

09h00 - dossier 11006

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame DOURADO FREYESLEBEN tendant à agrandir et rénover une maison unifamiliale, Rue Nothomb 65.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à agrandir et rénover une maison unifamiliale ;
3. qu'il s'agit d'une parcelle en forme de L ; qu'une partie de celle-ci se trouve derrière les 3 parcelles voisines de droite ;
4. qu'au rez-de-chaussée il existe des constructions jusqu'en fond de parcelle ;
5. que deux petites annexes ont été construites sans permis d'urbanisme, une à l'arrière du n°63 rue Nothomb et une entre le mur de fond de parcelle et la construction existante ;
6. que la demande vise à démolir ces constructions ;
7. que la demande vise à reconstruire une annexe légèrement plus grande au rez-de-chaussée ;
8. qu'il s'agit de constructions sur un seul niveau ;
9. que le salon, la cuisine et une buanderie y sont aménagés ;
10. que la demande semble nécessiter la rehausse d'une partie du mur mitoyen à l'arrière du n°63 ;
11. que les autres murs mitoyens ne doivent pas être rehaussés ;
12. que les plans ne montrent pas clairement la partie à rehausser ;
13. qu'il y a lieu de fournir un plan indiquant avec précision les rehausses des murs mitoyens ;
14. qu'une petite terrasse est prévue ; qu'un escalier donne accès au jardin situé un peu plus haut ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
16. que la parcelle dispose d'un grand jardin situé à l'arrière des 3 parcelles voisines ;
17. que la plupart des constructions existent depuis de nombreuses années ;
18. que l'éventuelle rehausse du mur mitoyen est minime ;
19. que des coupoles en verre opaque sont prévues dans la toiture plate ;
20. qu'au-dessus de la cuisine des verrières sont prévues ;
21. que la toiture des nouvelles constructions est une toiture plate en EPDM ;
22. que ces constructions dépassent de manière significative les constructions voisines ; qu'il y a lieu d'aménager la toiture plate en toiture végétalisée ;
23. que les étages sont inchangés ;
24. que les nouvelles constructions donnent vue sur le jardin ;
25. que la profondeur de construction amène la création de pièces bénéficiant de peu de lumière naturelle ; que la construction d'annexes latérales (à l'arrière du voisin de gauche) renforce ce sentiment ;
26. qu'il convient de revoir les extensions afin d'augmenter l'apport de lumière naturelle dans le bâtiment principal et de se limiter à la largeur du bâtiment principal ;
27. que la demande vise également la rénovation du plancher des combles ;
28. que les combles sont utilisés comme grenier ;
29. que la demande prévoit également la rénovation et l'isolation de la toiture ;

30. que les ardoises naturelles côté rue sont rénovées ;
31. que la façade à rue sera nettoyée et rénovée ; que les éléments en pierre sont réparés ; que la corniche sera restaurée ;
32. que les ferronneries sont remplacées à l'identique ;
33. qu'une nouvelle fenêtre avec vitrage opaque est prévue en remplacement des briques de verre du sous-sol ; qu'une grille en fer forgé est prévue devant cette fenêtre ;
34. que des châssis en PVC de ton blanc sont prévus en façade à rue ;
35. que les châssis du 1er étage ne suivent pas le cintrage des baies de fenêtres ; qu'il y a lieu de prévoir des châssis qui respectent les formes initiales, en ce compris les cintrages ;
36. que certaines vitres sont prévues en verre miroir ; que cette solution dénature profondément le caractère de la façade ;
37. qu'il convient de prévoir du vitrage clair et transparent ;
38. que dans les baies cintrées, les châssis observeront un retrait de 2 cm par rapport à la battée afin de permettre le bon fonctionnement des aérateurs de type "invisible" ;
39. que la porte d'entrée est remplacée par une porte d'entrée en PVC de ton blanc ;
40. qu'une porte d'entrée en PVC ne constitue pas une solution esthétique et pérenne ; qu'il y a lieu de prévoir une porte d'entrée en bois ;
41. que la demande améliore le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
42. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 1^{er} au 15/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir les extensions afin d'augmenter l'apport de lumière naturelle dans le bâtiment principal et de se limiter à la largeur du bâtiment principal ;
2. de fournir un plan identifiant clairement les rehausses des murs mitoyens
3. d'aménager la toiture plate des nouvelles constructions en toiture végétalisée ;
4. de prévoir des châssis en façade à rue qui respectent les formes initiales, en ce compris les cintrages ;
5. de prévoir du vitrage clair et transparent et non du vitrage miroir en façade avant ;
6. de prévoir une porte d'entrée en bois.

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

URBAN DPC - EXCUSEE

09h25 - dossier 10744**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur PIEMONTE tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 4 logements, la construction d'une annexe au rez et de deux terrasses au 1er étage et toiture arrière, rue de la Tourelle 45.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 4 logements, la construction d'une annexe au rez et de deux terrasses au 1er étage et toiture arrière ;
4. que la demande prévoit :
 - au sous-sol : 4 caves privatives, un local compteur, un local nettoyage et un local vélos,
 - au rez-de-chaussée : un appartement 2 chambres dont une chambre à l'entresol,
 - au 1er étage : un appartement 1 chambre,
 - au 2ème étage : un appartement 1 chambre,
 - sous combles : un studio avec dressing en mezzanine ;
5. qu'en façade arrière, au rez-de-chaussée, une annexe a été construite entre l'annexe existante et le mur mitoyen de droite ; que la dernière partie de cette annexe est construite en véranda ;
6. que la toiture à 4 pentes de l'annexe existante a été transformée en toiture plate ;
7. qu'un petit auvent en PVC est installé ;
8. qu'au 1er étage, la terrasse existante est agrandie et transformée en annexe ;
9. qu'une terrasse est aménagée sur une partie de la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ; que cette terrasse est dans le prolongement de l'annexe du 1er étage ;
10. que cette petite terrasse donne via un escalier accès à la toiture plate de l'annexe de gauche ; que cette toiture plate est également aménagée en terrasse ;
11. qu'un auvent en PVC est installé au-dessus de la petite terrasse ;
12. qu'au 2ème étage, la terrasse existante est agrandie et le WC est démoli ;
13. qu'un auvent en PVC a été placé au-dessus de cette terrasse ; que cet auvent est peu qualitatif ; qu'il y a lieu de l'enlever ;
14. que la terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues obliques ; qu'il y a lieu de reculer le garde-corps afin de s'y conformer ;
15. qu'une petite terrasse est construite dans les combles en ouvrant une partie du pan de la toiture côté arrière ;
16. que cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
17. qu'un auvent en PVC a été placé au-dessus de cette terrasse ;
18. qu'il s'agit également d'un auvent peu qualitatif ; qu'il y a lieu de l'enlever ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
20. qu'il s'agit de l'annexe et de l'auvent au rez-de-chaussée et des terrasses au 1er étage ;
21. que l'annexe du rez dépasse la construction voisine la moins profonde de plus de 3,00 m (4,36 m) ;

dossier 10744

22. qu'elle s'aligne à l'annexe existante déjà présente sur la parcelle ; qu'elle ne dépasse pas la construction voisine la plus profonde ;
23. que les dérogations sont acceptables en ce qui concerne l'annexe;
24. que l'auvent dépasse la construction voisine la plus profonde de 2.10m environ;
25. qu'il n'est pas qualitatif et nuit à la qualité de l'îlot; qu'il y a lieu de l'enlever;
26. qu'au premier étage, pour rendre les 2 terrasses conformes au Code civil en ce qui concerne les vues, des panneaux brise-vue sont prévus le long des murs mitoyens ;
27. que le code civil prévoit que les mitoyens soient rehaussés en maçonnerie pleine ;
28. que ces panneaux et d'éventuelles autres rehausses de murs mitoyens nuisent aux parcelles voisines ;
29. que ces terrasses dépassent de manière significative les constructions voisines de gauche et de droite ;
30. qu'il y a lieu de supprimer ces deux terrasses ainsi que l'auvent en PVC et les panneaux brise-vue ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
32. qu'il s'agit de la cuisine au rez-de-chaussée (2.04m au lieu des 2.20m requis), de la chambre à l'entresol (2.23m au lieu des 2.50m) requis et du dressing sous combles ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
34. qu'il s'agit de la chambre au rez-de-chaussée, la chambre à l'entresol, la chambre et le séjour au 1er étage et du séjour dans les combles ;
35. que les dérogations sont nombreuses ;
36. que la demande ne prévoit pas d'emplacements pour voitures ;
37. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal;
38. que la demande ne répond pas à ce principe ;
39. que la demande porte le nombre de logements à 4 (1 à 2 chambres, 1 à 1 chambre et 1 studio) sur cette petite parcelle ;
40. qu'il y a lieu de réduire le nombre de logement en réduisant au maximum les dérogations ;
41. qu'en façade à rue des buses d'extraction ont été placées ;
42. le refus de permis d'urbanisme délivré le 06/05/1999 tendant régulariser le placement dans la façade de bouches d'évacuation des gaz des chaudières murales ;
43. qu'il y a lieu d'enlever ces bouches d'évacuation de la façade à rue ;
44. que la porte d'entrée est la porte d'entrée en bois d'origine ;
45. que 5 boîtes aux lettres sont placées en façade à rue ;
46. qu'il y a lieu d'adapter le nombre de boîtes aux lettres au nombre de logements ;
47. que les châssis dans la façade à rue sont des châssis en PVC de ton blanc ; que les châssis au 1er étage ne suivent pas le cintrage de la baie ;
48. qu'il y a lieu lors d'un prochain remplacement de châssis de revenir aux châssis origine ;
49. qu'au-dessus des châssis du rez-de-chaussée des caissons à volet existent ;

50. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01 au 15/06/2020 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
51. que les lettres concernent principalement la cheminée arrière de l'annexe au rez-de-chaussée ;
52. qu'il convient dans ce cas de l'enlever ;
53. que cette cheminée ne paraît pas conforme aux normes en vigueur ; qu'il convient d'apporter une solution à ce problème ; qu'il est précisé en séance qu'elle ne sert plus ;
54. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'enlever les auvents en PVC au rez-de-chaussée, au 2ème étage et en toiture ;
2. de supprimer les 2 terrasses au 1er étage ainsi que l'auvent en PVC et les panneaux brise-vue ;
3. de reculer le garde-corps afin de rendre la terrasse du 2ème étage conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
4. de réduire le nombre de logement en réduisant au maximum les dérogations ;
5. lors d'un prochain remplacement de châssis de revenir aux châssis origine ;
6. de préciser dans les plans les caissons à volet existants au rez-de-chaussée en façade avant ;
7. d'adapter le nombre de boîtes aux lettres au nombre de logements ;
8. d'enlever les bouches d'évacuation en façade à rue et de rendre la cheminée arrière conforme aux normes en vigueur ou de l'enlever si elle n'est pas utile ;
9. 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 (la toiture), sont acceptées en ce qui concerne l'annexe au rez-de-chaussée.

URBAN DPC - EXCUSEE

09h50 - dossier 3225

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par S.A. CARREFOUR BELGIUM tendant à placer une enseigne sur pied à front de rue, rue des Champs 27-39.

REPORT

URBAN DPC - EXCUSEE

10h10 - dossier 10905**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Janne tendant à modifier le PU9596 en ce qui concerne les aménagements intérieurs du snack, la verrière et le placement d'une nouvelle évacuation de hotte extérieure, Chaussée de Wavre 390.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et en liseré de noyau commercial ;
2. que la demande est comprise dans le plan particulier d'affectation du sol des blocs 532 et 534 approuvé par A.R. du 26 juillet 1983 ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. le permis d'urbanisme 9596, tendant à grandir la zone de consommation sur place d'une sandwicherie et agrandir une baie intérieure, notifié le 26 mars 2019 ;
5. que la demande vise à modifier ce permis d'urbanisme en ce qui concerne les aménagements intérieurs du snack, la verrière et le placement d'une nouvelle évacuation de hotte extérieure;
6. que la demande vise à démolir deux murs porteurs au rez-de-chaussée;
7. qu'il s'agit du mur entre l'atelier et le comptoir existant, remplacé par une poutre métallique, et du mur entre les deux volées de l'escalier central qui est remplacé par une colonne;
8. que cette démolition permet de rendre l'espace salle plus fonctionnel;
9. que la demande vise également à démolir la cheminée située contre le mur mitoyen de gauche; qu'elle abrite actuellement l'évacuation des gaz brûlés de la chaudière du sous-sol;
10. que cette évacuation est déplacée à l'angle où elle est ensuite reprise verticalement jusqu'au faux-plafond;
11. que l'évacuation est déviée dans le faux-plafond du rez-de-chaussée pour rejoindre la cheminée existante au 1er étage;
12. que la demande vise à placer un four à pain au gaz dans la pièce centrale du rez-de-chaussée;
13. qu'un petit monte-charge est placé dans l'angle droit de la pièce centrale; qu'il permet de faciliter le transport des boissons et marchandises entre le sous-sol et le rez-de-chaussée;
14. que la chambre froide mobile du sous-sol est remplacée par une chambre froide fixe; qu'elle est aménagée dans une partie de la pièce côté rue; que le système de refroidissement est installée en sous-sol, tel que précisé en séance ;
15. que la demande vise à régulariser le plancher entre le rez-de-chaussée et le 1er étage; que celui-ci est inchangé dans le projet; que la différence vient d'une erreur dans les documents qui accompagnaient la demande de permis initiale ;
16. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à la verrière existante afin de laisser passer la future gaine de la hotte;
17. que l'évacuation extérieure de la hotte est fixée contre le mur mitoyen de gauche jusqu'en toiture;
18. que le premier panneau en polycarbonate alvéolaire de la verrière est remplacé par un panneau en multiplex marin 18 mm d'épaisseur recouvert d'une couche d'étanchéité en zinc;
19. que la buse de la hotte sort en toiture du volume principal; que la hauteur et l'impact visuel de celle-ci est fort important;
20. que le bien se trouve proche d'un angle fort dense; qu'aucun élément n'est fourni afin de démontrer que les nuisances olfactives et acoustiques seront limitées;

dossier 10905

21. qu'afin de limiter les nuisances pour l'îlot il convient de placer une hotte ne nécessitant pas de sortie extérieure (filtre à charbon), de revoir la gamme de plats cuisinés en conséquence et de ne pas placer de buse extérieure ;
22. que la cuisine d'une sandwicherie ne doit pas nécessiter l'utilisation d'une hotte puissante ;
23. qu'afin de réduire les nuisances sonores depuis l'intérieur de la salle vers l'intérieur d'îlot, la demande vise à construire un faux-plafond sous la verrière
24. que ce faux-plafond est construit en panneaux « gyproc » avec isolation acoustique; qu'il comporte deux panneaux en blocs de verre pour laisser passer la lumière naturelle;
25. qu'un espace non accessible est créé entre la verrière et le faux plafond ;
26. que cet aménagement n'est pas pérenne ;
27. qu'aucun accès pour entretien n'est prévu ;
28. que de plus la vue depuis les logements aux étages sur la verrière sera peu esthétique ;
29. qu'il convient de prévoir un autre dispositif esthétique, pérenne et acoustique;
30. que le projet ne prévoit aucune modification du volume du bâtiment, ni de modification en façade avant; que le type d'activité n'est pas modifié;
31. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 1er au 15 juin 2020 a donné lieu à 7 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
32. que ces lettres concernent principalement :
 - la question de savoir qui est le demandeur du permis – différence entre le site etterbeek.be et openpermits.be
 - le fait que le projet semble flou
 - l'installation d'un restaurant de plus avec four à pizza ?
 - la transformation d'une sandwicherie en pizzeria
 - l'opposition à une augmentation de plus du secteur HoReCa
 - les nuisances sonores
 - les nuisances nocturnes
 - les problèmes d'attroupement
 - les nuisances de propreté
 - les problèmes de mobilité
 - la nécessité d'avoir plus d'équilibre entre les fonctions résidentielles et commerciales
 - l'engagement du collège à ne plus étendre la fonction HoReCa
 - la question de savoir si le numéro 390 sera lié au 392
33. qu'il s'agit en situation de droit d'une sandwicherie avec consommation sur place ; que cette situation n'est pas modifiée ; que le nombre de place n'est pas modifié ; que les nuisances pour le voisinage ne devraient donc pas être augmentées ;

dossier 10905

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir un autre dispositif pour le plafond de la verrière qui doit être esthétique, pérenne et acoustique;
2. de placer une hotte ne nécessitant pas de sortie extérieure (filtre à charbon), de revoir la gamme de plats cuisinés en conséquence (sandwicherie) et de ne pas placer de buse extérieure.

URBAN DPC - EXCUSEE

10h40 - dossier 10978

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par monsieur ANUSKEVICIUS tendant à régulariser la rehausse de la toiture (15cm) suite à la pose d'une isolation, rue de Linthout 160.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;
2. que la demande vise à régulariser la rehausse de la toiture (15 cm) suite à la pose d'une isolation;
3. que le niveau des corniches en façade avant et arrière n'est pas modifié;
4. qu'en façade à rue, la hauteur de la toiture avec la rehausse de 15 cm est inférieure à la hauteur de la toiture mitoyenne la plus haute (de gauche n°162); qu'elle ne dépasse que de 15 cm la hauteur de la toiture mitoyenne de droite (n°158);
5. que cette rehausse est donc minime et pratiquement non visible depuis l'espace public;
6. qu'en façade arrière, la rehausse dépasse de 15 cm le profil de la toiture mitoyenne la plus haute (n°162);
7. qu'il s'agit d'une isolation par l'extérieur de 12cm d'épaisseur, posée sur la structure existante; que le revêtement de 3 cm d'épaisseur est en tuile rouge identique à celui des toitures mitoyennes;
8. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne la rehausse en toiture de 15 cm pour la pose de l'isolation;
9. que l'isolation de la toiture améliore le confort de vie des occupants, les qualités thermiques et la performance énergétique de la maison;
10. que ces dérogations sont minimales et dès lors acceptables;
11. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 1^{er} au 15/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE.

