

**09h00 - dossier 11876****1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser le changement d'utilisation d'un rez commercial en pâtisserie avec consommation sur place et les modifications de la façade avant au rez, Rue des Tongres 16.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), et en liseré de noyau commercial ;
2. que le bien se situe dans le périmètre du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
4. 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) ;
5. que les locaux concernés par la demande sont situés au rez-de-chaussée d'un immeuble composé d'un commerce au rez et de 3 logements aux étages ;
6. que l'entrée du commerce est située à droite de la façade commerciale ; que la porte à l'extrême droite est un accès séparé aux logements ;
7. que le commerce était auparavant un magasin de vêtement ;
8. que la demande vise à régulariser le changement d'utilisation d'un rez commercial en pâtisserie avec consommation sur place et les modifications de la façade avant au rez ;
9. que la salle avant comporte le comptoir à gâteaux ainsi que deux tables et 8 places assises ; que l'arrière est aménagé avec une table de 6 places, une table de 4 places, un WC, une cuisine avec un four à gâteau ne nécessitant pas d'extraction ; et des locaux techniques ;
10. qu'une cour arrière est accessible au public et aménagée avec 3 tables de 4 places chacune ;
11. que le commerce comporte donc un total de 30 places assises dont 12 places extérieures ;
12. que les heures d'ouverture sont du lundi au vendredi de 8h00 à 20h00 et le samedi et dimanche de 9h00 à 20h30 ;
13. que la consommation sur place à l'intérieur participe à l'animation du noyau commercial et ne nuit pas aux parcelles voisines ;
14. que l'aménagement d'une terrasse en intérieur d'îlot représente une importante source de nuisances potentielles, en particulier sonores ; que cet espace est actuellement un jardin planté (selon les vues aériennes) ;
15. que les plans indiquent que cet espace est transformé en cour et imperméabilisé ;
16. qu'il convient afin de préserver l'intérieur d'îlot de ne pas aménager de terrasse extérieure à l'arrière et de maintenir un jardin ;
17. que cet espace ne peut être accessible aux clients ;
18. que la façade avant aux étages demeure inchangée ;
19. que la vitrine en aluminium peint en blanc est inchangée ;
20. que la façade au rez-de-chaussée a été mise en peinture en blanc avec un bandeau noir ;

**dossier 11876**

21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 16 (peintures des façades) en ce que des travaux de peinture modifient l'aspect de la façade avant ;
22. que le bien est en liseré de noyau commercial, que ces teintes sont neutres et acceptables ; qu'il convient cependant de légender et d'indiquer le RAL de ces teintes ;
23. que la porte d'entrée des logements ne correspond pas à la situation de droit ; que le permis 10122 de 2017 prévoyait une finition en bois peint en blanc avec 3 panneaux pleins ;
24. que la porte actuelle est en aluminium peint en blanc en un seul panneau plein ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 21 (menuiseries) en ce que le dessin et le matériau de la porte est modifié ;
26. qu'il convient de revenir à la situation de droit au prochain changement de la porte et de représenter la situation de droit en plan, avec le dessin de la porte en 3 panneaux, la légende matériaux bois, et les boîtes aux lettres ; qu'il convient également de représenter les sonnettes existantes ;
27. que ce type de commerce est soumis, avant ouverture, à l'accord de Monsieur le Bourgmestre, à obtenir auprès de la Cellule Horeca communale ;
28. que la modification de la vitrine a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 12 juillet 2017 ; que ce PU/10122 fait l'objet d'une procédure PEB ; que l'administration n'a pas été prévenue de la date de début ni la fin des travaux, tel que prévu par la réglementation et rappelé lors de la notification du permis d'urbanisme ;
29. qu'aucune "notification PEB de début des travaux", ni de "déclaration PEB" n'ont été déposée par le Déclarant, conformément au Code Bruxellois pour la régulation de l'air, du climat et de l'énergie (Cobrace) ;
30. que l'objet de la présente demande ne nécessite pas de procédure PEB, mais requiert cependant le respect des exigences PEB en ce qui concerne les valeurs U de la vitrine, et de la ventilation hygiénique du rez-de-chaussée ;
31. que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) :
  - Article 16 (peintures des façades) : rez
  - Article 21 (menuiseries) : porte d'entrée
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2024 au 19/01/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observation ;
33. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé daté du 19/12/2023 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de ne pas aménager de terrasse en intérieur d'ilot et de maintenir un jardin planté inaccessible aux clients ;
2. de revenir à la situation de droit au prochain changement de la porte et de représenter la situation de droit en plan, avec le dessin de la porte en 3 panneaux, la légende matériaux bois, et les boîtes aux lettres ;
3. de représenter les sonnettes existantes en façade avant ;
4. de légender et d'indiquer le RAL des teintes de la mise en peinture en façade avant ;
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 RZAC, article 16 (peintures des façades), est acceptée.

**09h30 - dossier 11932****2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une véranda au rez arrière, d'une extension au 2eme étage avant et la modification de la façade avant d'une maison unifamiliale, Avenue Nestor Plissart 26.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation;
2. que l'immeuble est une maison unifamiliale ;
3. que la demande vise à régulariser la construction d'une véranda au rez arrière, d'une extension au 2eme étage avant et la modification de la façade avant d'une maison unifamiliale ;
4. qu'au rez-de-chaussée, la véranda a été construite sur 2,66 m de profondeur et sur toute la largeur de la parcelle soit 26,5 m<sup>2</sup> ;
5. que des escaliers extérieurs en pierre bleue de 1,50 m de large ont été construits descendant de la porte de la véranda jusqu'au jardin ;
6. que la véranda et les escaliers dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'ils dépassent les profils des deux constructions mitoyennes ;
7. que d'après une facture, la construction de la véranda date de 1997 ; que le voisin de droite dispose également d'une véranda dont le profil est cependant plus petit ;
8. que la baie arrière du séjour donnant originellement vers le jardin donne à présent dans la véranda ; que la surface nette d'éclairage est réduite, le séjour étant en partie « éclairé en second jour » ;
9. que l'espace de séjour traversant de 69,8m<sup>2</sup> déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'il dispose d'un éclairage de 6,24m<sup>2</sup> au lieu des 13,96m<sup>2</sup> requis ;
10. que la véranda comporte une toiture vitrée ; que le mur de façade est plein et percé de deux baies ; que la porte entre le séjour et la véranda est vitrée ; que le séjour bénéficie d'un apport indirect de lumière naturelle supplémentaire ;
11. que ces aménagements permettent de connecter la maison au jardin en contrebas ;
12. que les dérogations sont acceptables ;
13. que l'escalier n'est pas conforme au code civil en ce que la hauteur du mitoyen et la distance entre le mur mitoyen de droite et le haut de l'escalier sont toutes deux inférieures à 1,90m ;
14. qu'il convient soit d'établir une servitude de vue avec le propriétaire voisin, soit de modifier l'escalier sans rehausser le mitoyen ;
15. que le sous-sol et le 1<sup>er</sup> étage sont inchangés ;
16. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, une extension a été construite en milieu de toiture sur une profondeur de 3,53m et une largeur de 6,03m ; que cette extension abrite une nouvelle chambre de 19,1m<sup>2</sup> ;
17. que l'extension est en retrait de 5,29m par rapport à la façade avant des niveaux inférieurs et s'aligne environ au volume existant autorisé de la cage d'escalier, sur la gauche ;
18. que le revêtement de l'extension est en cimentage gris, soit similaire au revêtement du volume de la cage d'escalier ;
19. que la construction ne nuit pas à l'harmonie de la façade ; qu'elle est conforme aux prescriptions des règlements en vigueur ;

**dossier 11932**

20. qu'en ce qui concerne le reste de la façade avant, la porte et la division des châssis ne correspondent pas au dessin de la situation de droit ; que la demande vise à régulariser ces éléments ;
21. que la porte est en bois peint en blanc avec une imposte vitrée et une ferronnerie ;
22. que les châssis du rez-de-chaussée sont en bois peint en blanc avec une imposte fixe ; que chaque ouvrant est divisé en 3 et les impostes en 2 ; qu'en situation de droit chaque ouvrant est divisé en 6 et les impostes sont divisées en 4 ;
23. que les châssis du 1<sup>er</sup> étage sont en PVC blanc ; que chaque ouvrant est divisé en 3 ; qu'en situation de droit chaque ouvrant est divisé en 6 ;
24. que les modifications sont en harmonie avec l'ensemble de la façade ;
25. qu'en façade arrière, la façade existante est en cimentage beige avec des châssis en PVC blanc ; que la façade de la véranda est en cimentage gris avec des châssis en aluminium blanc ;
26. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 20/10/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
27. 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 ;
28. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (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), 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 :
  - au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) : terrasse, escaliers;
  - au RRU, Titre II, article 10 (éclairage) : séjour ;
31. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2024 au 19/01/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
32. que le 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 d'établir une servitude de vue avec le propriétaire voisin, soit de modifier l'escalier sans rehausser le mitoyen.**

**Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.  
La dérogation au RRU, Titre II, article 10, est acceptée.**

## 09h55 - dossier 11748 - ART 126

**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à transformer un immeuble, construire une annexe et une lucarne, aménager une terrasse, modifier l'affectation de l'atelier en logement, afin d'aménager 3 logements, Rue de Chambéry 9.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en Zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) du PRAS ;
3. que le bien comporte, en situation de droit, du logement collectif de gabarit R+2+T en partie avant et un atelier (R partie latérale et R+T en fond de parcelle) en partie arrière ;
4. que le logement collectif comporte :
  - au sous-sol : cuisines communes
  - au rez : 1 unité avec wc dans la cour
  - aux 1er et 2ème étages : 2 unités à chaque étage, avec pièce d'eau commune
  - sous combles : grenier
5. qu'en situation de fait, des annexes ont été construites et la cour a été couverte, des modifications structurelles ont été apportées et des unités de logement ont été ajoutées sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme (8 unités de fait) ;
6. que certaines unités paraissent présenter des risques en matière de sécurité ; qu'il convient dès lors de mettre fin aux locations irrégulières dans les plus brefs délais ;
7. que la **demande initiale** visait à transformer un immeuble, construire une annexe au rez et 1er étage, aménager 2 terrasses, modifier l'affectation de l'atelier en logement et créer 4 nouveaux logements ;
8. que la demande prévoit l'aménagement de quatre logements répartis comme suit :
  - au sous-sol : locaux communs et caves privatives ;
  - au rez : un appartement 3 chambres avec jardin privatif ;
  - au 1er étage : un appartement deux chambres avec terrasse ;
  - au 2ème étage : un appartement une chambre avec terrasse ;
  - sous combles : un duplex 2 chambres ;
9. que la demande vise à construire une annexe au rez et au premier étage ;
10. que celle-ci s'étend, au rez, sur toute la largeur de la parcelle, soit environ 7m, et sur une profondeur d'environ 4,3m, et au 1er étage, sur une largeur d'environ 3,8m, contre le mitoyen gauche, et une profondeur d'environ 3,45m ;
11. qu'au rez, contre le mitoyen droit, un volume de liaison est réalisé entre cette nouvelle annexe et les annexes existantes, sur une largeur d'environ 3,5m, une profondeur d'environ 0,7m et une hauteur d'environ 4m ;
12. que ce volume dépasse le mitoyen gauche, le plus profond, d'environ 0,7m ; qu'il déroge ainsi aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
13. que cette nouvelle construction nécessite par ailleurs la rehausse du mur mitoyen droit sur une hauteur d'environ 0,9m et une profondeur d'environ 1,80m ;
14. qu'il convient, le cas échéant, de réaliser la rehausse en maçonnerie pleine et de le préciser dans les plans ;
15. qu'une terrasse d'environ 9m<sup>2</sup> est aménagée sur la nouvelle plateforme du 1er étage ; qu'elle bénéficie à l'appartement 2 chambres de cet étage et est accessible depuis le séjour ;
16. qu'elle est en partie plus profonde de plus de 3m que le mitoyen droit, le moins profond, ce qui déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du RRU ;

