de hauteur ; qu'elle dépasse très légèrement la profondeur de l'annexe voisine ;

134. que l'escalier d'accès au jardin est déplacé vers le centre de la parcelle afin de se conformer au code civil en matière de vue ;

135. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, la balcon est reculé d'1.90m afin de ne pas rehausser le mitoyen ; qu'il en résulte un balcon de 1.56m de profondeur sur une largeur de 1.10m ; qu'un pare-vue est en outre prévu du côté droit ;

136. que la demande ne prévoit plus de 4<sup>ème</sup> étage ; que la partie supérieure de la toiture ne comporte ainsi plus qu'un niveau de fenêtre de toit ;

**dossier 11568 – ART 126**

137. que les coupes fournies sont à l'échelle 1/70 ; que cela ne permet pas une concordance entre plans, coupes et élévation ainsi qu'une mesure aisée sur plan ; qu'il convient de fournir des coupes au 1/50 ;
138. que la hauteur sous faite est d'environ 4.00m ; que cette hauteur est importante ;
139. que le niveau du faite est inférieur aux niveaux des faites des immeubles voisins ; que cependant le pan arrière de toiture nécessite une petite rehausse du mur mitoyen de droite ;
140. que le second pan de la toiture est très haut ; que la hauteur de toiture est importante en proportion de la hauteur de la façade ;
141. qu'il paraît envisageable de limiter la hauteur du faite tout en maintenant l'habitabilité des combles ;
142. qu'au 3<sup>ème</sup> étage, la terrasse est maintenue mais réduite ; que sa profondeur est de 1.50m pour une largeur de 1.75m ; que des pare-vues sont prévus de chaque côté ;
143. que cette terrasse est accessible par 4 marches ; que l'escalier occupe ¼ de sa surface ;
144. que cette terrasse déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4(profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les deux immeubles voisins ;
145. qu'elle permet d'offrir un espace extérieur à l'appartement supérieur ; que vu ses dimensions, elle ne nuit pas aux parcelles voisines ;
146. que les dérogations sont acceptables ;
147. que les toitures plates inaccessibles sont verdurisées ;
148. 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 ;
149. 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 ») ;
150. 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.) ;
151. que, le projet concernant 5 Unités PEB dont la nature des travaux tend à un système de type hybride (3URS, 1 UAN, 1UN), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
152. que tout système d'aération devra être conforme à la norme en vigueur ; que certaines baies en façade à rue étant cintrées, les menuiseries extérieures nouvelles observeront un retrait de 2 cm par rapport à la batée, afin de maintenir la forme initiale des châssis permettre le flux d'air alimentant les aérateurs de type "invisibles" ;
153. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme Titre I :
  - article 4 : profondeur de la construction : escalier, annexe, balcon, terrasse et isolation (2eme étage) ;
  - article 6 : hauteur de la toiture : escalier, terrasse et isolation (2<sup>ème</sup> étage)
154. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

- 155. que les espaces extérieurs sont limités et ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
- 156. que les 4 logements totalisent 7 chambres ;
- 157. que la surface de la maison est de 273m<sup>2</sup> après travaux ; qu'une division en 4 logements offre une densité trop importante dans ce petit immeuble ;
- 158. que deux logements sont situés entièrement sous combles, au dessus de la corniche ;
- 159. qu'il convient de se limiter à 3 logements dans l'immeuble ;
- 160. que le duplex inférieur comportant 3 chambres bénéficie du jardin ; qu'il permet d'offrir un logement de qualité à une famille ;
- 161. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 9/08/2023 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de se limiter à 3 logements ;**
2. **de fournir des coupes au 1/50 ;**
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.**

**15h20 - dossier 11800****13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la volumétrie du bâtiment en intérieur d'îlot, isoler le pignon mitoyen droit et la façade arrière, et changer l'affectation du sous-sol d'un atelier de couture en logement, partie d'une maison unifamiliale, rue Gérard 76.**