Les dérogations au RRU, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur), sont acceptées.

URBAN DPC - EXCUSEE

11h00 - dossier 10579 –ART 126

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame TOMBALE EVANS, représentée par la société 2architectes, Thierry Wantens, tendant à régulariser la construction d'une terrasse au 1er étage, d'une annexe au rez-de-chaussée, d'une lucarne en façade arrière et les aménagements intérieurs, rue des Atrébatés 47.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que la demande vise à régulariser la construction d'une terrasse au 1er étage, d'une annexe au rez-de-chaussée, d'une lucarne en façade arrière et les aménagements intérieurs ;
3. qu'en situation de droit et dans les faits, il s'agit d'une maison unifamiliale ;
4. que le rez-de-chaussée est agrandi d'une profondeur de 1,91 m sur la totalité de la largeur de la parcelle ;
5. que la partie arrière du rez-de-chaussée a été réaménagée en bureau enfant et chambre enfant ;
6. que cette annexe a une toiture en partie plate en partie à versant ;
7. qu'au 1er étage (bel étage), la terrasse d'origine de +/- 1,25 m de profondeur est remplacée par une terrasse de 2,91 m de profondeur sur toute la largeur de la parcelle ;
8. qu'il s'agit d'une terrasse en bois avec une structure en bois ;
9. que les pièces de vie se trouvent au bel-étage/1er étage ; que cette terrasse offre un espace directement lié avec les pièces de vie ;
10. qu'un escalier placé contre le mur mitoyen de gauche relie la terrasse au jardin ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
12. qu'il s'agit de la terrasse et de l'escalier ; qu'ils dépassent les profondeurs des deux profils mitoyens voisins ; que de plus, l'escalier dépasse la profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ;
13. que la profondeur de la construction voisine de droite est anormalement faible ; qu'il s'agit d'un garage lié au bâtiment situé au numéro 103 de la rue des Aduatiques ;
14. que la terrasse dépasse l'immeuble de gauche de toute sa profondeur ;
15. que la terrasse et l'escalier ne sont actuellement pas conformes au Code civil en ce qui concerne les vues ;
16. qu'afin de tenter de s'y conformer, la demande vise à rehausser les murs mitoyens : du côté droit de 2,75 m de haut sur une largeur de 1,56 m et de +/- 0,20 m sur une largeur de 1,54 m et du côté gauche d'un de maximum 2,75 m sur une largeur de 3,81 m et de +/- 0,20 m sur une largeur de 1,55 m ;
17. que les rehausses des murs mitoyens sont en maçonnerie pleine avec couvre-mur ;
18. que ces rehausses mitoyennes sont importantes et nuisent aux parcelles voisines ;
19. qu'il s'agit d'une petite parcelle située à proximité d'un angle ;
20. qu'il y a lieu de réduire la profondeur de la terrasse à 2.00 m et supprimer l'escalier d'accès au jardin afin de limiter au maximum les rehausses de murs mitoyens ;
21. qu'en outre, une lucarne est construite en toiture côté arrière ; qu'elle diffère des lucarnes autorisées par le permis de 1925 ;

dossier 10579 –ART 126

22. que cette lucarne est conforme au règlement régional d'urbanisme et ne dénature pas la façade arrière ;
23. qu'il convient cependant de fournir un plan de l'étage en question ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
25. qu'il s'agit de la chambre enfant au rez-de-chaussée qui bénéficie d'un éclairage naturel de 2m² au lieu des 3.5 m² requis ;
26. que cette dérogation est importante et que la maison bénéficie de cinq autres chambres ;
27. qu'il conviendrait de revoir les dimensions de la baie ou changer l'utilisation de la pièce afin de se conformer aux prescriptions du RRU ;
28. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/10/2018 au 22/10/2018 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
29. que cette lettre émane de voisins et concerne la terrasse qui occasionne des vues directes et des nuisances ainsi que l'impact des rehausses mitoyennes, notamment en matière de privacité et d'ensoleillement ;
30. que l'architecte a fait savoir qu'il ne pourrait être présent en séance ;
- 31. qu'en sa séance du 06/11/2018 la commission de concertation a décidé de reporter le dossier à une séance ultérieure, la présence de l'architecte étant nécessaire ;**
- 32. l'avis favorable unanime de la Commission de concertation du 20 novembre 2018, rendu en présence du représentant de l'urbanisme régional;**
- 33. qu'en date du 29 novembre 2018, le collège des bourgmestre et échevins à émis sur la demande un avis favorable sous réserves:**
 - **de réduire la profondeur de la terrasse à 2.00 m et supprimer l'escalier d'accès au jardin afin de limiter au maximum les rehausses de murs mitoyens ;**
 - **de fournir un plan de l'étage sous combles afin de régulariser la construction de la lucarne ;**
 - **de revoir les dimensions de la baie ou changer l'utilisation de la pièce situé au rez de chaussée arrière afin de se conformer aux prescriptions du RRU en matière d'éclairage naturel.**
- 34. qu'en date du 23 mai 2019, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat;**
35. que ce dossier modificatif démontre l'existence de la terrasse et de l'escalier en l'état depuis 1980 ; qu'elle apparaît en outre clairement sur les photos aériennes de 1987; que certaines photos ultérieures ne sont pas claires de ce point de vue ;
36. qu'une servitude de vue trentenaire est acquise, n'ayant semble-t-il pas été contestée entre la construction en 1980 et 2010;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
38. que la terrasse est conforme aux règlements en vigueur en 1980 règlement général sur la bâtisse de l'agglomération bruxelloise de 1975) en ce qu'elle ne dépasse pas les 3/4 de la profondeur de la parcelle cadastrale;
39. que la rehausse de mitoyens n'est donc pas requise; que l'impact sur les parcelles voisines est donc limité;
40. qu'un brise vue est présent du côté droit de la terrasse;
41. que cette terrasse et cet escalier n'ont fait l'objet d'aucune plainte jusqu'à dernièrement;

42. que la pièce du rez droit est une salle de jeux; qu'elle est donc conforme aux prescriptions du RRU;
43. qu'un plan des combles est fourni; que la lucarne présente en façade arrière est conforme aux prescriptions du RRU;
44. que l'espace sous faite ne présente pas les qualités requises pour un espace habitable (très faible hauteur sous plafond); qu'il ne peut donc comporter une chambre;
45. qu'il s'agit donc d'une maison unifamiliale 4 chambres;
46. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 1er au 15/06/2020 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
47. que ces lettres concernent principalement :
 - le fait que la maison n'est pas habitée par une famille mais par une colocation pour des jeunes (9 chambres) – enseigne 'Colive'
 - le fait que la terrasse offre des vues sur le voisinage
 - les nuisances pour le voisinage
48. que plusieurs réactions nous sont parvenues hors délai et ont été déposées en séance ; qu'elles émanent de voisins et indiquent que la terrasse existe depuis de nombreuses années et ne cause aucune gêne pour le voisinage ;
49. que la colocation est admise pour autant qu'un seul bail couvre l'entièreté de l'immeuble ; que cela semble le cas ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de ne pas aménager de chambre dans l'espace sous faite.