**dossier 11748 - ART 126**

17. qu'afin de se conformer au Code Civil, la terrasse est située à une distance de 1,9m par rapport à l'axe mitoyen droit ;
18. qu'elle présente néanmoins des vues importantes vers les espaces extérieurs et le logement du rez, ce qui nuit à son intimité ;
19. qu'au 2ème étage, une terrasse d'environ 9m<sup>2</sup> est également aménagée sur la toiture de la nouvelle annexe ; qu'elle bénéficie à l'appartement 1 chambre de cet étage ;
20. qu'elle est située à 3m de l'axe mitoyen droit ;
21. qu'elle est mise à distance de la rive de toiture vers l'intérieur d'îlot par des bacs à plantes, qui s'étendent sur toute la largeur de la terrasse et sur une profondeur de 0,8m ;
22. que ces 2 terrasses présentent des vues vers l'intérieur d'îlot ; que la parcelle est en outre proche de l'angle avec la rue Philippe Bauca, ce qui multiplie les vis-à-vis ;
23. qu'il conviendrait de revoir la configuration des terrasses, la volumétrie des nouvelles annexe et les aménagements intérieurs, afin de réduire les vues vers les logements voisins et vers l'intérieur d'îlot ;
24. qu'au rez, le projet prévoit l'aménagement d'un logement 3 chambres ;
25. qu'un espace de bureau est accessible directement depuis l'entrée commune ; que l'accès principal au logement se fait depuis la cage d'escalier commune ; que le bureau est lié au logement par un sas avec 2 portes, placé sous le palier de l'escalier commun, et présentant une hauteur sous plafond de 2,2m ;
26. que l'espace de cuisine et séjour se développe en partie arrière du bâtiment existant à rue et dans la nouvelle annexe ; que le volume de liaison avec la partie arrière comprend des sanitaires et un salon / bibliothèque ; que la toiture inclinée existante est remplacée par une nouvelle toiture plate, plus basse ;
27. que dans le volume arrière, 2 chambres sont aménagées au rez et une chambre et salle de douche sous combles ;
28. que la cour existante en fond de parcelle est maintenue et désimperméabilisée (joints ouverts) ; que des nouvelles baies sont réalisées en façade et des fenêtres de toit placées en toiture ; qu'il convient de préciser si la toiture est surélevée par isolation le cas échéant ;
29. que le logement dispose ainsi d'un jardin de 43m<sup>2</sup> ;
30. qu'au premier étage, le projet prévoit l'aménagement de 2 chambres côté rue et du séjour dans la partie arrière du bâtiment existant ainsi que dans la nouvelle annexe ; que la salle de douche prend place dans la partie centrale ;
31. qu'au deuxième étage, le projet prévoit l'aménagement d'une chambre et de la cuisine côté rue et du séjour dans la partie arrière ; que la salle de douche prend place dans la partie centrale ;
32. que sous combles, le projet prévoit l'aménagement d'un nouveau logement avec 2 chambres côté rue, et le séjour en partie arrière ; que la salle de douche prend place dans la partie centrale ; que le deuxième niveau de combles est occupé par un deuxième salon ;
33. que l'organisation d'un logement entier sous combles n'est pas qualitatif ; que celui-ci ne dispose par ailleurs pas d'un espace extérieur ;
34. que les espaces communs sont composés, au rez, d'un local vélos de 8,5m<sup>2</sup> ; au sous-sol, d'un local poubelles de 15,5m<sup>2</sup>, 2 locaux compteurs en enfilade et un espace commun de 10,5m<sup>2</sup> où sont prévus adoucisseur, poussettes et vélos ;
35. que chaque logement dispose par ailleurs d'une cave privative au sous-sol ;
36. qu'un local poubelles n'est pas nécessaire pour un immeuble de cette taille, étant donné qu'il n'y a pas de concierge ;

**dossier 11748 - ART 126**

37. que l'espace commun où sont prévus l'adoucisseur, les poussettes et vélos est non séparé du reste des caves et difficilement accessible ; qu'il ne convient pas comme local vélos ;
38. qu'il convient de prévoir un local vélos de dimensions suffisantes (min 1 vélo par chambre et 2m<sup>2</sup> par vélo) et aisément accessible ;
39. que la demande prévoit, en façade à rue, le remplacement de l'ensemble des châssis et la modification de la division des impostes, côté gauche ;
40. que les nouveaux châssis sont réalisés en PVC imitation bois de teinte blanche ; que la porte d'entrée en bois est conservée ;
41. que la nouvelle division des impostes correspond aux châssis existants (de fait) en bois et est harmonieuse avec l'immeuble ; que la réalisation en PVC doit maintenir les épaisseurs prévues ; qu'il convient de réaliser l'ensemble des châssis de la façade dans une même teinte ;
42. que la façade présente une architecture intéressante, bien que non reprise à l'inventaire ; qu'il peut convenir de privilégier du bois ;
43. qu'il convient de vérifier la hauteur des allèges et de se conformer à la réglementation en vigueur en la matière ;
44. que la parcelle, tant en situation de droit que projetée, ne comporte pas d'emplacement de stationnement ; que les interdictions de stationner apposées sur la porte d'entrée doivent donc être supprimées ;
45. qu'en façade arrière et en intérieur de parcelle, certaines baies sont modifiées ;
46. que le projet prévoit des nouveaux châssis en PVC imitation bois de teinte beige et la réalisation d'un crépis blanc cassé ; que les nouvelles lucarnes sont prévues en zinc, et les garde-corps en ferronnerie blanche ;
47. qu'il convient, le cas échéant, de représenter les descentes d'eau en façade et de préciser leur matérialité ;
48. qu'en toiture du bâtiment à rue, le projet prévoit 4 fenêtres de toit sur le pan avant, 3 fenêtres de toit et 2 lucarnes en façade arrière, ainsi qu'un exutoire de fumées en partie supérieure ;
49. qu'en façade arrière, la superposition de 2 lucarnes n'est pas harmonieuse ; que les ouvertures sont nombreuses et que cela dépare la toiture ;
50. qu'il conviendrait de se limiter à une lucarne, au niveau inférieur des combles ;
51. qu'une citerne d'eaux pluviales est présente en situation de droit ; que la situation de fait ne la mentionne plus et qu'une nouvelle citerne de 2.000 litres est prévue en situation projetée ;
52. qu'il convient de vérifier si la citerne existante peut être réhabilitée et de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales, en favorisant la récolte et l'usage des eaux de pluie et en y prévoyant au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ; qu'il paraît convenir de prévoir une citerne de 5m<sup>3</sup> ;
53. que les espaces extérieurs sont prévus en pleine terre, et à joints ouverts pour la cour arrière, ce qui améliore significativement la perméabilité des sols ;
54. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
  - article 4 (profondeur de la construction) : annexe au rez et terrasse au +1 ;
  - article 6 (toiture – hauteur) : annexe au rez et terrasse au +1 ;
55. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2023 au 22/05/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
56. que la densité proposée est trop importante pour cet immeuble (passage de 5 unités dans un logement collectif à 4 appartements totalisant 8 chambres) qui en outre ne dispose pas de locaux communs en suffisance ;

**dossier 11748 - ART 126**

57. qu'il conviendrait de revoir l'implantation de l'annexe au rez et au 1er et des terrasses aux 1er et 2ème étage afin de limiter l'impact sur les lots voisins et l'intérieur d'îlot, de revoir les aménagements intérieurs en conséquence ;
58. qu'il pourrait convenir de réduire le nombre de logements à 3, au vu de la taille de l'immeuble et de la configuration de la parcelle ;
59. que seul un projet diminuant la densité sur la parcelle, offrant des logements de qualité et se rapprochant des prescriptions et règlements en vigueur pourrait être accepté ;
- 60. qu'en sa séance du 06/06/2023, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande ;**
- 61. qu'en date du 20 octobre 2023, le demandeur a introduit des plans modificatifs en application de l'article 126 du Cobat ;**
- 62. que la présente demande vise à transformer un immeuble, construire une annexe et une lucarne, aménager une terrasse, modifier l'affectation de l'atelier en logement, afin d'aménager 3 logements ;**
63. qu'au sous-sol, le local vélo et le local poubelles ont été échangés ; que le local vélo se trouve désormais dans la grande pièce en façade avant afin d'en faciliter l'accès ;
64. que le duplex projeté au rez-de-chaussée et dans l'annexe arrière est inchangé ;
65. que le volume de liaison est réalisé entre cette nouvelle annexe et les annexes existantes, sur une largeur d'environ 3,5m, une profondeur d'environ 7m et une hauteur d'environ 4m ; que ce volume dépasse le mitoyen gauche, le plus profond, d'environ 7m ;
66. que l'état actuel des annexes centrales (anciens atelier et remise à outils), existantes de droit ne permet pas d'en conserver la structure ; qu'elles sont reconstruites à l'identique ;
67. que la demande déroge ainsi aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que le volume en question permet de lier le bâtiment arrière au bâtiment avant afin de créer un logement de 3 chambres ;
68. qu'afin de ne pas rehausser le mur mitoyen droit, une pente est prévue dans la toiture de la nouvelle annexe sur une largeur de 2m depuis l'axe mitoyen ;
69. que cependant la façade ne montre pas ladite pente ; qu'il convient d'adapter le dessin et de fournir une coupe à cet endroit ;
70. que ce volume a peu d'impact sur les parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;
71. que l'appartement du 1<sup>er</sup> étage est inchangé ; que la terrasse en façade arrière est cependant supprimée et une toiture végétalisée est prévue à la place ;
72. qu'il convient de placer un garde-corps devant les portes-fenêtres afin d'éviter l'accès à cette toiture ; qu'il convient de corriger le dessin fourni en supprimant l'ancien garde-corps de la terrasse en coupe ainsi qu'en façade arrière ;
73. qu'au 2<sup>e</sup> étage, la terrasse en façade arrière est diminuée de 40cm en profondeur ; que le recul depuis la façade arrière de l'annexe au 1<sup>er</sup> étage passe de 80cm à 1,20m ; que la terrasse est délimitée par un garde-corps en profil et mailles métalliques ton blanc ; que la partie non-accessible est verdurisée ;
74. que l'appartement 1 chambre du 2<sup>e</sup> étage devient partie du logement supérieur afin de créer un triplex 4 chambres + bureau ; qu'une porte d'entrée est placée au niveau du palier du 2<sup>e</sup> étage afin de privatiser la cage d'escalier vers les étages ;
75. qu'à ce niveau, la division des espaces est inchangée ; qu'un bureau est aménagé à la place de la chambre ; que le living n'est pas modifié et présente une surface de 27,7m<sup>2</sup> ;