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 la situation de droit du bien dont nous avons connaissance est partielle et que les seuls plans détaillés qui existent pour cette parcelle sont :
  - le permis de 1906 pour la construction de la maison : seulement un dessin de la façade avant et spécifiant la présence de sous-sol, rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage, 2<sup>e</sup> étage, combles et toiture ;
  - le permis de 1928 pour la construction de l'annexe de 2 étages à l'usage de « bureau » en fond de parcelle, avec un dessin du rez-de-chaussée peu détaillé montrant 3 pièces en enfilade et une partie annexe du côté du mitoyen droit ;
4. qu'en 1986, un autre permis d'urbanisme a été octroyé pour cette adresse, tendant à changer l'affectation du sous-sol en atelier de couture ; qu'il ne comporte qu'un croquis approximatif du niveau en question ;
5. qu'il s'agit en situation de droit d'une maison unifamiliale ;
6. que la véranda existante au rez semble avoir été agrandie et vient s'aligner à la profondeur de la façade du côté droit ;
7. que l'arrière bâtiment prévu sur le permis de 1928 n'a pas été construit comme sur les plans ; que la demande vise à régulariser le volume existant ;
8. qu'actuellement un volume de plain-pied existe au même endroit, de même profondeur que les plans du permis mais avec une hauteur maximale de 3,70m au lieu de 6,80m en situation de droit ;
9. qu'en 2021 les propriétaires ont procédé à la rénovation de cet arrière-bâtiment ; que la toiture existante est en tuiles rouges en terre cuite et comporte un versant vers le jardin ; que le châssis est en aluminium gris foncé ;
10. que cet arrière-bâtiment abrite une salle de gym à usage privatif lié à la maison unifamiliale ; qu'il convient de le préciser en plan ;
11. que le volume existant déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que néanmoins il semble dater de l'époque de la construction de l'annexe, selon les orthophotoplans de 1930 ; qu'il n'impacte pas négativement les parcelles voisines ;
12. que la dérogation est donc acceptable ;
13. que la façade avant du bâtiment principal présente quelques différences par rapport à la situation de droit, notamment en ce qui concerne des bandes en pierre bleue et des éléments de décor en-dessous de la corniche ;
14. que cependant le positionnement et les proportions des baies sont conservés ; que la façade est en briques jaunes ; que le soubassement ainsi que certains éléments de décoration sont en pierre bleue ; que les ferronneries sont laquées en noir ; que tous ces éléments semblent dater de l'époque de la construction ;

**dossier 11800**

15. que le dessin des archives ne détaille pas les divisions des châssis ; que les châssis existants sont en bois blanc avec des petits bois dans les impostes ; qu'ils semblent dater de l'époque de la construction et sont en harmonie avec la façade et le cadre bâti environnant ;
16. que la demande vise également à isoler la façade arrière et les pignons par l'extérieur ;
17. que l'isolation des pignons est en surplomb des parcelles voisines; qu'il convient d'obtenir un accord formel des voisins concernés et de l'acter avant l'exécution des travaux ;
18. que du côté du numéro 78 une partie de l'isolation de la façade arrière déroge aux prescriptions du RRU, Titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que cependant cela améliore la performance énergétique du bâtiment ; que la dérogation est minime et n'a pas d'impact négatif sur la parcelle voisine ;
19. que la dérogation est donc acceptable ;
20. que la façade arrière actuelle est en enduit blanc ; que la façade projetée est en crépi sur isolant ton blanc ; que les châssis en façade arrière ainsi que la véranda en PVC blanc sont conservés ;
21. qu'en situation existante de fait la maison est composée comme suit :
  - au sous-sol : une pièce garde-robe, une pièce rangement, une pièce chauffage et buanderie, un wc et une cave ;
  - au rez-de-chaussée : séjour, deuxième pièce en enfilade, une véranda et une cuisine ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : une chambre, un bureau/garde-robe, un bureau en enfilade et une salle de bain ;
  - au 2<sup>e</sup> étage : une chambre avec une pièce garde-robe en enfilade et une salle de douche donnant accès à une terrasse ;
  - combles : une chambre de 25,5m<sup>2</sup> ;
22. que la demande vise également à changer l'affectation du sous-sol d'atelier de couture en logement ; que cette pièce est intégrée à la maison unifamiliale ;
23. que le projet prévoit l'aménagement de la pièce du côté façade avant en salle TV, la pièce du milieu en garde-robe avec lit d'appoint et à l'arrière un dégagement et une salle de douche, ainsi qu'une buanderie ;
24. que la salle de TV et la pièce avec un lit d'appoint au sous-sol ont entre 2,22m et 2,25m de hauteur sous plafond et une surface éclairante nette de seulement 1m<sup>2</sup> pour 22m<sup>2</sup> de surface au sol ; que ces pièces ne sont pas des locaux habitables vu leur disposition ;
25. que les autres étages restent inchangés ;
26. que la terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe au 2<sup>e</sup> étage n'est pas conforme au code civil en matière de vues ;
27. que la hauteur du mur mitoyen est de seulement 1,66m sur 1,78m de profondeur depuis la limite arrière au lieu des 1,90m préconisés ;
28. que cette terrasse est accessible par une baie située sur le palier et par une porte existante donnant dans la salle de douche ; que son accès n'est ni aisé, ni qualitatif ; que la maison dispose en outre d'un jardin ;
29. que le muret bordant cette terrasse est rehaussé de 30cm pour des raisons de sécurité ;
30. qu'il convient de ne pas aménager de terrasse à ce niveau ou d'en limiter la profondeur afin de se conformer au Code Civil sans rehausse ;
31. que les indications des matériaux en façade et des profils mitoyens en coupe sont incomplets; que les formes des baies représentées sur la situation existante/projetée en façade avant ne correspondent pas à la réalité ; qu'il convient de le corriger ;
32. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 26 avril 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