URBAN DPC - EXCUSEE

11h25 - dossier 10684 – ART 126**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. BATIPLANT - Monsieur LAMARCHE tendant à régulariser le nombre de logements, et d'hébergements touristiques, les modifications de volumes et les aménagements intérieurs, rue Philippe Baucq 98.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement) ;
5. que la demande initiale vise à régulariser le nombre de logements, les modifications de volumes et les aménagements intérieurs ;
6. que selon les éléments en notre possession le bien est composé de façon suivante :
 - bâtiment avant :
 - rez-de-chaussée : 1 studio et 1 passage donnant accès à la parcelle arrière
 - 1er et 2ème étages: un appartement 2 chambres par niveau
 - bâtiment central :du dépôt
 - bâtiment arrière :
 - rez-de-chaussée : un dépôt
 - 1er étage : 2 studios
7. que le projet concerne 3 bâtiments ;
8. qu'en ce qui concerne le bâtiment avant, au niveau du rez-de-chaussée surélevé, la partie passage cocher a été recouverte ;
9. que les anciens WC en façade arrière ont été démolis ;
10. que la couverture d'une partie de la cour devant l'arrière bâtiment a été démolie ;
11. qu'une autre partie de la cour devant l'arrière bâtiment a été couverte ;
12. qu'un petit volume a été construit devant l'arrière bâtiment côté gauche ;
13. que la demande vise à aménager 3 logements classiques et 3 logements hôteliers ;
14. que la demande vise pour le bâtiment principal :
 - au sous-sol : 4 caves privatives, 1 cave vélos et une partie reliée au bâtiment central (cuisine et salle à manger),
 - au rez-de-chaussée rue : passage cocher,
 - au rez-de-chaussée surélevé : 1 appartement 1 chambre – logement hôtelier,
 - au 1er étage : 1 appartement 1 chambre – logement hôtelier,
 - au 2ème étage 1 appartement 1 chambre – logement hôtelier,
 - au 3ème étage + combles : 1 appartement duplex 2 chambres ;
15. que l'appartement du rez de chaussée (bel étage) est très peu qualitatif ;
16. que les pièces de jour ne dispose que d'une fenêtre de 3.16m² au lieu des 6.4m² requis ;
17. que la chambre présente une surface de 11.7 m² au lieu des 14 m² requis ; qu'elle ne bénéficie pas non plus de l'éclairage naturel requis ;

dossier 10684 – ART 126

18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) et article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne cet appartement ;
19. qu'il convient de revoir les aménagements afin de se conformer aux prescriptions du RRU ;
20. que les travaux prévus améliorent la situation des appartements des 1er et 2ème étages ;
21. que l'appartement duplex des 3ème et 4ème étages n'est pas non plus conforme aux prescriptions du RRU ;
22. qu'une chambre est prévue en mezzanine, ouverte sur le séjour ; que vu son ouverture cet espace ne peut être considéré comme une chambre indépendante ;
23. que de plus, l'espace situé dans la pointe du toit, vu sa faible hauteur sous plafond (2.32m sous faite), ne peut être considéré comme un espace habitable ;
24. que la demande déroge au RRU, Titre II, article 3 (superficie) en ce que la chambre restante fait 12 m² au lieu des 14 m² requis ;
25. qu'il convient de revoir les aménagements de ce logement afin de se conformer aux prescriptions du RRU ;
26. que la demande vise pour le bâtiment central : un logement duplex 2 chambres avec cuisine et salle à manger dans une partie du sous-sol du bâtiment principal ; qu'une mezzanine est prévue sous toiture ;
27. qu'un couloir a été construit entre le bâtiment principal et le bâtiment central afin de relier le séjour et la cuisine située en sous-sol du bâtiment principal ;
28. que cette situation est peu qualitative et n'est pas acceptable ; que l'espace disponible dans le bâtiment central est suffisant pour y intégrer la cuisine ;
29. que cela permet de déconstruire un peu entre le bâtiment avant et le bâtiment central ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) en ce qui concerne la chambre principale du bâtiment central qui présente une surface de 12m² au lieu des 14 m² requis ;
31. que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il convient de revoir les aménagements de ce logement ainsi que de le considérer comme un appartement une chambre ;
32. que la demande vise pour l'arrière bâtiment : un logement triplex 3 chambres ;
33. que la cour à l'arrière de l'arrière bâtiment a été recouverte ;
34. que cette couverture n'est pas accessible ;
35. que les extensions créées ne nécessitent pas de rehausses de murs mitoyen ; qu'elles ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
36. qu'une terrasse est prévue au niveau du 2ème étage à l'arrière de l'arrière bâtiment ;
37. que les murs mitoyens le long de cette terrasse manquent sur les plans ; qu'il convient de préciser si cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur) ;
39. que cela concerne la construction de l'annexe et la terrasse arrière au 2ème étage de l'arrière bâtiment ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne
41. qu'en façade avant, la porte en fer forgé du passage cocher a été transformée par une porte à double battant et imposte fixe (cachant le niveau aménagé à cet endroit) en bois de ton brun ;

dossier 10684 – ART 126

42. que cette porte est peu qualitative et n'est pas en accord avec le caractère architectural du bâtiment ; qu'il convient de la remplacer ;
43. qu'il convient d'indiquer sur plan les différents boîtiers de sonnette et les boîtes aux lettres ;
44. que cette porte ne donne plus accès à des emplacements de stationnement ; qu'il convient donc de supprimer le sigle d'interdiction de stationner ;
45. que la surface de logement passe de 334m² en situation de droit, à 397 m² en situation projetée; que la surface d'établissement hôtelier est de 203m² ;
46. que la demande applique la prescription 0.12 paragraphe 1er du PRAS ;
47. que la demande augmente de 5 à 6 le nombre de logements sur la parcelle ;
48. qu'aucun emplacement de stationnement n'est prévu ;
49. que seul un local vélo situé en cave du bâtiment avant est prévu pour les 6 logements ;
50. que l'accès à ce local est malaisé pour les logements situés en intérieur d'ilot ; qu'il convient de prévoir un espace couvert pour stationner les vélos dans la cour ;
51. que l'accès aux compteurs pour les occupants des arrières bâtiments n'est pas clairement renseigné ;
52. qu'il convient de fournir une vue en plan de l'ancien passage cocher ;
53. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2019 au 09/09/2019 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
54. qu'il convient de revoir l'aménagement des espaces extérieurs afin de garantir la privacité de chacun des logements ;
55. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
56. que l'avis du Siamu remis est incomplet (manque la fin de l'avis) ; qu'il convient de le fournir ;
- 57. qu'en sa séance du 17/09/2019 la Commission de concertation a émis un avis favorable sous réserves :**
 - de revoir l'aménagement des logements situés au rez et 3^{ème} étage du bâtiment avant afin de se conformer aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité ;
 - de supprimer la cuisine située au sous-sol du bâtiment principal ainsi que le volume de connexion entre les bâtiments avant et central ;
 - de revoir les aménagements du logement situé dans le bâtiment central afin de se conformer au RRU, ainsi que de le considérer comme un appartement une chambre ;
 - de prévoir une porte cochère en accord avec le style du bâtiment ; d'indiquer sur plan les différents boîtiers de sonnette et les boîtes aux lettres et de supprimer le sigle d'interdiction de stationner ;
 - de prévoir un espace couvert pour stationner les vélos dans la cour ;
 - de revoir l'aménagement des espaces extérieurs afin de garantir la privacité de chacun des logements ;
 - de renseigner l'accès aux compteurs pour les bâtiments arrières ;
 - de fournir un avis du SIAMU complet ;
 - de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 58. que les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur de la une construction) et article 6 (toiture - hauteur) sont acceptées ;**

dossier 10684 – ART 126

59. qu'en date du 10/04/2020 des plans modificatifs ont été introduits, en application de l'article 126 du Cobat ;

60. que la demande modifiée vise à régulariser le nombre de logements, et d'hébergements touristiques, les modifications de volumes et les aménagements intérieurs ;
61. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
62. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
63. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) et article 10 (éclairage naturel) ;
64. qu'afin d'améliorer la conformité aux règlements, diverses modifications ont été apportées;
65. que l'appartement au rez-de-chaussée du bâtiment avant a été transformé en studio en supprimant le mur entre la chambre et l'espace de vie ;
66. que le logement au 3ème étage du bâtiment avant a été modifié en appartement une chambre en transformant la chambre en mezzanine en dressing/bureau ;
67. que cet espace offre un complément à la chambre qui présente une surface de 13m²;
68. qu'en ce qui concerne le bâtiment central, la cuisine au sous-sol du bâtiment principal et le volume de connexion entre les bâtiments avant et central sont maintenus ;
69. que la chambre 1 est modifiée en dressing ; qu'ici aussi cela complète la chambre principale dont la surface n'était pas conforme aux prescriptions du RRU;
70. que dans la note explicative, une fenêtre de toit est proposée pour la chambre maintenue mais ne figure pas sur les plans ; qu'il convient de les modifier en conséquence
71. que les autres dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) sont maintenues ; qu'elles sont acceptables ;
72. que la porte cochère a été modifiée en plaçant des moulures sur la porte et en perçant 3 boîtes aux lettres ; que les sonnettes ne sont pas dessinées sur le plan ;
73. que l'auvent entre le bâtiment central et le bâtiment arrière est modifié en espace couvert pour les vélos ;
74. que la cave compteurs gaz et eaux et la cave compteurs électriques sont accessibles pour les bâtiments avant et arrière avec servitude à l'acte de base ;
75. qu'il convient d'étudier la possibilité de placer une citerne de récolte des eaux pluviales ;
76. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 1er au 15/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
77. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 10684 – ART 126

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de dessiner sur plan la fenêtre de toit proposée dans la toiture du bâtiment central;
2. de dessiner les sonnettes sur plan ;
3. d'étudier la possibilité de prévoir une citerne de récolte des eaux de pluies ;
4. 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 (la toiture), sont acceptées.