**dossier 11748 - ART 126**

76. que cette surface, bien que réglementaire, semble insuffisante pour un appartement 4 chambres + bureau (environ 150m<sup>2</sup> bruts) ; qu'il convient de revoir la division des espaces afin de rendre la (ou les) pièce(s) de vie proportionnelle(s) à la taille du logement ;
77. qu'il suffirait d'ouvrir l'espace bureau sur le séjour ;
78. qu'au 3<sup>e</sup> étage le volume est inchangé par rapport à la demande initiale ; qu'une salle de TV, 3 chambres et une salle de douche y sont aménagées ; que la lucarne arrière est conservée du côté du mitoyen de droite, écartée de 80cm de l'axe mitoyen ;
79. que la salle de TV a une surface totale de 19,39m<sup>2</sup> (ouverte sur le hall) et est éclairée par une lucarne ; que celle-ci a une surface éclairante de 2,04m<sup>2</sup> au lieu des 3,87m<sup>2</sup> réglementaires, soit 1,83m<sup>2</sup> de moins ;
80. que cela déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que la baie est cependant généreuse ; que la dérogation est limitée et donc acceptable ;
81. qu'au niveau des combles supérieurs, la lucarne est supprimée ; qu'une chambre de 22m<sup>2</sup> y est aménagée, avec baignoire et lavabo ;
82. que la citerne de 2.000L est remplacée par une citerne de 5.000L ;
83. qu'il convient de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales, en favorisant la récolte et l'usage des eaux de pluie ainsi qu'en prévoyant au minimum le raccordement de wc et des robinets d'entretien ;
84. qu'il convient de représenter les descentes d'eau en façade et de préciser leur matérialité ;
85. qu'en façade avant, les châssis en situation projetée sont en bois teinte blanche ; que le restant des matériaux proposés lors de la demande initiale sont conservés ;
86. que l'ensemble des toitures plates, en dehors des zones de terrasses, sont végétalisées et inaccessibles ;
87. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 14/02/2023, 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 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 ») ;
90. 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.) ;
91. 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 ;
92. 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 "invisivents" ;

**dossier 11748 - ART 126**

93. que la demande déroge donc au RRU :

- Titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) : annexe de liaison au rez-de-chaussée ;
- Titre 2, article 10 (éclairage naturel) : salle de TV (3<sup>e</sup> étage) ;

94. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2024 au 19/01/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

95. que la demande actuelle se rapproche des prescriptions des règlements en vigueur ; que les logements, moyennant les modifications demandées, sont confortables et diversifiés ;

96. que les locaux communs sont présents en suffisance et qualitatifs ;

97. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 04/05/2023 ;

98. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 05/01/2024 ; que cet avis stipule que les conditions de l'avis précédent (04/05/2023) doivent être suivies ;

99. que le premier avis précise entre autres que l'escalier desservant le sous-sol doit être séparé du rez-de-chaussée via une porte de communication EI30 à fermeture automatique, placée de préférence au rez-de-chaussée ;

100. qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de corriger la façade afin de montrer la pente de l'annexe et fournir une coupe à cet endroit ;
2. de placer un garde-corps devant les portes-fenêtres au premier étage pour garantir l'inaccessibilité de la toiture et de corriger les dessins en fonction ;
3. de revoir l'aménagement de l'appartement triplex en intégrant la zone bureau au séjour afin d'avoir des espaces de vie proportionnels au nombre de chambres ;
4. de préciser le réseau d'évacuation des eaux pluviales, l'utilisation de la citerne et représenter les descentes d'eaux pluviales ainsi que leur matérialité ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et de modifier les plans en conséquence.

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

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

## 10h20 - dossier 11917

**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'extension du logement du rez vers le sous-sol et apporter des modifications en façade arrière (baies, isolation et pose d'un escalier extérieur), Rue des Aduatiques 89 .**

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 vise à régulariser l'extension du logement du rez vers le sous-sol et apporter des modifications en façade arrière (baies, isolation et pose d'un escalier extérieur) ;
3. le permis d'urbanisme 11838, tendant à rénover l'appartement des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages, l'étendre vers les combles, construire une terrasse et une lucarne d'accès ainsi qu'isoler la façade arrière et la toiture, notifié le 20 novembre 2023 ;
4. le permis d'urbanisme 11758, tendant à régulariser l'extension du logement du rez vers une partie du sous-sol, la création d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage arrière ainsi qu'apporter quelques modifications intérieures, notifié le 24/07/2023 ;
5. que la présente demande ne porte que sur les modifications apportées à ce logement ;
6. que l'immeuble, en situation de droit, est aménagé comme suit :
  - sous-sol avant : communs (caves, compteurs et local vélos) ;
  - sous-sol arrière et rez : logement duplex deux chambres : au sous-sol : chambres et salle de bain ; au rez : salon, salle à manger, cuisine et bureau ;
  - 1<sup>er</sup> étage : appartement 1 chambre + bureau à l'entresol et terrasse ;
  - 2<sup>e</sup> étage et 3<sup>e</sup> étage: duplex deux chambres avec bureau : au 2<sup>e</sup> : bureau à l'entresol avec wc, petit bureau, salon, cuisine, wc et balcon ; au 3<sup>e</sup> : deux chambres, salle de bain, wc et terrasse accessible depuis le balcon ;
7. que les logements aux étages ne sont pas concernés par la demande ;
8. que l'accès au logement est inchangé ;
9. que les espaces de ce logement sont revus ; que le mur porteur qui sépare le bureau de la cuisine est démoli ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage), en ce que la salle à manger située en pièce centrale ne bénéficie pas d'un éclairage naturel direct ;
11. que cependant la pièce est éclairée en second jour via le bureau et le salon ; que le séjour est traversant ; que la dérogation est acceptable ;
12. qu'en façade arrière, les baies aux sous-sol et rez sont modifiées ; que des allèges sont supprimées ; que ces baies intègrent des seuils et des châssis en aluminium ton noir ; que deux châssis sur les quatre sont coulissants et donnent accès vers l'extérieur ;
13. qu'un nouvel escalier extérieur en métal laqué noir relie l'arrière du rez au jardin au sous-sol ;
14. que cet escalier dépasse le profil des deux mitoyens ; qu'il déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ;
15. qu'il dépasse également les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;
16. que cet élément est ponctuel et ne nuit pas aux parcelles voisines ;
17. que le jardin comporte une terrasse perméable sur moins de la moitié de sa surface ;

**dossier 11917**

18. qu'un petit balcon donne accès à cet escalier, depuis le bureau ; que son garde-corps est de même matériau et teinte que l'escalier ; qu'un bac à plantes est installé sur la droite du balcon afin d'obtenir 1 m 90 de recul par rapport à l'axe du mur mitoyen droit ;
19. que la façade arrière est isolée par des panneaux en polystyrène extrudé recouvert d'un cimentage ton blanc ;
20. qu'après isolation, la façade dépasse la façade voisine de gauche, la plus profonde et la façade voisine de droite de plus de 3.00m ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ;
21. que ces dérogations sont limitées et dès lors acceptables ;
22. qu'une descente d'eau de pluie en zinc ton anthracite est placée de ce même côté de l'immeuble ;
23. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 29/09/2022, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
24. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
25. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre ; (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
26. que la proposition PEB relative à la demande concerne 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
27. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU) :
  - titre I, article 4 (profondeur) : escalier extérieur (balcon compris) et l'isolation
  - titre I, article 6 (hauteur) : escalier extérieur (balcon compris) et l'isolation ;
  - titre II, article 10 (éclairage) : salle à manger ;
28. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 5 au 19 janvier 2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
29. que les travaux envisagés améliorent les aménagements de cet appartement ;
30. que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, a été demandé en date du 7/12/2023 ;

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

**Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.  
La dérogation au RRU, Titre II, article 10 (éclairage), est acceptée.**

## 10h50 - dossier 11531 – ART 126

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à aménager un duplex 2 chambres aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages, construire une lucarne en façade arrière et remplacer les châssis, Avenue Jules Malou 35.**

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 situé dans la zone de protection d'un monument classé : Eglise Saint-Antoine de Padoue ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale : maison bourgeoise de style éclectique construite pour Jules Gathy en 1911 ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 (zone de protection d'un bien classé / actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) et de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. que le bien comporte, en situation de droit :
  - au sous-sol : caves et niveau inférieur du duplex avec le rez-de-chaussée
  - au rez-de-chaussée : niveau supérieur du duplex 2 chambres
  - aux étages +1 et +2 : un appartement 2 chambres à chaque étage
  - sous combles : grenier
6. que la demande **initiale** visait à régulariser l'aménagement de deux studios aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages (un par niveau), poser une échelle de secours en façade arrière et remplacer les châssis ;
7. qu'en toiture arrière, la demande prévoit l'installation d'une échelle à crinoline pour évacuation du logement du niveau +4 ;
8. que l'installation de l'échelle à crinoline déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur de la toiture) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);
9. que le rapport SIAMU mentionne l'obligation d'obtenir une servitude de passage du mitoyen gauche pour l'évacuation du niveau +4 ; que le dossier n'en fait pas état ;
10. qu'aux niveaux +3 et +4, le projet prévoit les aménagements suivants :
  - au +3, l'aménagement d'un logement avec pièce de séjour et cuisine ouverte, une chambre séparée et dressing, salle de bains ;
  - au +4, l'aménagement d'un logement (studio) avec pièce principale et salle d'eau, ainsi que l'intégration d'un escalier entre les niveaux +3 et +4 ;
11. que les verrières en façades avant et arrière, historiquement présentes sur les vues aériennes de 1977, ont été supprimées avant 1996 ;
12. que le projet entraîne, aux étages +3 et +4, des dérogations à l'article 3 (normes minimales de superficie) du titre II du RRU, pour les espaces suivants :
  - +3 : séjour avec cuisine intégrée : 27,36m<sup>2</sup> au lieu des 28m<sup>2</sup> requis
  - +4 : séjour du studio : 21,37m<sup>2</sup> au lieu des 22m<sup>2</sup> requis
  - +3 et +4 : espace de rangement
13. que le projet entraîne également, aux étages +3 et +4, des dérogations à l'article 6 (porte d'entrée) du titre II du RRU : environ 0,70m de passage libre au +3 et environ 0,80m de passage libre au +4, au lieu des 0,95m requis ;

**dossier 11531 – ART 126**

14. que le projet ne détaille pas l'aménagement d'une cuisine au niveau +4 ; que cela constitue une dérogation à l'article 9 (cuisine) du titre II du RRU ;
15. que le projet entraîne des dérogations à l'article 11 (vues) du titre II du RRU, aux niveaux +3 et +4 ;
16. que la demande ne précise pas les aménagements des caves et espaces communs ; qu'un local vélo de 4m<sup>2</sup> semble prévu pour tout l'immeuble ; que cet aménagement est insuffisant et déroge à l'article 17 (local vélos) du titre II du RRU ;
17. qu'au vu du nombre et de l'ampleur des dérogations, il ne semble pas possible de prévoir deux logements supplémentaires sur ce bien, afin d'y maintenir une qualité d'habitat et de se conformer au titre II du RRU ;
18. que le projet prévoit de nouveaux châssis PVC blanc en façade avant ; qu'en situation existante et de droit, les châssis sont en bois et de teinte foncée, avec vitraux teintés au niveau +1 ;
19. qu'il convient, en façade avant, de maintenir une homogénéité de la façade et de rester dans l'esprit de la situation de droit ; en ce sens, que des châssis en bois de teinte foncée doivent être maintenus ; que les vitraux pourraient être remplacés par un vitrage clair, pour des raisons thermiques ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I :
  - art.4 (profondeur de la construction) : échelle de secours
  - art.6 (toiture – hauteur) : échelle de secours
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II :
  - article 3 (normes minimales de superficie) : séjour (+3 / +4), espace de rangement (+3/+4)
  - article 6 (porte d'entrée) : +3 et +4
  - article 9 (cuisine) : +4
  - article 11 (vues) : +3 et +4
  - article 17 (local vélos)
22. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2022 au 09/09/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
23. l'avis de la Commission Royale des monuments et des Sites (CRMS) daté du 26/06/2022 ;
24. que cet avis s'oppose au choix du PVC pour les châssis en façade avant, particulièrement peu qualitatifs à proximité de l'église Saint-Antoine classée ainsi que pour le bien qui figure à l'inventaire ;
25. que les logements proposés ne présentent pas les qualités d'habitabilité requises et sont en dérogation à de nombreuses prescriptions du RRU ;
26. que les voies d'évacuation sont complexes et impactantes pour les voisins ; que ce n'est pas acceptable ;
27. que la densité proposée est trop importante pour cet immeuble qui en outre ne dispose pas de locaux communs en suffisance ;
28. qu'il conviendrait de privilégier l'extension d'un appartement existant à l'ajout de nouveaux logements ;
29. que la situation est existante ; qu'il existe un risque en matière de sécurité ; qu'il convient dès lors de mettre fin à ces locations infractionnelles dans les plus brefs délais ;
30. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 13/07/2022 et l'avis précédent du 20/06/2019 ;