33. 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;
34. 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 »);
35. 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.);
36. que si le Déclarant (demandeur) n'envisage aucun travaux supplémentaires visant à répondre à ces exigences PEB, il est de la responsabilité de celui-ci de déposer une "Déclaration PEB" dressée par l'architecte qui précisera le montant de l'amende s'il en est, au plus tard dans les deux mois qui suivent la date de la délivrance du PU;
37. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
  - Titre I, article 4 (profondeur) : annexe et isolation ;
  - Titre I, article 6 (hauteur) : annexe et isolation
39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
40. que les travaux améliorent les qualités de cette maison ;
41. 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. **d'obtenir une servitude de débord auprès des voisins et de l'acter avant les travaux d'isolation ;**
2. **de ne pas aménager de terrasse au 2<sup>ème</sup> étage ou de limiter sa profondeur afin de se conformer au Code Civil sans rehausse mitoyenne ;**
3. **de corriger les plans en ce qui concerne :**
  - **la forme des baies en façade avant ;**
  - **la légende des matériaux et les repères sur les façades ;**
  - **les profils mitoyens en coupe ;**
  - **l'usage de l'arrière bâtiment.**

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

**15h50 - dossier 11815****14. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'aménagement d'un studio dans les combles d'un immeuble comprenant 3 logements, aménager une toiture plate en terrasse, construire une lucarne et isoler la toiture, rue des Aduatiques 23.**

Considérant :

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

**dossier 11815**

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

**dossier 11815**

47. que la demande ne mentionne pas l'existence d'un local vélos, et le cas échéant, l'agrandissement de celui-ci s'il est existant ;
48. que la densité proposée pour cet immeuble est importante ;
49. qu'il conviendrait de ne pas aménager de logement supplémentaire et de lier les combles au 2<sup>ème</sup> étage ;
50. que la demande ne prévoit pas d'autres travaux ;
51. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 16 mai 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
52. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
53. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non 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 ») ;
54. 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.) ;
55. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme Titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : terrasse + isolation toit
  - article 6 (hauteur de la toiture) : terrasse + isolation toit
  - article 6 (toiture - lucarne) : dépasse de plus de 2m
57. que la demande déroge à la prescription du RRU, titre II, article 3 (superficie) : pièce de séjour ;
58. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
59. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 09/08/2023 ;

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.**

16h15 - dossier 11785

15. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à modifier le PU 10861 en ce qui concerne le changement d'affectation, la création de deux logements ainsi que la volumétrie, avenue Victor Jacobs 76.

REPORTE