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

URBAN DPC - EXCUSEE

11h45 - dossier 11041

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame SIU tendant à revenir à la situation de droit en ce qui concerne le volume de l'annexe et la terrasse, créer un balcon au 2ème étage arrière, mettre en conformité la façade arrière, le toit, les aménagements intérieurs, la porte de garage et d'entrée et la descente d'eau en façade avant d'une maison unifamiliale, rue des Sicambres 2.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification de la façade en Zichée) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification des intérieurs d'îlots) ;
4. que l'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme bâtiment de style Art Deco construit en 1934 par l'architecte J. Steuve ;
5. que la demande vise à revenir à la situation de droit en ce qui concerne le volume de l'annexe et la terrasse, créer un balcon au 2ème étage arrière, mettre en conformité la façade arrière, le toit, les aménagements intérieurs, la porte de garage et d'entrée et la descente d'eau en façade avant d'une maison unifamiliale ;
6. qu'il s'agit en situation de droit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+ toiture à versants comprenant:
 - au sous-sol : caves, compteurs et cave à charbon
 - au rez-de-chaussée: un garage donnant sur une cour du côté gauche; le hall d'entrée et cage d'escalier au centre avec un WC; un bureau, une cuisine et une cour couverte éclairée par un lanterneau du côté droit;
 - au 1er étage : salon (ou chambre), salle-à-manger et une chambre (ou cuisine) donnant sur la terrasse;
 - au 2e étage: deux chambres et salle-de-bain
 - combles: grenier
7. que dans la situation projetée, le sous-sol est inchangé;
8. que la demande vise à modifier le rez-de-chaussée; que le garage est conservé du côté gauche mais qu'il est fermé à l'arrière;
9. que le rez droit comporte un bureau avec kitchenette, salle-de-bain et rangement ; que ce bureau ne constitue pas une unité indépendante et est intégré au logement;
10. que le WC situé dans la partie centrale est transformé en cellier;
11. que dans la situation de droit, il s'agit d'une cour couverte ; que dans les faits, cette cour a été refermée afin d'être utilisée en chambre;
12. que cette pièce est éclairée par un nouveau lanterneau carré, de 1 m de côté; qu'il se situe au même emplacement que le lanterneau d'origine;
13. qu'une baie existante est condamnée; qu'un auvent extérieur présent dans la cour est démonté; qu'il est précisé en séance que cet auvent sera conservé ;
14. que dans les faits, une annexe a été construite au premier étage, sur la terrasse d'origine; que cette pièce sert de rangement;
15. que la demande vise à démolir cette annexe et à revenir à la situation d'origine en aménageant une terrasse sur cette toiture plate ;
16. qu'au premier étage, la demande vise à aménager une cuisine du côté gauche ;

dossier 11041

17. que du côté droit, la cloison qui séparait les deux pièces en enfilade est supprimée afin d'aménager un grand séjour; qu'il donne sur la terrasse ;
18. que le châssis de l'ancienne annexe donnant sur la parcelle de gauche est supprimé; qu'il est remplacé par un garde-corps en ferronnerie foncée que l'allège existante est conservée;
19. que la terrasse ne paraît pas conforme au code civil en matière de vue; qu'il convient de s'y conformer;
20. que le deuxième étage comprend deux chambres, une salle-de-bain et un WC séparé;
21. que la demande vise à aménager un balcon, accessible depuis la salle-de-bain, en façade arrière;
22. que la dalle du balcon existe déjà dans les faits; que la demande vise à la régulariser et à placer un garde-corps en ferronnerie foncée;
23. que ce balcon est conforme aux prescriptions des règlements en vigueur r; qu'il se situe contre le mur mitoyen de droite et à plus de 1.5 m de l'axe mitoyen de gauche;
24. que les combles (greniers) sont inchangés par rapport à la situation de fait;
25. que la demande vise à régulariser la pente de la partie gauche de la toiture avant qui ne correspond pas à la situation de droit; que néanmoins cette modification semble dater de la construction de la maison;
26. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à la façade avant;
27. que la porte d'entrée ne correspond pas à la situation de droit; que les divisions sont modifiées;
28. qu'il s'agit d'une porte en pvc ;
29. que cette porte dénature la façade de l'immeuble;
30. qu'il convient de revenir au dessin d'origine et de prévoir une porte en bois ;
31. que la demande vise également à régulariser le placement de la porte de garage; qu'il s'agit d'une porte en métal de ton blanc composée de lignes verticales;
32. qu'à l'origine, il s'agissait d'un passage cocher menant à la cour intérieure ;
33. que cette porte s'accorde au caractère de la façade ;
34. que les châssis sont en PVC double vitrage de ton blanc; qu'ils s'inspirent du dessin des châssis d'origine;
35. que selon la proposition PEB, des grilles de ventilation doivent être prévues dans les châssis; qu'il convient de les intégrer aux plans;
36. qu'il convient de revenir aux matériaux et divisions d'origines pour les châssis lors d'un prochain changement;
37. que le reste de la façade est inchangé; qu'il s'agit d'une façade en brique rouge/brune avec des parties en bois (chêne) peint en blanc; que le soubassement est en pierre bleue;
38. que les linteaux sont en béton peint en blanc; que la corniche est en bois peint en blanc;
39. que la partie supérieure est en crépis de ton blanc, et au-dessus en ardoises naturelles de teinte foncée;
40. que la demande vise également à régulariser le placement d'une descente d'eau pluviale en zinc en façade avant; qu'elle se situe à gauche de la porte d'entrée et qu'elle reprendre les eaux de la corniche du premier étage;
41. que cette descente d'eau est fort visible; qu'elle est située au milieu de la façade et qu'elle est peu esthétique;

dossier 11041

42. que dès lors, il conviendrait de la déplacer à la limite mitoyenne gauche ou droite afin qu'elle soit le moins visible possible;
43. que cette descente d'eau déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 10, en ce qu'elle ne dispose pas d'un dauphin en fonte;
44. qu'en application des prescriptions du règlement général sur la bâtisse de la commune, ce dauphin en fonte doit présenter une hauteur de 2.00m ;
45. que la demande vise aussi à régulariser les modifications apportées à la façade arrière;
46. que dans la situation de droit, le deuxième étage comprend deux baies de 1.8m de hauteur avec allèges; que dans les faits il s'agit d'une porte-fenêtre menant au balcon; que cette modification semble dater de la construction de la maison;
47. que les proportions des baies des WC et de la cage d'escalier ont été modifiées par rapport à la situation de droit;
48. qu'une nouvelle baie a été créée au troisième étage dans la cage d'escalier; qu'elle permet d'éclairer le palier ;
49. que le projet augmente le confort de cette maison unifamiliale;
50. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 1er au 15/06/2020 a donné lieu à 5 lettres d'opposition et/ou d'observations;
51. que ces lettres concernent principalement :
 - les problèmes de propriété et servitudes ;
 - les problèmes de limites mitoyennes ;
 - les fenêtres munie de vitrage opalin, la sonde de chaudière, les descentes d'eaux pluviales, l'aération de cuisine, l'isolation ;
 - la nécessité de démonter un auvent se trouvant sur la propriété du voisin ;
 - les terrasses aux étages et les vues qui en découlent ;
 - les nuisances sonores liées au moteur de la hotte ;
 - les dimensions des fenêtres qui ne sont pas conformes aux plans d'origine ;
 - le fait que le bien comporte des infractions ;
52. que tout permis d'urbanisme est délivré sous réserve du respect du droit des tiers ; qu'il semble que des éléments sont à éclaircir en ce qui concerne les propriétés et les servitudes de cette parcelle et de la parcelle voisine ;
53. qu'il n'est pas du ressort de l'urbanisme de statuer sur la propriété ;
54. qu'il semble que le projet tel que proposé ne pose pas de problèmes de droit civil sauf en ce qui concerne la terrasse qui devra être modifiée ;
55. qu'il convient de régler ces éléments avant exécution et de corriger les plans en ce qui concerne la mitoyenneté ;

dossier 11041

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas considérer le bureau du rez comme une unité indépendante;
2. de rendre la terrasse du 1er étage conforme au code civil en matière de vue sans rehausse ;
3. de remplacer la porte d'entrée par une porte en bois s'inspirant du dessin d'origine;
4. de dessiner les grilles de ventilation à prévoir dans les châssis;
5. de déplacer la descente d'eau à la limite mitoyenne de gauche ou de droite et de prévoir un dauphin en fonte de 2.00m de haut ;
6. de régler les problèmes de propriété et de servitudes éventuels avant exécution et d'adapter les plans en ce qui concerne la mitoyenneté.