**dossier 11531 – ART 126**

31. **qu'en sa séance du 20/09/2023, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
32. **que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 17/04/2023 et complétés les 25/10 et 11/12/2023, en application de l'article 126 du Cobat ;**
33. que la demande **actuelle** vise à aménager un duplex 2 chambres dans les combles (3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages), construire une lucarne en façade arrière et remplacer les châssis ;
34. qu'en toiture arrière, la demande ne prévoit plus l'installation d'une échelle à crinoline ;
35. qu'au 3<sup>ème</sup> étage, le projet prévoit la construction d'une lucarne en façade arrière ; que celle-ci permet d'apporter une vue directe vers l'extérieur au nouveau logement aménagé dans les combles, conformément à l'article 11 (vues) du titre II du RRU ;
36. que la lucarne a des dimensions d'environ 3,4m de largeur et 3m de hauteur ; qu'elle est conforme à l'article 6 (toiture) du titre I du RRU ; qu'elle s'intègre à l'architecture de la façade arrière ;
37. qu'elle est pourvue d'un châssis sur toute la hauteur et la largeur ainsi que d'un garde-corps ; que les matériaux ne sont pas précisés ; qu'il convient de le faire ;
38. que le projet prévoit la répartition suivante pour les logements :
  - au sous-sol et rez : duplex 2 chambres
  - aux étages +1 et +2 : un appartement 1 chambre à chaque étage
  - sous combles : duplex 2 chambres
39. qu'au sous-sol, un deuxième escalier intérieur est prévu afin de lier le séjour à la chambre du niveau inférieur sans passer par les annexes ; que cela réduit la superficie du séjour, qui reste cependant conforme à l'article 3 du titre II du RRU ;
40. qu'une salle de douche supplémentaire est aménagée dans la chambre à rue ;
41. que l'aménagement des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages est revu, afin d'aménager le séjour à rue et la chambre et la cuisine en partie arrière ; que les terrasses sont accessibles depuis la chambre et le wc accessible depuis la salle de bains ; que cela est peu qualitatif mais acceptable pour un appartement 1 chambre existant ; que la circulation générale dans le logement est en outre améliorée ;
42. que les terrasse et balcon en façade arrière sont existants de droit ;
43. que le projet prévoit l'aménagement d'un appartement 2 chambres dans les combles (3<sup>ème</sup> et combles supérieurs), organisé comme suit :
  - 3<sup>ème</sup> étage : séjour, bureau, chambre et salle de bains
  - combles supérieurs : bureau, chambre et salle de bains
44. que la cage d'escaliers est privatisée à partir du palier inférieur (entre les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages) ; que les documents graphiques ne représentent pas ce compartimentage de façon claire, et que le palier concerné semble présenter en coupe une hauteur sous plafond d'environ 2,05m ; que cela déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU, qui impose une hauteur sous plafond minimale de 2,2m ;
45. que ce n'est pas qualitatif pour un espace d'entrée, et qu'il convient de revoir le dispositif d'entrée de ce logement afin de l'améliorer si possible ;
46. que l'éventuelle dérogation restante est acceptable ;
47. que la chambre du 3<sup>ème</sup> étage présente une superficie nette éclairante dans le plan de la toiture d'environ 0,6m<sup>2</sup> au lieu des 1,3m<sup>2</sup> requis, ce qui déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) ; que la dérogation est importante ; qu'il convient de prévoir une ouverture supplémentaire en toiture, afin de se conformer aux prescriptions en la matière ;

**dossier 11531 – ART 126**

48. que dans les combles supérieurs (4<sup>ème</sup>), une chambre est aménagée ; que l'espace bénéficiant d'une hauteur de 1.50m est de 11m<sup>2</sup> ; que plus de la moitié de la surface bénéficie de 2.30m sous plafond ; que cette chambre est conforme ; qu'une isolation de la toiture par l'intérieur est prévue, ce qui pourrait réduire la hauteur du local ; qu'il convient de représenter l'épaisseur totale de la toiture isolée dans les coupes ;
49. que la demande précise les aménagements des caves et espaces communs ; qu'un local vélo de 9m<sup>2</sup> est prévu au rez de chaussée ; qu'il est de dimensions adaptées pour 4 à 5 vélos et que son accès est aisé ;
50. que des caves privatives sont aménagées au sous-sol ; que le logement du 1<sup>er</sup> étage dispose en outre d'un espace de rangement sur le palier entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage ;
51. qu'une citerne est présente en situation de droit, et maintenue en situation projetée ; qu'il convient de la représenter en plan et d'en préciser l'usage, en veillant à prévoir au minimum l'alimentation de wc et des robinets d'entretien ;
52. qu'en façade avant, le projet prévoit le remplacement des châssis par de nouveaux châssis en bois de teinte foncée (identique à l'existant) ; qu'au 1<sup>er</sup> étage, les vitraux d'origine subsistant en situation de fait sont maintenus, côté intérieur (double châssis) ;
53. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 02 mars 2022, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
54. 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 ;
55. que, le projet concernant 4 Unités PEB dont la nature des travaux est en rénovation simple, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relève de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
56. que, la demande ayant été introduite avec le concours d'un architecte, il convient de remplir les documents PEB relatif au suivi après délivrance pour les 4 unités concernées, issus du logiciel approprié, par l'intermédiaire d'un architecte (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ; qu'un Conseiller PEB a été désigné pour la demande, et qu'il convient que les travaux soient suivis par celui-ci (ou un autre à défaut) ;
57. qu'il convient de clarifier les éléments remplacés ; que la toiture principale étant isolée par l'intérieur, elle doit répondre aux exigences PEB ; qu'il convient de préciser les installations techniques remplacées dans les documents PEB à produire ; que tout remplacement de châssis doit répondre à l'exigence U et ventilation ; qu'à cette fin, des aérateurs doivent être intégrés dans les parties dormantes des menuiseries remplacées donnant sur les locaux dits "secs", et qu'il convient d'indiquer ceux-ci dans le dessin des châssis ;
58. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
  - article 4 (hauteur sous plafond) : entrée (3<sup>ème</sup> étage) ;
  - article 10 (éclairage naturel) : chambre (3<sup>ème</sup> étage) ;
59. que ce logement duplex, bien qu'aménagé sous combles, dispose d'une vue droite en façade arrière et donnant dans le séjour ;
60. qu'il s'agit d'un logement deux chambres + bureau qualitatif moyennant les modifications demandées ;
61. que l'immeuble comporte dès lors 4 unités de logement d'une ou deux chambres ; que cet aménagement permet de mettre fin à une situation irrégulière d'aménagement des combles ;

62. l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) daté du 28/06/2022 ;
63. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 07/01/2024 ;
64. que l'avis stipule entre autres :
  - que le logement des niveaux supérieurs (3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages) doit disposer d'une deuxième voie d'évacuation en façade avant ;
  - que le local vélos doit être compartimenté ;
  - que l'escalier desservant le sous-sol doit être séparé du rez-de-chaussée via une porte de communication EI30 à fermeture automatique, placée de préférence au rez ;
  - que les locaux des compteurs gaz et électricité doivent être compartimentés ;
  - que la cage d'escaliers doit être équipée d'une baie de ventilation dans sa partie supérieure, ou être équipée d'un système de détection automatique ;
65. qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de revoir le dispositif d'entrée du triplex pour augmenter sa hauteur sous plafond en conformité avec le RRU, si possible;
2. de prévoir une fenêtre de toit supplémentaire dans la chambre au 3<sup>ème</sup> afin de se conformer au RRU en matière d'éclairage pour cette pièce ;
3. de préciser les nouveaux matériaux prévus en façade, l'isolation des combles et de représenter les dispositifs de ventilation prévus dans les nouveaux châssis ;
4. de représenter la citerne en plan et de préciser l'usage prévu pour l'eau de pluie ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles et d'adapter les plans en conséquences.

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

**11h15 - dossier 11475 – ART 126****6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les transformations apportées à un immeuble de quatre logements, Rue des Ménapiens 38 .**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien est situé dans la zone de protection d'un monument classé : Ensemble de maisons éclectiques sises rue des Ménapiens 24 à 36 ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier : maison construite sur plans de l'architecte Gustave VANDEN BEMDEN, selon permis de 1907 ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comprend quatre appartements une chambre, un par niveau depuis le 1<sup>er</sup> sous-sol (rez de jardin) jusqu'au 2<sup>e</sup> étage ; que cette situation ne résulte pas d'un permis de bâtir mais de preuves de la division avant 1993 ;
5. que la demande **initiale** visait à régulariser les transformations apportées à un immeuble de quatre logements ;
6. que dans les faits décrits dans les plans initiaux, la répartition des entités a été modifiée et est la suivante :
  - 2<sup>ème</sup> sous-sol : quatre caves dont deux d'entre elles sont dénommées « cavettes de rangement et cave à charbon » sur les plans ;
  - 1<sup>er</sup> sous-sol (rez-de-jardin) et rez-de-chaussée : duplex deux chambres ;
  - 1<sup>er</sup> étage : appartement une chambre ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : appartement une chambre ;
  - 3<sup>ème</sup> étage (combles) + combles supérieurs : duplex deux chambres ;
7. que le bâtiment a subi de nombreuses modifications depuis le permis d'urbanisme datant de 1907 ;
8. que des travaux de stabilité ont été réalisés en 2012-2013 selon les éléments du dossier ; que ceux-ci concernent des trémies pour escaliers, de modification de murs porteurs et d'une lucarne intégrée au versant arrière ;
9. qu'au niveau du second sous-sol, la hauteur sous-plafond des caves est de 1m90 ; que cette situation date de la construction de l'immeuble ; qu'il convient de prévoir un local vélos et poussettes de belles dimensions et aisément accessible ;
10. qu'au 1<sup>er</sup> sous-sol (rez-de-jardin), le niveau inférieur du duplex comprend les deux chambres, dont l'une en façade avant et l'autre en façade arrière avec un dressing attenant de 8.5m<sup>2</sup>, et les sanitaires dans la partie centrale ;
11. que la chambre avant déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'elle bénéficie de 1,92 m<sup>2</sup> de vitrage au lieu des 3,2m<sup>2</sup> requis ;
12. que de plus, cette baie se situe au niveau du trottoir, ce qui ne garantit pas la privacité de la chambre ; que la dérogation nuit à l'habitabilité de la chambre et n'est pas acceptable ;
13. qu'un escalier d'accès direct à la pièce depuis le hall a été encloué ; que cette pièce ne paraît pas présenter les qualités requises pour une chambre ; qu'elle pourrait constituer un local vélos de qualité et aisément accessible ;
14. que la demande vise à régulariser la construction d'un nouvel escalier privatif à ce duplex dans la partie centrale ;

**dossier 11475 – ART 126**

15. que la chambre arrière donne accès à la cour extérieure et au jardin privatifs à ce duplex ; qu'un petit local rangement extérieur de 1m<sup>2</sup> se trouve contre le mur mitoyen de droite, sous la terrasse du rez-de-chaussée ;
16. que le second niveau comporte les pièces de jour ainsi qu'un vestiaire et un wc aménagés dans l'annexe arrière côté gauche;
17. que ce logement dispose de deux accès depuis les communs : un donnant dans la salle-à-manger et l'autre dans un hall ; qu'il convient de condamner un de ces accès ;
18. que la terrasse de 4,5m<sup>2</sup> est accessible depuis la cuisine ; qu'un escalier extérieur existant relie la terrasse du rez-de-chaussée au jardin ; que ces éléments sont existants de droit ;
19. qu'au 1<sup>er</sup> étage, le logement comprend un séjour avec une cuisine intégrée à l'avant, une chambre à l'arrière, ainsi qu'un wc et une chambre/bureau aménagés dans l'annexe arrière côté gauche à l'entresol ; que ces pièces ne sont pas accessibles depuis le logement ;
20. qu'il ne peut s'agir d'une chambre mais bien d'un espace bureau accessoire au logement ;
21. que la situation est identique pour la pièce à l'entresol entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage ; que cette pièce doit être utilisée comme bureau ou rangement accessoire au logement également, et non comme une chambre ;
22. qu'au 1<sup>er</sup> étage, la demande vise à régulariser la construction d'une terrasse en bois de 12,5 m<sup>2</sup> sur la toiture plate à l'arrière de ce logement ; qu'elle est accessible par la chambre ;
23. que cette terrasse dépasse de 75cm la profondeur du bâtiment mitoyen de droite, le plus profond ; que les dérogations en matière de hauteur et profondeur (articles 4 et 6 du titre I du RRU) n'ont pas été sollicitées ; qu'il convient dès lors de reculer la limite de la terrasse de 75cm afin qu'elle s'aligne à la profondeur du mitoyen et qu'elle soit conforme au code civil en matière de vues ;
24. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, l'aménagement du second logement une chambre est identique à celui du 1<sup>er</sup> étage hormis la pièce à l'entresol qui ne comprend pas de WC; que ce logement bénéficie d'un espace extérieur (balcon) situé en façade avant ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre au 2<sup>ème</sup> étage (3,8m<sup>2</sup> au lieu des 4m<sup>2</sup> requis) ; que la chambre est vaste ; cette dérogation est limitée et donc acceptable ;
26. que la demande vise à régulariser l'aménagement d'un logement en duplex dans les combles, y compris la construction d'un nouveau plancher ; que l'entrée du logement est située sur le palier du 2<sup>ème</sup> étage ; que le premier niveau sous combles (3<sup>e</sup> étage) comprend un séjour/cuisine à l'avant, une chambre, un wc et une buanderie à l'arrière ;
27. qu'à ce niveau, la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne dans le versant arrière ; qu'elle mesure 2,16m de largeur et est conforme aux règlements en vigueur ;
28. que la hauteur sous-plafond de ce niveau est de 2m35 ; que plus de la moitié de la surface bénéficie d'une hauteur sous-plafond de 2.30m ce qui est conforme au RRU ;
29. que la salle de bain comporte un wc et donne directement dans le séjour ; que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 8 (wc) ; que cette dérogation n'est pas acceptable pour un appartement deux chambres ;
30. que la demande déroge au RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que le séjour bénéficie de 2.6 m<sup>2</sup> de surface vitrée au lieu des 6m<sup>2</sup> requis ; que cette dérogation est importante, nuit à l'habitabilité et ne peut être acceptée ;

**dossier 11475 – ART 126**

31. que le second niveau du duplex abrite un hall donnant sur un espace chaudière et une seconde chambre ; que la hauteur sous le faîte y est de 2m04 ; que la demande déroge au RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ; que cette hauteur n'est pas suffisante pour un espace habitable ; que cette dérogation ne peut être acceptée ;
32. que la demande vise à régulariser la construction d'un escalier contre le mur mitoyen de droite, reliant les deux niveaux du duplex ;
33. que cet appartement est peu qualitatif et présente plusieurs dérogations au RRU ; qu'il ne dispose d'aucun espace d'entrée ou de rangement ; qu'il ne dispose pas d'un espace extérieur ; que l'espace sous faite ne peut être aménagé en espace habitable, ni même en bureau ;
34. qu'en façade arrière, la terrasse au rez est délimitée par une rambarde composée de deux barres horizontales peintes en noir ; que le garde-corps de la terrasse au 1er étage est en métal peint en blanc ;
35. qu'en façade avant les châssis en façade avant ont été modifiés ; qu'ils sont en pvc bleu ; que les divisions de certains châssis ont été modifiées par rapport à la situation d'origine en ce qui concerne la hauteur des impostes qui n'est pas constante pour l'ensemble de la façade ;
36. qu'étant donné la proximité des biens classés et le fait que la maison est à l'inventaire, il convient de revenir à des châssis en bois respectant les divisions d'origine ;
37. que la porte d'entrée en façade est en bois et de même ton que les châssis ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II :
  - article 4 (hauteur sous plafond) : chambre sous combles supérieurs ;
  - article 8 (wc) : au 3<sup>ème</sup> ;
  - article 10 (éclairage) : chambres (1<sup>er</sup> sous-sol avant / 2<sup>ème</sup>) ; séjour (3<sup>ème</sup>) ;
39. qu'il convient de revoir les aménagements de cet immeuble afin de tenter de se conformer aux prescriptions des règlements et d'offrir des logements et espaces communs qualitatifs ;
- 40. qu'en sa séance du 06/06/2023, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- 41. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits en date du 03/11/2023, complétés le 01/12/2023, en application de l'article 126 du Cobat ;**
42. que l'objet de la demande **actuelle** est inchangé ;
43. que la répartition des entités est inchangée, et que les modifications apportées sont mineures ;
  - 2<sup>ème</sup> sous-sol : quatre caves, dont 1 local vélo et 1 local compteurs / entretien ;
  - 1<sup>er</sup> sous-sol (rez-de-jardin) et rez-de-chaussée : duplex deux chambres et local vélos / compteurs à l'entresol en façade avant ;
  - 1<sup>er</sup> étage : appartement une chambre et bureau à l'entresol ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : appartement une chambre et bureau à l'entresol ;
  - 3<sup>ème</sup> étage (combles) + combles supérieurs : appartement une chambre avec rangement sous combles ;
44. que l'emplacement des compteurs est renseigné en plan ;
45. qu'un local vélos est aménagé dans le local compteurs eau ; qu'il permet de ranger 3 vélos ; que cela risque néanmoins de gêner l'accès aux compteurs ;
46. qu'un second local vélos est aménagé au 2<sup>ème</sup> sous-sol sur une surface de 17m<sup>2</sup> ; que son accessibilité pourrait être améliorée ;

**dossier 11475 – ART 126**

47. que les appartements ne disposent que de cavettes de rangement et pas d'un vrai local de rangement privatif ; qu'il conviendrait de proposer un réaménagement des caves ;
48. que l'attribution proposée des caves n'est pas conforme ; qu'il convient de prévoir un local de rangement séparé par logement, conformément à l'article 3 du titre II du RRU ;
49. qu'au 1<sup>er</sup> sous-sol, la chambre avant du duplex n'est pas améliorée ; qu'elle présente toujours une dérogation en matière d'éclairage ; que son intimité et sa qualité n'est toujours pas garantie ;
50. qu'il convient de prévoir un local vélos et poussettes de belles dimensions et aisément accessible dans le local en façade avant du 1<sup>er</sup> sous-sol (prévu actuellement en chambre du logement du sous-sol et rez), comme précédemment suggéré ;
51. que l'appartement en duplex du 1<sup>er</sup> sous-sol et rez est ainsi transformé en appartement 1 chambre ;
52. que la chambre arrière d'une surface de 19m<sup>2</sup> en comptant la zone dressing déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) ; que cependant la zone de vie hors dressing est abondamment éclairée ;
53. que cette dérogation est acceptable ;
54. que ce logement dispose encore de deux accès depuis les communs (un donnant dans la salle-à-manger et l'autre dans un hall) ; qu'il convient de condamner l'accès donnant directement dans la salle à manger ;
55. que l'entresol entre le rez et le 1<sup>er</sup> est aménagé en bureau (avec suppression du wc existant), accessoire à l'appartement du 1<sup>er</sup> étage ; qu'il en est de même pour l'entresol entre 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage, lié à l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage ; que l'aménagement de ces appartements est similaire ;
56. que l'aménagement des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages présente des dérogations aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie minimale), en ce qui concerne le séjour (respectivement 27,7m<sup>2</sup> et 25,8m<sup>2</sup> au lieu des 28m<sup>2</sup> requis) ;
57. qu'il s'agit d'appartements 1 chambre en situation de droit, que les dérogations sont mineures et ne nuisent pas à l'habitabilité du logement ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
58. que l'appartement du 1<sup>er</sup> étage présente une dérogation au RRU, titre II, article 8 (wc), en ce que la largeur du wc est de 0,78m au lieu des 0,8m requis ; que la dérogation est minime et les travaux réalisés ; qu'en ce sens, elle est acceptable ;
59. que l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage présente une dérogation au RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel), en ce qui concerne la chambre (3,8m<sup>2</sup> au lieu des 4m<sup>2</sup> requis) ; que la chambre est vaste ; que le logement une chambre est reconnu à ce niveau en situation de droit ; que cette dérogation est limitée et donc acceptable ;
60. que l'aménagement du logement sous combles est revu ; que le wc initialement prévu dans la salle de bain est supprimé, afin de se conformer au RRU, titre II, article 8 du titre II du RRU ; que les combles supérieurs sont aménagés en espace de rangement ;
61. que la demande déroge au RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que le séjour bénéficie de 2,6m<sup>2</sup> de surface vitrée au lieu des 6,2m<sup>2</sup> requis ; que l'absence de porte entre l'escalier et le séjour porte la superficie au sol à 36m<sup>2</sup>, et la superficie éclairante à 4,3m<sup>2</sup> au lieu des 7,2m<sup>2</sup> requis ;
62. que l'apport d'éclairage naturel supplémentaire par la cage d'escaliers est indirect ; que cette dérogation est importante, nuit à l'habitabilité et ne peut être acceptée ;