URBAN DPC - EXCUSEE

13h30 - dossier 11003**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame KILIMNIK tendant à mettre en conformité le changement d'affectation d'une conciergerie en équipement (cabinets) au rez-de-chaussée arrière d'un immeuble, rue Père de Deken 53.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZA, ZEMU) ;
3. que la demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation d'une conciergerie en équipement (cabinets médicaux) au rez-de-chaussée arrière d'un immeuble;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de logements de gabarit R+3+toiture mansardée comprenant 2 garages et 5 logements dont une loge de conciergerie répartis comme suit:
 - rez-de-chaussée: deux garages, une conciergerie
 - 1er étage: un appartement deux chambres
 - 2e étage: un appartement deux chambres
 - 3e étage: un appartement deux chambres
 - 4e étage: chambres de bonnes et un studio
5. que la demande ne concerne que le rez-de-chaussée; que le reste de l'immeuble est inchangé;
6. que la partie avant du rez-de-chaussée comprenant les deux garages et le local vélos est inchangée;
7. que la partie arrière comprenant la conciergerie est modifiée en équipement ;
8. que cette partie comprend deux cabinets de consultations ;
9. que la cuisine, le WC, le vestiaire et le couloir sont maintenus; qu'une salle d'attente est aménagée dans le hall;
10. que la demande vise à refermer les baies entre la salle d'attente et le cabinet 2, et entre la cuisine et le cabinet 2, par des cloisons avec isolation phonique;
11. que la demande vise à installer un troisième cabinet dans la partie avant du rez-de-chaussée, derrière le garage 2; qu'il s'agit d'une chambre liée à la conciergerie en situation de droit;
12. que la clientèle concernée par la demande est une clientèle de quartier, venant principalement en transport en commun, à vélo ou à pied;
13. que les horaires d'ouverture des cabinets sont de 8h à 21h30 du lundi au samedi;
14. que les clients ne sont reçus que sur rendez-vous; qu'un système de vidéo-parlophone permet d'assurer la sécurité et le contrôle des entrées dans l'immeuble;
15. que la demande vise à apposer une plaque professionnelle sur la façade de l'immeuble, du même type que celle déjà existante; que cette plaque est conforme aux prescriptions du règlement générale d'urbanisme;
16. qu'aucune modification de volume, de façade et de structure n'est concernée par la demande;
17. que l'aménagement proposé permet de revenir facilement à une affectation de logement;
18. que cet équipement participe à la vie de quartier;
19. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 1^{er} au 15 juin 2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations;

dossier 11003

AVIS FAVORABLE.

URBAN DPC - EXCUSEE

13h50 - dossier 10664 – ART 126**10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Belbana – Monsieur Baltodano tendant à mettre en conformité les travaux non conformes au PU 10118 en ce qui concerne les volumes arrières et placer des groupes techniques en intérieur d'îlot, place Jourdan 18.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. le permis d'urbanisme PU10118, tendant à étendre le commerce (horeca) vers le 1er étage, agrandir et aménager un duplex aux 2ème et 3ème étages, notifié le 17 janvier 2018 ;
5. que la demande initiale visait à mettre en conformité les travaux non conformes au PU 10118 en ce qui concerne les volumes arrières ;
6. qu'au rez-de-chaussée, la hauteur de l'annexe est +/- 30 cm plus haute que la situation de droit ; que la hauteur réalisée est de 2.82cm (soit un niveau fini extérieur =+3.17) ;
7. que le permis n°10118 prévoyait une hauteur sous-plafond de 2.50m (soit niveau fini extérieur = +2.85) ;
8. que dans le dossier il est indiqué que cette différence de hauteur est nécessaire pour des raisons techniques (passage de la ventilation de la hotte) ;
9. que cependant il s'agit d'un seul tuyau ponctuel ; que sa mise en place ne nécessite pas la rehausse de l'ensemble des annexes ;
10. qu'il convient de revoir l'aménagement de la cuisine afin d'éviter toute rehausse et de se conformer aux dimensions prévues dans le projet initial ;
11. qu'au 1er étage, dans les faits, le niveau fini extérieur de l'annexe est de + 6.24m ; que le PU n°10118 prévoyait un niveau de 5.85m, soit 39cm de moins ;
12. que la demande vise à réduire ce niveau à 5.99m, soit 14cm de plus que la situation légale ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne la hauteur de l'annexe au 1er étage ;
14. que le muret mitoyen du côté droit, côté n°17, n'est pas modifié ;
15. que cette dérogation n'est pas nécessaire ; qu'il convient de ne pas rehausser les annexes ;
16. qu'au 1er étage, un garde-corps en verre securit est placé devant la partie ouvrante de la triple porte-fenêtre donnant sur la toiture plate ; que ce garde-corps garantit le non-accès à la toiture plate végétalisée ; qu'il convient de prendre toutes les mesures nécessaires afin d'empêcher l'accès à la toiture plate ;
17. que des installations techniques sont prévues sur la toiture verte du premier étage ; qu'il s'agit d'une unité de ventilation et de deux unités de climatisation, placées le long du mur mitoyen de droite, et d'un groupe de froid le long du mur mitoyen en fond de parcelle ;
18. qu'aucune photographie de ces installations n'est fournie dans le dossier de demande ;
19. qu'il s'agit d'éléments massifs, en particulier le groupe de froid, et peu esthétique ; que ces éléments peuvent être source de nuisances acoustiques et visuelles pour l'îlot ;
20. que les fiches techniques du dossier ne précisent pas les modèles et types d'installation ;

dossier 10664 – ART 126

21. qu'il convient donc de vérifier les caractéristiques techniques de toutes les installations en toiture et d'introduire, le cas échéant, une demande d'autorisation environnementale et ce avant leur mise en service ;
22. qu'il convient également de vérifier que toutes les installations techniques respectent les normes de Bruit en vigueur ;
23. qu'il convient de prévoir un habillage acoustique esthétique et qualitatif de ces éléments ;
24. qu'une cheminée de hotte avec moteur est situé dans l'angle arrière droit de la toiture ; que cette hotte figurait dans la demande de permis précédente ;
25. qu'en façade avant, la porte d'entrée du commerce a été légèrement modifiée ; que l'entrée se fait du côté gauche et que la partie fixe est située du côté droit ; que cette modification ne dénature pas la façade ;
26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2018 au 17/12/2018 a donné lieu à 18 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
27. que ces lettres concernent :
 - l'extension du restaurant sur la place Jourdan et au 1er étage ;
 - l'agrandissement du restaurant en intérieur d'ilot au détriment des habitants ;
 - des nouvelles nuisances sonores et olfactives que peuvent engendrer un agrandissement du restaurant, ainsi que l'ombre portée de la nouvelle extension sur les jardins avoisinants
28. que les travaux effectués ont déjà causés beaucoup de nuisances aux riverains ;
29. que l'extension au 1er étage est vitrée et donne sur la toiture plate arrière, ce qui peut causer des vues chez les voisins des 1ers étages autour ;
30. que l'extension au 1er étage va à l'encontre de ce qui avait été annoncé aux riverains, à savoir pas de nouveaux horeca là où il n'y en avait pas avant ;
31. le manque de mixité entre les fonctions de la place, tout pour le commerce et pas pour les habitants ;
32. pas assez de protection pour les habitants de la place Jourdan, demande de fermeté pour le respect des règles et pas de régularisation devant le fait accompli ;
33. que ces remarques ne tiennent pas compte que le PU n° 10118 a déjà été octroyé et qu'il s'agit d'une demande de régularisation pour les hauteurs des annexes ;
34. que la demande concerne des rehausses de 30 cm au rez et 14 cm au premier étage ; que la surface commerciale n'est pas modifiée ;
35. que l'aménagement de la terrasse en voirie devra faire l'objet d'une demande de permissions d'occupation de l'espace public auprès du service des Travaux Publics ;
- 36. qu'en date du 8 janvier 2019, la commission de concertation a remis un avis défavorable ;**
- 37. qu'en date du 13 novembre 2019 et du 12 février 2020, des plans modificatifs ont été introduits par le demandeur ;**
38. que l'objet de la demande est inchangé et vise à mettre en conformité les travaux non conformes au PU 10118 en ce qui concerne les volumes arrières ;
39. qu'un rapport acoustique a été fourni ; que les demandeurs s'engagent à suivre les recommandations émises ;
40. que certains éléments ont été revus afin de limiter l'impact du volume ;
41. que l'acrotère est supprimé au niveau de la façade arrière de l'annexe ; que l'isolation est placée entre les gîtes afin de réduire la hauteur du complexe de toiture ;
42. que dès lors le niveau fini est 6cm plus haut que le permis initial ;