**dossier 11475 – ART 126**

63. qu'en outre, ce logement ne dispose pas d'un espace d'entrée ;
64. qu'il convient de revoir l'aménagement de ce logement, et particulièrement du dispositif d'entrée et d'éventuelles nouvelles ouvertures en toiture, afin de se conformer ou se rapprocher des exigences du titre II du RRU ;
65. qu'en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage, le dépassement de la terrasse est maintenu ; que celle-ci est plus profonde de 75cm que le bâtiment mitoyen de droite, le plus profond ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;
66. que l'ajout d'une terrasse à ce niveau est qualitatif pour le logement concerné, mais que le dépassement des gabarits voisins peut nuire au voisinage ; que la réduction de surface dans les gabarits autorisés permet le maintien d'une terrasse de 9m<sup>2</sup>, ce qui est qualitatif pour un logement une chambre ;
67. qu'il convient dès lors, comme suggéré précédemment, de reculer la limite de la terrasse d'environ 75cm afin qu'elle s'aligne à la profondeur du mitoyen de droit et qu'elle soit conforme au code civil en matière de vues ;
68. que des photos du mur existant entre la terrasse et la parcelle voisine sont transmises ; que la hauteur de ce mur n'est pas détaillée et doit être au minimum de 1,9m ; qu'il convient de confirmer ce point et compléter les plans avec les gabarits mitoyens ;
69. que la demande vise à régulariser des travaux d'isolation de toiture ; que les documents graphiques représentent une isolation par l'extérieur, ce qui implique une rehausse et donc une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ; qu'il est précisé en séance que le volume a été augmenté de 10 cm ;
70. que les dérogations, si elles sont limitées à l'ajout d'une épaisseur d'isolant, sont acceptables, étant donné l'amélioration des performances énergétiques et de confort apportées au bien ;
71. qu'étant donné la proximité des biens classés et le fait que la maison est à l'inventaire, il convient de revenir à des châssis en bois respectant les divisions d'origine et d'adapter les plans en conséquence, comme demandé dans le précédent avis ;
72. que la répartition des entités ainsi modifiée semble acceptable ; qu'elle est la suivante :
  - 2<sup>ème</sup> sous-sol : caves privatives et locaux compteurs ;
  - 1<sup>er</sup> sous-sol : local vélos et local compteurs ;
  - 1<sup>er</sup> sous-sol et rez : duplex une chambre ;
  - 1<sup>er</sup> étage : appartement une chambre et bureau à l'entresol ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : appartement une chambre et bureau à l'entresol ;
  - 3<sup>ème</sup> étage (combles) + combles supérieurs : duplex une chambre avec rangement sous combles ;
73. que cette densité correspond en outre à la situation de droit (4 appartements une chambre), qui se voit ainsi améliorée par les aménagements proposés ;
74. que la réglementation PEB à appliquer à la procédure répondra à celle en vigueur lors de la date réelle des travaux ; qu'il a été statué que les travaux qui font objet de la présente demande de régularisation ont été effectués dans les années 2011, 2012 ; que, par conséquent, les exigences PEB répondront aux prescriptions précédant l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat ;
75. que le respect des exigences PEB relative aux travaux réalisés sont sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;

**dossier 11475 – ART 126**

76. que la demande a fait l'objet du dépôt d'une déclaration PEB simplifiée avec le concours d'un conseiller PEB ; que ladite déclaration révèle d'importantes lacunes concernant principalement la ventilation, mettant en évidence une amende indicative de 3.010€ (non réclamée) ; qu'il revient à l'autorité compétente de valider ou non le montant des amendes calculées, en fonction des améliorations consenties par le Déclarant ;
77. que tout local dit "humide" doit être ventilé (extraction d'air), afin de répondre à l'article 12 du titre II du règlement Régional d'Urbanisme ; qu'il convient dès lors de remédier à la situation par l'installation d'un système de ventilation conforme à l'exigence PEB ;
78. que les modifications des parois visées par la demande concernent principalement le remplacement des fenêtres avant R-1 et R+1, l'isolation des toitures, la nouvelle lucarne en façade arrière et les nouvelles fenêtres de toit; que l'exigence ventilation se trouve notamment déclenchée par l'aménagement des nouvelles pièces dites humides ;
79. 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.) ;
80. que la procédure PEB relative à la demande concernant 3 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 ;
81. la non-conformité en matière de PEB du duplex du rez-de-chaussée, de l'appartement du deuxième étage et, particulièrement, de l'appartement situé sous toiture ; qu'il convient d'effectuer ces travaux sans délais, notamment par l'installation d'un système de ventilation conforme à l'exigence PEB ; que la révision du montant de l'amende sera appliquée en fonction des travaux effectués ;
82. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
  - article 4 (profondeur) : terrasse au 1<sup>er</sup> et nouvelle toiture isolée ;
  - article 6 (hauteur) : terrasse au 1<sup>er</sup> et nouvelle toiture isolée ;
83. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre II :
  - article 3 (normes minimales de superficie) : séjour 1<sup>er</sup> et séjour 2<sup>ème</sup> ;
  - article 8 (wc) : wc du 1<sup>er</sup> ;
  - article 10 (éclairage naturel) : chambre au sous-sol, chambre 2<sup>ème</sup>, séjour 3<sup>ème</sup> ;
84. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2024 au 19/01/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
85. l'avis initial de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) daté du 31/05/2023 ;
86. que cet avis indique que les travaux n'auront pas d'incidences sur les perspectives vers et depuis les biens classés ; que la CRMS recommande de revenir au bois pour les châssis lors du prochain remplacement ;
87. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 21/12/2023 ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;
88. qu'étant donné les modifications demandées, il conviendra de distinguer (légende, hachures), les situations de droit, de fait et projetée ;

dossier 11475 – ART 126

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de proposer un réaménagement des caves afin de prévoir des locaux séparés pour les compteurs, de prévoir un local de rangement séparé par logement et d'améliorer l'accessibilité du local vélos (le placer au -1 avant) ;
2. de condamner un des deux accès au logement depuis les communs au rez (celui donnant dans la SAM) ;
3. de revoir l'aménagement du logement sous combles et particulièrement du dispositif d'entrée et d'éventuelles nouvelles ouvertures en toiture, afin de se conformer ou se rapprocher des exigences du titre II du RRU ;
4. de reculer la limite de la terrasse du 1er en façade arrière d'environ 75cm afin qu'elle s'aligne à la profondeur du mitoyen de droite et qu'elle soit conforme au code civil en matière de vues;
5. de clarifier les travaux d'isolation réalisés en toiture, et le cas échéant, de solliciter les dérogations concernées ;
6. de revenir à des châssis en bois respectant les divisions d'origine en façade avant et d'adapter les plans en conséquence ;
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et de modifier les plans en conséquence.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, articles 3 (superficie minimale), article 8 (wc) et 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

**11h40 - dossier 11929****7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à agrandir et rénover trois immeubles composés de commerces et de 2 logements (un studio et un logement de 8 chambres), Chaussée de Wavre 754 à 758.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (apportée en intérieur d'îlot) ;
3. que la demande est comprise dans le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) des blocs 539 et 591 approuvé par A.R. du 26 septembre 1969 ;
4. que la demande vise à agrandir et rénover trois immeubles composés de commerces et de 2 logements (un studio et un logement de 8 chambres) ;
5. qu'en situation de droit, les immeubles comportent :
  - 754 : rez commercial + 2 étages de logement avec entrée séparée
  - 756 : rez commercial + 1 étage de logement avec entrée séparée + combles
  - 758 : rez commercial + 1 étage logement lié
6. que le 754 est entièrement bâti ; que les 756 et 758 comportent des jardins ;
7. que le 758 est très étroit (3m entre axes); que ce commerce est peu modifié ; que le studio lié situé à l'étage est conservé ;
8. que les trois immeubles sont revus ; qu'un seul accès aux étages est aménagé au centre des immeubles ; qu'il donne accès à un vaste local vélos situé au rez ;
9. que trois commerces sont conservés de 442, 37 et 47 m<sup>2</sup> ;
10. que le commerce de gauche (754) est étendu à l'arrière des deux autres parcelles ;
11. qu'un petit jardin est maintenu à l'arrière du 758 ;
12. qu'un plus vaste jardin est maintenu en fond de parcelle à l'arrière des 756 et 758; qu'il est accessible via deux accès intégrés aux façades arrière du grand commerce ; que ces deux façades donnant sur ce jardin comprennent des châssis ainsi qu'une partie de façades isolées (EPS 18 cm) et enduites ;
13. qu'une extension de 19.3 m de profondeur sur 7.3 m de large est prévue ;
14. que la toiture de cette extension est végétalisée ;
15. que la toiture du commerce du 754 ne l'est pas ; que le matériau de sa couverture n'est pas détaillée ; qu'il conviendrait de le faire et de végétaliser la toiture (sauf impossibilité technique qu'il convient de démontrer) ;
16. que les terrains voisins sont totalement bâtis ;
17. que l'extension déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) en ce qu'elle dépasse les ¾ de la profondeur des parcelles ;
18. qu'elle déroge également aux prescriptions du PPAS qui prévoit en son article C Alignements arrières que la limite arrière des constructions soit à 15m de l'alignement ; que la construction proposée atteint 48 m ;
19. que cette dérogation est importante et n'est pas acceptable en l'état ; que le PPAS fait état de la nécessité de dégager cet intérieur d'îlot ;
20. que vu les surfaces commerciales disponibles dans ces immeubles, il n'apparaît pas clairement en quoi cette extension est utile ;

**dossier 11929**

21. que l'escalier central donne accès au sous-sol et aux étages des 754 et 756 ; que le sous-sol comprend les compteurs, trois caves (une cave par logement et la dernière pour une utilisation commune (poubelles, poussettes...) ainsi qu'un local « citernes » ;
22. que les quatre citernes ont une capacité de 3000 litres chacune ; qu'aucune information n'est apportée quant à l'utilisation des eaux récoltées ; qu'il convient de le faire ;
23. que les étages des numéros 754 et 756 sont liés, les porteurs mitoyens étant ouverts ponctuellement; qu'un logement de type coliving de 8 chambres y est aménagé ;
24. qu'au 1<sup>er</sup>, il comporte un séjour avec cuisine (48m<sup>2</sup>), trois chambres (20 et 15m<sup>2</sup>), deux salles de bains (liés à des chambres directement), un wc et une buanderie ;
25. que la chambre de 20m<sup>2</sup> n'a pas aisément accès à une salle de bain ; que vu sa localisation , il conviendrait d'étendre le séjour dans cet espace, ce qui permettrait de disposer d'un espace de séjour proportionnel au nombre de chambre et de garantir la qualité de l'ensemble des aménagements ;
26. qu'au 2<sup>e</sup> étage , la volumétrie au n° 756 est augmentée ; que la toiture actuelle est démolie et qu'un étage complet est ajouté ; que la corniche est conservée ;
27. que cet étage déborde légèrement sur la parcelle du 758 qui n'est pas rehaussé ;
28. qu'en façade avant, il est revêtu d'un versant de toiture en tuiles percé de trois fenêtres de toit; que la nouvelle façade latérale entre les n° 756 et 758 est isolée et recouverte d'un enduit blanc ;
29. que le 2<sup>ème</sup> étage comporte un séjour complémentaire (22m<sup>2</sup>), cinq chambres (entre 14 et 20m<sup>2</sup>), trois salles d'eau (dont une liée directement à une chambre) et un wc ;
30. que deux terrasses sont créées à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage aux n° 754 et 756 sur une partie du toit des annexes ;
31. que celle de gauche de 17.8m<sup>2</sup> prend appui sur le mitoyen existant et est accessible par le séjour; que la seconde partie de la terrasse est plus haute et est accessible depuis la première partie via un petit escalier ; que sa surface est de 15,5 m<sup>2</sup> et son revêtement en bois ;
32. qu'il convient de détailler les matériaux et le profil de ces marches ;
33. que ces terrasses dérogent aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur), en ce qu'elle dépasse le mitoyen de gauche de plus de 3.00m (6.5m);
34. que néanmoins le mitoyen existe et que cette terrasse ne porte pas atteinte aux parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables sur ce point ;
35. qu'au centre, la terrasse de 12,6 m<sup>2</sup> prend place à l'endroit d'une ancienne annexe entre des annexes existantes ; qu'elle est accessible par une chambre ;
36. que celle au n° 756 est aménagée entre les murs des parcelles voisines, en lieu et place de la partie démolie (anciennement cuisine et salle à manger) ;
37. que les garde-corps délimitant les terrasses ne sont pas dessinés sur les plans ;
38. que le commerce et le logement lié au n° 758 bénéficie d'un petit jardin en contrebas accessible via un escalier extérieur et existant ; que cet espace extérieur est fermé par de nouveaux murs ;
39. que les façades arrière des n° 754 et 758 sont revêtues de briques rouges ; que celle au 756 est recouverte d'un enduit blanc sur isolant (identique à la façade latérale) ;
40. que les châssis modifiés sont en aluminium naturel et en aluminium laqué gris foncé ;
41. que deux garde-corps en verre pincé sont placés devant les baies au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble au n° 756 ;
42. que le couvre-mur (rive comprise) du n° 756 est en aluminium blanc tandis que le couvre-mur du n° 754 est en béton ;

**dossier 11929**

43. que les auvents présents sur les photos remises ne figurent pas sur les plans projetés ; qu'ils sont démontés ;
44. que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) article D.2 (matériaux des façades arrière vers la plaine de jeux) en ce que l'enduit n'est pas autorisé ; que cependant l'enduit ne dépasse pas les façades et pourrait être accepté ;
45. que les vitrines sont modifiées ; qu'au 754 et 756, elles comportent des châssis en aluminium laqué gris foncé ; que la porte d'accès au logement est en aluminium également ;
46. qu'au n° 758, un rideau métallique ajouré est placé à front de rue ;
47. que la façade avant du n° 754 est couverte d'un cimentage blanc, de briques orange et d'un couvre mur en béton ; que les châssis aux étages sont blanc ; que leur matériau n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire ; que la toiture de cet immeuble est plate ;
48. que la façade avant des n° 756 et 758 sont entièrement recouverte d'un cimentage blanc ;
49. que les châssis qu'elles intègrent sont aluminium naturel ;
50. que les toitures de ces deux immeubles (n° 756 et 758) présentent des inclinaisons (versants) à l'avant ; que la couverture du versant au n° 756 est en tuiles rouges et inclut trois fenêtres de toit ; que celle au n° 758 est en bitume et n'est pas modifiée ; que les corniches sont en bois blanc pour les n° 756 et 758 ;
51. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 12/10/2023, 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. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique des travaux mis en œuvre (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
54. que la proposition PEB relative à la demande concernant 3 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), réparties en trois bâtiments différents, le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
55. que la proposition PEB prévoit l'installation d'un système double-flux dans chacune des unités, aucune bouche d'aération ne sera tolérée en façade à rue ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I :
  - art.4 (profondeur de la construction) : terrasse et annexe au rez
  - art.6 (toiture - hauteur) : terrasse
57. que la demande déroge aux prescriptions du PPAS des blocs 539-591 :
  - article C. (alignements arrières) : terrasse et annexe
  - article D.2. (façades arrières vers la plaine de jeux) : enduit prévu
58. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 5 au 19 janvier 2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
59. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité daté du 12/12/2023 ;
60. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 19/01/2024 ;
61. que cet avis émet de nombreuses réserves qui peuvent avoir une influence sur les plans introduits, notamment en ce qui concerne l'évacuation du coliving ;
62. qu'il convient d'adapter le projet et les plans en conséquence ;

**dossier 11929**

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

**13h30 - dossier 11850****8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en quatre appartements, construire 2 extensions au 2ème et au 3ème étages arrière et aménager une terrasse, Rue de Gerlache 5.**

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 figure à l'inventaire du patrimoine architectural de la région Bruxelles-Capitale comme maison d'habitation de style éclectique datant de 1913 ;
3. que la demande est située en zone de protection de l'Eglise Saint-Antoine qui est classée ;
4. 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) ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du CoBAT : bien situé en zone de protection ;
6. qu'en situation de droit, l'immeuble est une maison unifamiliale ;
7. qu'en situation de fait, l'immeuble comprend 4 logements :
  - sous-sol : caves et locaux communs ;
  - sous-sol et rez-de-chaussée : duplex de 2 chambres ;
  - 1<sup>er</sup> étage : appartement 1 chambre ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 1 chambre ;
  - 3<sup>ème</sup> étage et combles : duplex 2 chambres ;
8. que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en quatre appartements, construire 2 extensions au 2ème et au 3ème étages arrière et aménager une terrasse ;
9. qu'en situation projeté, l'aménagement proposé comprend 4 logements :
  - sous-sol : locaux communs ;
  - sous-sol et rez-de-chaussée : duplex de 2 chambres ;
  - 1<sup>er</sup> étage : appartement 1 chambre ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : appartement 1 chambre ;
  - 3<sup>ème</sup> étage et combles : duplex 1 chambre ;
10. que les espaces communs comprennent un local compteurs et un espace vélo/poussette (4.2m sur 1.6m) au sous-sol ainsi qu'un emplacement vélo ou poussette sous la cage d'escalier au rez-de-chaussée ;
11. que les emplacements vélos ne sont pas suffisants pour une occupation de 4 logements ; qu'il convient de prévoir un local plus conséquent et fermé permettant le rangement d'un vélo par chambre et environ 2m<sup>2</sup> par vélo ;
12. que les espaces de rangement privatifs sont intégrés aux logements ; que le logement du 2<sup>ème</sup> étage n'en dispose pas ; que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (local de rangement) ; qu'il convient d'y remédier ;
13. qu'au sous-sol, le duplex comporte 1 chambre de 14,60m<sup>2</sup> à l'avant, 1 chambre de 11,43m<sup>2</sup> et une salle de bain à l'arrière, et un rangement au centre ;
14. qu'une cour basse avec un escalier extérieur contre la façade arrière donne accès à la cour environ 90cm plus haut ; qu'un second escalier liant le rez au jardin a été démolí, supprimant ainsi l'accès extérieur depuis le rez-de-chaussée ; qu'un WC extérieur a également été supprimé ;

**dossier 11850**

15. que la chambre avant présente une dérogation au RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) , en ce qu'elle bénéficie de 1.35m<sup>2</sup> d'éclairage au lieu des 2.9m<sup>2</sup> requis ; qu'en outre cette chambre ne bénéficie pas de l'intimité et des qualités d'habitabilité requises ;
16. que la dérogation n'est pas acceptable ;
17. qu'il conviendrait de privilégier l'aménagement d'un espace commun à cet endroit ;
18. qu'au sous-sol, dans l'espace central, est construit un escalier menant au haut du duplex et débouchant dans l'espace ouvert de séjour (salon, salle à manger et cuisine) ; que le rez-de-chaussée comporte également un local WC sous la cage d'escalier commune de l'immeuble ;
19. que les espaces de jour n'ont pas accès à un espace extérieur ;
20. qu'au 1<sup>er</sup> étage, l'appartement est composé d'1 chambre de 22,26m<sup>2</sup> à rue, d'un séjour central de 16,45m<sup>2</sup>, d'une salle à manger/cuisine de 11,13m<sup>2</sup> et d'une salle de bain à l'arrière, ainsi qu'un local WC séparé ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) en ce que le séjour de 16,45m<sup>2</sup> n'atteint pas les 20m<sup>2</sup> minimum ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que le séjour ne dispose pas d'éclairage naturel direct ; que les portes entre le séjour et la chambre et celles entre le séjour et la cuisine sont indiquées comme vitrées ; que cela permet un faible apport en lumière naturelle indirect ;
23. qu'en considérant le séjour avec la cuisine, on approche des 28m<sup>2</sup> requis ; que la surface d'éclairage est de 2.62m<sup>2</sup> au lieu des 5.6m<sup>2</sup> requis ;
24. qu'il conviendrait d'agrandir au maximum la baie afin de se rapprocher des prescriptions des règlements ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) en ce que le WC n'est séparé de la cuisine que d'une porte ; que néanmoins cette porte donne dans un couloir ; que la dérogation pourrait être acceptée ;
26. qu'un local de rangement est accessible depuis le palier du 1<sup>er</sup> étage ;
27. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, le logement comporte un espace de séjour ouvert (cuisine, salle à manger et salon) de 31 m<sup>2</sup> à l'avant, d'un hall de nuit et d'une salle de bain au centre ;
28. que le séjour déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'il dispose d'un éclairage de 4,75 m<sup>2</sup> au lieu des 6,2 m<sup>2</sup> requis ; que le séjour est en façade avant et les baies existantes ; que la dérogation est acceptable ;
29. qu'il est prévu de construire une extension à l'arrière abritant 1 chambre de 15,24m<sup>2</sup> contre le bâtiment mitoyen de gauche, aligné à la profondeur de celui-ci et sur 3,14 m de large ;
30. que l'extension déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse le profil du bâtiment mitoyen le moins profond (à droite) de plus de 3m sans toutefois dépasser le bâtiment de gauche, le plus profond ; que cette extension ne nuit pas aux parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;
31. que sur le palier du 2<sup>ème</sup> étage, une porte privatisant le haut de la cage d'escalier commune est placée comme entrée au duplex supérieur ;
32. qu'au 3<sup>ème</sup> étage, le logement sous combles est composé d'1 chambre de 14,02 m<sup>2</sup> avec salle de bain attenante à l'avant, un hall et un local WC au centre et une cuisine salle à manger à l'arrière ;
33. qu'en façade avant, au niveau 3<sup>ème</sup>, une lucarne de 1,27m de large a été construite afin d'éclairer la chambre; qu'elle s'intègre à la façade ;

**dossier 11850**

34. que la chambre déroge cependant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'elle dispose d'un éclairage de 0,66 m<sup>2</sup> au lieu des 2,80 m<sup>2</sup> requis ;
35. qu'au 3<sup>ème</sup> étage arrière, il est prévu de rehausser le pan de toiture contre la limite mitoyenne de gauche, sur 4 m de large afin d'aménager un espace de séjour (salle à manger, cuisine) de 19,42m<sup>2</sup> (15m<sup>2</sup> hors circulation) avec une façade verticale ainsi que de rendre accessible la toiture plate ;
36. qu'il est prévu de déplacer l'escalier existant menant au 4<sup>ème</sup> étage au niveau du séjour et contre le mitoyen de gauche ; qu'au 4<sup>ème</sup> étage, un séjour de 15 m<sup>2</sup> est aménagé en mezzanine ; que cet espace dispose d'une hauteur sous plafond limitée ;
37. que le séjour déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ;
38. qu'il est prévu d'aménager une terrasse contre la limite mitoyenne de gauche, sur 3m de profondeur et 3,10m de large soit 9,3m<sup>2</sup> ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que la rehausse de toiture et la terrasse dépassent le profil du bâtiment mitoyen le plus haut et le plus profond (à gauche) ;
40. que l'aménagement de ces éléments implique une importante rehausse du mitoyen de gauche ;
41. que les espaces qui en résultent sont peu qualitatifs ;
42. que la terrasse est vaste, en surplomb de l'intérieur d'îlot et proche de l'angle ; qu'elle donne vu sur l'arrière des immeubles de la place saint Antoine ; que cela peut engendrer des nuisances pour plusieurs bâtiments voisins ;
43. qu'il est prévu de rehausser le mur mitoyen de gauche au niveau de la rehausse et sur toute la profondeur de la terrasse avec 1,90m de hauteur afin de se conformer au code civil ;
44. que les appartements et les espaces communs de l'immeuble présentent de nombreuses dérogations en matière d'habitabilité ;
45. que le Plan communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension à destination de famille ; que la demande ne répond pas à ce principe ;
46. que les réserves émises par le SIAMU nécessitent des modifications conséquentes de la circulation et de l'organisation des logements ;
47. qu'il convient de revoir la répartition des logements en conformité avec les prescriptions du RRU en matière d'habitabilité et avec les prescriptions du SIAMU ; qu'il paraît convenir de se limiter à un maximum de 3 logements ;
48. que la façade avant ne correspond pas à la situation de droit en ce qu'un meneau au 2<sup>ème</sup> étage a été supprimé ; que les châssis sont en PVC et que leurs dessin ne correspond pas à la photo de 1994 ; que la porte a aussi été remplacée depuis 1994 , est en PVC et dans un style contemporain ;
49. que des vitraux semblent présent au dessus de la porte ; qu'il convient de veiller à les conserver ;
50. qu'en situation projetée, il est proposé de remplacer la porte par une porte en PVC blanc avec une imposte vitrée et deux ouvrants ;
51. que dans son avis daté du 12/01/2024, la CRMS préconise de réaliser la nouvelle porte d'entrée en bois et d'opter pour un modèle s'intégrant davantage dans la façade éclectique (s'inspirer éventuellement des modèles similaires qui existeraient encore dans le quartier, par exemple dans la maison voisine), ce qui contribuera aussi à la qualité des abords de l'église classée ; qu'il conviendrait par ailleurs de remplacer les châssis en PVC par des menuiseries en bois, le jour où leur remplacement serait nécessaire ;