43. que l'acrotère est réduit le long de l'axe mitoyen en hauteur et en épaisseur et recouvert d'un capot en zinc ;
44. qu'il convient de se conformer au Code Civil en matière de mitoyenneté tout en ne dépassant pas la hauteur octroyée dans le permis précédent ; qu'au besoin il convient de revoir l'utilisation de la pièce prévu dans l'annexe si la hauteur sous plafond est insuffisante ;
45. que par ailleurs le mur mitoyen en escalier partant de la façade arrière du bâtiment principal est maintenu ;
46. que cette rehausse est susceptible d'engendrer une perte d'ensoleillement supplémentaire ; qu'il convient de se conformer au permis initial ;
47. que la hauteur de la dalle couvrant le rez n'est pas modifiée ; que toutefois celle-ci n'impacte pas les parcelles voisine et que cela ne nécessite pas de rehausses des murs mitoyens ;
48. qu'afin de limiter l'impact des groupes techniques en intérieur d'îlot, un local technique est créé dans une partie de l'annexe ; que celui-ci abrite le groupe frigo ; que 2 buses de ventilation sortent en façade arrière ;
49. que les deux groupes de climatisation et le moteur de la hotte placés contre le mur mitoyen de gauche sont maintenus ; que le caisson acoustique est réduit afin de limiter son impact visuel ; qu'il présente l'aspect d'un bardage en bois ;
50. que la taille de la salle destinée à recevoir du public dans l'annexe est réduite de 20 à 12 places ;
51. que le garde-corps en verre est maintenu devant la vitre afin d'empêcher l'accès à la toiture plate ; qu'il est précisé en séance qu'une serrure serait en outre placée sur le châssis ;
52. que le projet maintient des volumes plus importants qu'en situation de droit ;
53. que la demande déroge au RRU titre I article 4 et 6 en ce qui concerne l'annexe et le volume des groupes techniques ; que les dérogations ont été diminuées ;
54. qu'elles sont à présent acceptables ;
55. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 1er au 15/06/2020 a donné lieu à 12 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
56. que ces lettres concernent :
 - l'extension d'un horeca alors que la place Jourdan en comporte déjà beaucoup ;
 - l'agrandissement du restaurant en intérieur d'îlot au détriment des habitants ;
 - le fait que ce projet est un abus commis par des investisseurs désirant maximiser leurs profits au détriment des riverains ;
 - les nuisances pour l'intérieur d'îlot ;
 - les nouvelles nuisances sonores et olfactives que peuvent engendrer un agrandissement du restaurant, ainsi que l'ombre portée de la nouvelle extension sur les jardins avoisinants ;
 - les nouvelles nuisances dues à l'intensification des horeca (problèmes de propreté, de mobilité, d'attroupements, sonores tardives) ;
 - le fait que le dossier n'est pas clair et ne répondant pas aux conditions posées par le précédent avis de la commission de concertation ;
 - l'absence ou insuffisance d'isolation sonore ;
 - un sentiment d'insécurité en intérieur d'îlot ;
 - le fait que l'extension au 1er étage donne sur la toiture plate arrière et peut permettre l'accès à l'intérieur d'îlot;
57. que certaines de ces remarques ne tiennent pas compte du fait que le PU n° 10118 a déjà été octroyé et qu'il s'agit d'une demande de régularisation pour les hauteurs des annexes et non d'une extension de l'horeca ;
58. que la demande vise une diminution du nombre de place dans le restaurant (8 places de moins) et de la taille de la salle ;
59. qu'en ce qui concerne la sécurité, un garde-corps est placé devant la baie et celle-ci est fermée par une serrure ;

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

AVIS FAVORABLE sous réserve :

1. **de se conformer au Code Civil en matière de mitoyenneté tout en ne dépassant pas la hauteur octroyée dans le permis précédent et besoin, de revoir l'utilisation de la pièce prévu dans l'annexe si la hauteur sous plafond est insuffisante ;**
2. **de se conformer au permis initial en ce qui concerne la rehausse mitoyenne et de ne pas aménager de rehausse en escalier.**

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

URBAN DPC - EXCUSEE

14h20 - dossier 10995**11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la sprl Tiger Group tendant à agrandir et rénover un immeuble de 4 logements ainsi que créer une terrasse au 3ème étage, square de Léopoldville 8.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
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 soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à agrandir et rénover un immeuble de 4 logements ainsi que créer une terrasse au 3ème étage;
5. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+3+ toiture plate comprenant 4 logements répartis comme suit:
 - sous-sol : garage (deux emplacements) + caves;
 - rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre;
 - 1er étage: un appartement 2 chambres;
 - 2e étage: un appartement 2 chambres;
 - 3e étage: un appartement 1 chambre ;
6. que le demande vise à agrandir et rénover l'immeuble afin de réaménager les 4 logements de la manière suivante:
 - sous-sol : garage (deux emplacements) + caves + partie basse du duplex 2 chambres;
 - rez-de-chaussée: local vélos + partie haute du duplex 2 chambres;
 - 1er étage: un appartement 2 chambres;
 - 2e étage: un appartement 2 chambres;
 - 3e étage: un appartement 2 chambres;
7. que le nombre de logement est donc inchangé; que la demande vise à augmenter le confort et la fonctionnalité des 4 logements existants;
8. que la demande vise à modifier partiellement le sous-sol; que les caves existantes de la partie avant sont réorganisées afin de faire bénéficier chaque logement d'une cave privative;
9. que le local compteurs commun et le garage sont maintenus tels qu'existants;
10. que la partie arrière du sous-sol est transformée et privatisée afin de créer un duplex deux chambres avec le rez-de-chaussée; qu'il comprend une salle-de-douche/buanderie, un WC, un bureau et un local débarras;
11. que la demande vise à supprimer et évacuer l'ancienne citerne à mazout; que le mur séparant la citerne est démonté afin d'agrandir le local débarras privatif au duplex;
12. qu'une nouvelle trémie est créée entre le bureau et la salle-de-douche afin de lier cette partie du duplex au rez-de-chaussée;
13. que l'escalier extérieur existant est maintenu; qu'il permet l'accès à la cour depuis le sous-sol;
14. que la demande vise à modifier le rez-de-chaussée;
15. que l'ancien bureau, côté rue à gauche, est transformé en local vélos; qu'il est facilement accessible depuis la rue;
16. que la cage d'escalier, côté gauche, est inchangée;
17. que le séjour existant, en façade avant, est transformé en deuxième chambre;

dossier 10995

18. que la baie intérieure séparant cette chambre du nouveau séjour est réduite en largeur;
19. que la baie entre le hall d'entrée et la nouvelle chambre est refermée;
20. que le bâtiment bénéficie d'une zone de recul; que l'intimité de cette chambre est donc suffisante;
21. que le WC existant donnant dans la cuisine est supprimé; que le WC est intégré à la salle-de-bain et qu'un sas est créé;
22. que la demande vise à construire une annexe dans la continuité de l'ancien WC; qu'il s'agit d'une véranda de 4.8m² avec toiture plate vitrée; ???
23. que le auvent existant dans les faits est démonté;
24. que la surface de la cour extérieur est réduite; qu'elle mesure 14m²;
25. que néanmoins, il s'agit dans la situation de droit, d'une cour minérale de faible dimension et très peu éclairée;
26. que le fait de prévoir une toiture vitrée pourrait amener des soucis d'intimité avec l'appartement du 1er étage; qu'il convient d'offrir une solution architecturale préservant l'intimité de chaque logement; qu'il est précisé en séance que la toiture n'est pas vitrée ;
27. que cette annexe permet de créer une connexion entre la cuisine et la salle-à-manger; que l'extension de 4.8m² améliore la fonctionnalité du logement et peut dès lors être acceptée;
28. que néanmoins, le mur porteur entre la salle-à-manger existante et le WC est conservé tel qu'existant;
29. qu'il conviendrait d'élargir la baie intérieur à cet endroit afin de créer un bel espace de séjour; que sans cela, l'espace utilisable est de 17m², ce qui n'est pas suffisant pour un appartement deux chambres;
30. que le nouvel escalier menant au sous-sol se trouve dans la cuisine;
31. que la baie entre le sas d'entrée et la cuisine est refermée;
32. que la chambre arrière existante est inchangée;
33. que la demande vise à réorganiser les appartement des 1er et 2e étages (identiques);
34. que la cuisine est intégrée à la salle-à-manger;
35. que la cuisine existante est transformée en coin bureau;
36. que le WC existant donnant dans la cuisine est transformé en remise;
37. que la salle-de-bain est rénovée en y intégrant le WC;
38. que la baie entre le hall commun et la chambre à rue est refermée, ainsi que la baie entre le hall et le séjour;
39. que l'entrée se fait via le sas entre le salle-de-bain et la salle-à-manger;
40. que le balcon existant de 2.15m² est maintenu; qu'il est accessible depuis le nouveau coin bureau;
41. que la demande vise à modifier le 3e étage;
42. qu'une partie du hall commun est privatisé pour ce dernier logement; qu'il s'agit de la salle-de-douche avec WC;
43. que le puits de lumière donnant dans le hall commun est converti en exutoire de fumées;
44. que la nouvelle entrée du logement se trouve directement à la fin de l'escalier;
45. que cet aménagement permet de créer un sas entre la salle-de-bain, la chambre arrière et le séjour;