52. qu'il convient de s'y conformer ;
53. qu'en façade arrière, la rehausse et l'extension sont revêtues d'un enduit beige semblable à la façade existante ; que l'ensemble des châssis arrières sont en PVC blanc ;
54. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 30/06/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
55. 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;
56. 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 »);
57. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
58. que la proposition PEB relative à la demande concernant 2 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
59. que les séjours des deux appartements concernés comprennent chacune une cuisine ouverte ; qu'il conviendra d'y installer une extraction mécanisée conforme à la norme (75 m³/h hors hotte de cuisson) ;
60. que la demande déroge donc :
- au RRU, titre I article 4 (profondeur) : rehausse, terrasse, extension
  - au RRU, titre I article 6 (hauteur) : rehausse, terrasse, extension
  - au RRU, titre II article 3 (superficie et local de rangement) : local de rangement (appartements 1 et 4), superficie chambre et cuisine , superficie séjour (appartements 2 et 4) ;
  - au RRU, titre II article 8 (WC) : appartement 2 ;
  - au RRU, titre II article 10 (éclairage) : chambre au sous-sol, séjour (appartement 1,2 et 3) , chambre (appartement 4) ;
61. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2024 au 19/01/2024 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
62. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 02/01/2024 ; que l'avis relève notamment les points suivants : prévoir une évacuation en façade pour le triplex et prévoir le désenfumage de la cage d'escalier ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

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

14h00 - dossier 11868

**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, construire une annexe sur 3 niveaux, modifier la façade à rue, isoler la façade arrière et la toiture et créer des terrasses sur les toitures plates des 1er et 3ème étages en façade arrière, Avenue Commandant Lothaire 67.**

Considérant :

1. que le bien est situé au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+3+toiture plate ;
4. que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, construire une annexe sur 3 niveaux, modifier la façade à rue, isoler la façade arrière et la toiture et créer des terrasses sur les toitures plates des 1er et 3e étages en façade arrière ;
5. que la demande prévoit la transformation de la maison en trois logements, répartis comme suit:
  - Au sous-sol : trois caves privative et un local chaufferie ;
  - Au rez-de-chaussée : un garage et un local vélos à l'avant et le 1<sup>er</sup> niveau du triplex 3 chambres à l'arrière ;
  - Au 1<sup>er</sup> étage : le 2<sup>ème</sup> niveau du triplex 3 chambres ;
  - Au 2<sup>ème</sup> étage : un studio à l'avant et le 3<sup>ème</sup> niveau du triplex 3 chambres ;
  - Au 3<sup>ème</sup> étage : un appartement 1 chambre ;
6. qu'une nouvelle annexe est construite sur 3 niveaux, contre le mitoyen droit ;
7. qu'au rez, elle a une profondeur de 6,35 à 8,15m et s'étend sur toute la largeur de la parcelle (environ 7m) ; qu'aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage, elle a une profondeur de 4,4m à 6,2m et une largeur d'environ 5,4m ;
8. que ce volume abrite le séjour du triplex au rez, ainsi que 2 chambres aux étages et le nouvel escalier privatif de ce logement ;
9. qu'il dépasse le mitoyen de gauche (n°69), le moins profond, d'environ 1,2m, sur une hauteur de 4m ;
10. que deux baies sont percées sur le côté de l'annexe, aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ; qu'elles sont situées à environ 1,8m de l'axe mitoyen ; que cela déroge au Code Civil ; qu'au 1<sup>er</sup>, la baie est située proche de la limite du mur mitoyen, ce qui induit en partie une vue directe sur la parcelle voisine ; qu'au 2<sup>ème</sup>, elle donne sur le mur mitoyen ;
11. qu'il convient de ne pas aménager de baies en façade latérale ou de se limiter à des baies en hauteur ;
12. qu'une terrasse sur plots est aménagée au rez ; que sa surface n'est pas précisée ; qu'il convient de le détailler et de représenter la totalité de la parcelle au rez dans les documents graphiques ;
13. que 2 terrasses sont aménagées en toiture de la nouvelle annexe, aux 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;
14. qu'au 1<sup>er</sup> étage, la terrasse s'étend à l'arrière et contre le mitoyen gauche, sur une surface d'environ 18m<sup>2</sup> ; qu'elle est accessible depuis une chambre et un bureau ; qu'elle semble conforme au Code Civil, la hauteur du mur mitoyen voisin étant de 1,9m depuis le niveau fini de la terrasse ;
15. que le logement dispose déjà d'un grand jardin au rez ; qu'en ce sens, cette terrasse n'améliore pas significativement l'habitabilité du bien, et peut être source de nuisances pour le voisinage ;

16. qu'il convient de limiter les dimensions de la terrasse en prévoyant un recul inaccessible un recul inaccessible sur la gauche de la terrasse, en limitant la zone accessible à la largeur de l'annexe ; qu'il convient de végétaliser le reste de la toiture ;
17. qu'au 3<sup>ème</sup> étage, la terrasse s'étend sur une surface de 6 m<sup>2</sup>, en prolongation du séjour ; qu'elle est située en retrait des profils mitoyens ; qu'elle constitue l'unique espace extérieur du logement 1 chambre de cet étage, et en améliore l'habitabilité ;
18. que l'ensemble des espaces intérieurs sont revus ;
19. que le sous-sol ne semble pas comporter de local compteurs séparé ;
20. qu'il convient de préciser l'emplacement des compteurs et de prévoir un local séparé, tout en maintenant un espace de rangement par logement afin de se conformer à l'article 3 du titre II du RRU ;
21. que le rez comprend un accès aux espaces communs et aux étages, un local vélos accessible par l'extérieur de 4,3m<sup>2</sup> ainsi que le niveau inférieur du triplex et le garage, qui lui est lié ;
22. que le local vélos doit être réservé au studio du 2<sup>ème</sup> étage et à l'appartement 1 chambre du 3<sup>ème</sup> étage ;
23. que le triplex comprend
  - au rez : un espace d'entrée avec wc, vestiaire, accès au garage, ainsi que le séjour de 43m<sup>2</sup> ;
  - au 1er étage : 2 chambres, en façades avant et arrière, ainsi qu'une salle de bains et un bureau, dans la partie centrale ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 1 chambre dans l'annexe en façade arrière, ainsi qu'une salle de bains et une salle de sport dans la partie centrale ;
24. que l'étage supérieur du triplex est également accessible depuis la cage d'escaliers commune ; que cela permet un accès séparé pour des invités ; que cela est acceptable, pour autant que cette partie reste intégrée au logement du triplex, et n'en soit en aucun cas séparée ;
25. que le 2<sup>ème</sup> étage comporte également un studio, en façade avant ; que celui-ci ne dispose pas d'un espace extérieur et est orienté uniquement vers la rue ;
26. que la pièce de vie est de 22m<sup>2</sup> (strict respect du RRU) ; qu'il comporte un wc et une petite salle de douche ;
27. que ce logement est petit et peu qualitatif ; qu'il augmente la densité dans cet immeuble ; qu'il serait préférable de lier cet espace au logement du 3<sup>ème</sup> étage et de se limiter à 2 logements ;
28. que le 3<sup>ème</sup> étage comporte un appartement 1 chambre, avec un séjour traversant de 31m<sup>2</sup>, une chambre côté rue et une salle de bains et un wc séparé en façade arrière ;
29. que l'ensemble de l'annexe est isolée ; qu'il en est de même en ce qui concerne la façade arrière existante au 3<sup>ème</sup> étage ;
30. que le revêtement de façade existant en briques est décapé au 3<sup>ème</sup> étage, afin de maintenir l'alignement de la façade isolée avec le gabarit existant ;
31. que cela déroge néanmoins aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du RRU ; que l'épaisseur étant réduite, et l'isolation permettant d'améliorer significativement les performances énergétiques du bâtiment, la dérogation est acceptable ;
32. que toutes les toitures plates, existantes et neuves, sont également isolées ;
33. que les acrotères ne sont pas rehaussés, bien que la façade arrière et la toiture soient isolés ;
34. qu'une fenêtre de toiture et un exutoire de fumée sont intégrés en toiture ; que l'exutoire est accessible via une échelle escamotable ;
35. que la toiture est couverte d'une étanchéité bitumineuse ;

36. qu'au niveau de l'annexe, les parties accessibles sont recouvertes de dalles sur plots, et les parties non accessibles aménagées en toitures vertes ;
37. qu'afin d'améliorer la gestion des eaux et de limiter l'effet d'îlot de chaleur, il convient de verdurer également la toiture plate du bâtiment principal ;
38. qu'en façade arrière, les baies sont modifiées ;
39. qu'un crépis ton blanc est appliqué sur l'ensemble de la façade ;
40. que les châssis et les garde-corps sont aluminium et acier de ton vert pâle ; que les seuils de fenêtres sont en aluminium thermolaqué de même ton ;
41. que les profils de rives sont en aluminium thermolaqué peint en blanc ; qu'une descente d'eau pluviale en zinc est placée en façade arrière ;
42. que la façade avant au niveau du rez est modifiée ; qu'une nouvelle baie rassemble la porte d'entrée commune ainsi que l'accès au local vélos à rue ;
43. qu'elle intègre un châssis en bois blanc, dans une composition similaire à la porte d'entrée existante ;
44. qu'aucune autre modification n'est envisagée de ce côté du bâtiment ;
45. que la citerne d'eau de pluie existante, dont le volume estimée est de 2.000 litres, sera si possible réhabilitée et complétée par un 2<sup>ème</sup> volume de 10.000 litres, implanté sous la zone de recul ou dans le jardin ;
46. qu'un usage domestique de l'eau pluviale est prévu ; qu'il convient de raccorder au minimum les robinets d'entretien ainsi que les wc du duplex à la citerne ;
47. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 14 juillet 2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
48. 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 ;
49. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout élément probant démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle (Documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
50. que la proposition PEB relative à la demande concernant 3 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 ;
51. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme titre I :
  - article 4 (profondeur) : l'isolation au 3<sup>ème</sup> étage
  - article 6 (hauteur) : l'isolation au 3<sup>ème</sup> étage
52. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 5 au 19 janvier 2024 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ;
53. qu'elles émanent de voisins et portent sur :
  - des craintes de perte d'intimité pour les lots voisins suite à l'aménagement de terrasses sur les toitures plates et à la réalisation d'ouvertures en façade arrière ;
  - des hauteurs existantes de murs mitoyens insuffisantes pour aménager ces terrasses dans le respect du Code Civil ;
54. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 10 janvier 2024 ;

dossier 11868

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de détailler la terrasse au rez et représenter la totalité de la parcelle au rez ;
2. de limiter la terrasse au 1er étage à la largeur de l'annexe et végétaliser le reste de la toiture ;
3. de ne pas aménager de baies en façade latérale de l'annexe ou de se limiter à des baies en hauteur ;
4. de préciser l'emplacement des compteurs et de prévoir un local séparé ;
5. de verduriser la toiture du bâtiment principal ;
6. de ne pas aménager de studio au 2<sup>ème</sup> étage et de lier cet espace à l'appartement supérieur ;
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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