dossier 10995

46. que les baies entre l'ancien hall et le séjour et entre le hall et la chambre à rue sont refermées;
47. que la cuisine existante est intégrée à la salle-à-manger; que cette pièce est transformée en chambre;
48. que le WC existant est transformé en remise; que cette pièce donne sur la nouvelle chambre arrière;
49. que le bow-window côté rue ne se prolonge pas jusqu'à ce niveau; qu'il s'agit d'un balcon accessible depuis le séjour;
50. que l'annexe arrière comprenant les chambres des étages inférieurs ne se prolonge pas jusqu'à ce niveau; qu'il s'agit d'une toiture plate non accessible en situation de droit;
51. que la demande vise à aménager une terrasse de 15m² sur une partie de cette toiture plate; qu'elle mesure 3.86m de profondeur sur toute la largeur de l'annexe; que la partie du fond (1.77m de profondeur) est rendue inaccessible par la pose de bac à plantes;
52. que la demande vise à placer un pare vue de 1.80m de hauteur du côté de l'axe mitoyen de gauche; qu'il se prolonge par un retour perpendiculaire de 60cm au bout de la terrasse;
53. que ce pare-vue n'est pas conforme au code civil en matière de vue , qui impose une hauteur de 1.90m; qu'il doit être réalisé en maçonnerie pleine ;
54. que le trumeau existant entre les deux baies arrières est supprimé afin de créer une seule grande baie, permettant l'accès à la terrasse;
55. que le châssis de cette baie est divisé en 3 parties égales;
56. que cette terrasse déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur);
57. que cette terrasse se situe au 3e étage; qu'elle est accessible depuis une chambre; qu'elle est proche de l'angle d'un îlot très dense et très étroit; qu'elle induit des vues très importantes vers les parcelles voisines, et par conséquent, qu'elle n'est pas acceptable;
58. qu'il conviendrait dès lors de ne pas aménager de terrasse sur cette toiture plate, et de la transformer en toiture végétalisée inaccessible;
59. qu'un garde-corps doit être placé devant la baie;
60. que la façade arrière est en crépi peint en blanc, avec certaines parties laissées naturelles à peindre en blanc;
61. que l'extension du rez est en maçonnerie avec un revêtement en crépi sur isolant de ton blanc;
62. que les châssis sont en PVC blanc; que les garde-corps existants sont verts, à peindre en noir;
63. que la façade avant est inchangée; qu'elle est en briques de ton rouge/orange, avec des parties en cimentage peint en blanc;
64. que les châssis sont en PVC de ton blanc; que leur dessin diffère de la situation de droit, châssis à guillotine et petits bois dans les impostes ;
65. que ceux-ci ne déparent cependant pas la façade;
66. que la porte d'entrée est en aluminium de ton brun foncé comprenant des parties vitrées;
67. que le garde-corps du balcon au-dessus du bow-window est en ferronnerie de ton noir;
68. que la porte du garage est une porte sectionnelle de ton blanc; que cette situation ne correspond pas à la situation de droit ;
69. que cette porte est peu qualitative et dépare la façade; qu'il convient de proposer une porte s'inspirant de la porte d'origine ;

dossier 10995

70. que l'élévation de la façade avant jointe au dossier n'est pas correcte; qu'il convient de la corriger notamment en ce qui concerne l'épaisseur des châssis et le dessin des portes d'entrée et de garage ;
71. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 2 à chaque étage et le séjour au 3e étage;
72. que cette dérogation provient d'une situation existante; qu'il semblerait difficile et peu esthétique d'agrandir les baies; que cette dérogation peut dès lors être acceptée.
73. qu'il s'agit d'un projet visant principalement à améliorer la qualité des logements existants et à les rénover;
74. que des caves privatives sont attribuées à chaque logement, et qu'un local vélo est créé;
75. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 1^{er} au 15/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
76. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 19/05/2020 ;

dossier 10995

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'offrir une solution architecturale en ce qui concerne la toiture de la véranda au rez afin de préserver l'intimité de chaque logement ou de préciser les plans en la matière ;
2. d'élargir la baie intérieur entre la salle-à-manger et le WC existant du rez-de-chaussée afin de créer un bel espace de séjour;
3. de ne pas aménager de terrasse sur la toiture plate du 3e étage et de placer un garde-corps devant la baie;
4. d'aménager cette toiture plate en toiture végétalisée inaccessible
5. de prévoir une porte de garage s'inspirant du dessin de la porte d'origine;
6. de fournir une élévation correcte de la façade avant,
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

URBAN DPC - EXCUSEE

14h40 - dossier 11016**12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Mestdag tendant à rénover une maison unifamiliale et régulariser la construction d'annexes, rue de Chambéry 47.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation;
2. que la demande vise à rénover une maison unifamiliale et régulariser la construction d'annexes;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+3+combles avec des caves au sous-sol;
4. que la parcelle cadastrale est trapézoïdale ;
5. que dans les faits, cette maison compte plusieurs logements dont le nombre exacte est difficile à définir;
6. que la demande vise cependant à revenir à la situation d'origine qui est une maison unifamiliale;
7. que le sous-sol comprend une cave, une buanderie, un local chaufferie et une réserve;
8. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à démolir l'annexe à l'arrière qui comprenait le WC à l'origine;
9. que la suppression de cette annexe permet d'élargir la baie donnant sur la jardin; qu'elle mesure 2.15m de large;
10. que le rez-de-chaussée comprend le hall d'entrée et la cage d'escalier côté rue, ainsi que la pièce de vie de la maison avec la cuisine côté rue et le séjour côté jardin;
11. qu'au 1er étage, la demande vise également à supprimer l'annexe arrière ainsi que l'escalier et la terrasse en bois qui ne sont pas conformes à la situation de droit;
12. que cette suppression permet à nouveau d'élargir la baie arrière qui mesure 2.05m de large;
13. que ce niveau comprend deux chambres et deux salles-de-douches privatives à chaque chambre;
14. que les 2e et 3e étages sont identiques; qu'il comprennent chacun deux chambres et deux salles-de-douches privatives à chaque chambres;
15. que les chambres côté rue donnent toutes accès à un balcon existant;
16. que la demande vise à régulariser la construction d'une annexe à l'arrière de ces deux étages;
17. que cette annexe est construite sur deux niveaux, sur toute la largeur de la parcelle, et qu'elle mesure 2.0m de profondeur;
18. qu'elle est en saillie par rapport aux étages inférieurs; qu'elle semble exister depuis de nombreuses années et est visible sur les photos aériennes de 1996;
19. qu'elle s'aligne à la profondeur actuelle des terrasses du mitoyen de droite; que néanmoins, ces terrasses ne semblent pas autorisées ;
20. que cette annexe dépasse de 2m la profondeur du bâtiment principal du mitoyen de droite qui est le mitoyen le plus profond;
21. que l'immeuble de gauche dispose d'une annexe du côté gauche et d'une terrasse à un niveau situé entre les 1er et 2ème étages;
22. que cette annexe déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur);
23. que cette annexe agrandit la chambre 3 au 2e étage et la chambre 5 au 3e étage; que ces deux chambres mesurent 16m²;

dossier 11016

24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 3 au 2^e étage et la chambre 5 au 3^e étage;
25. qu'il conviendrait de revoir la dimension des baies en façade arrière afin de supprimer la dérogation;
26. que le 4^e étage comprend encore deux chambres et une salle-de-douche;
27. que les combles sont en mezzanine sur la chambre 8; qu'un nouvel escalier interne à cette chambre permet d'y accéder ;
28. que la maison comprend donc 8 chambres au total et 7 petites salles-de-douche;
29. que le séjour, cuisine comprise, mesure 28m²; que cette surface, bien que conforme aux prescriptions du RRU, est très petite pour une maison comprenant 8 chambres; qu'il dispose d'une hauteur sous plafond de 2.62m, ce qui est peu vu la profondeur des pièces;
30. qu'il est aménagé dans les anciennes cuisines caves; que le séjour se trouvait initialement au 1^{er} étage (bel étage) qui dispose d'une plus grande hauteur sous plafond (3.56m);
31. que la maison ne dispose ni d'un espace de vestiaire, ni d'un wc séparé;
32. qu'il convient de revoir les aménagements des rez et premier étage afin d'offrir des espaces de séjour de qualité pour une maison de cette taille et de prévoir des locaux de services, en se limitant à 6 chambres ;
33. que la demande vise également à isoler la façade arrière; qu'il s'agit d'un isolant PUR de 12cm d'épaisseur avec un crépi de couleur gris sur isolant aux 2^e et 3^e étages, et un crépis blanc aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage;
34. que les châssis existants sont remplacés par des châssis en PVC double vitrage de ton blanc;
35. que les seuils sont en aluminium de ton blanc;
36. que la façade avant est inchangée; qu'elle est en briques grises ; que les bandeaux horizontaux, les seuils et le soubassement sont en pierre bleue;
37. que les châssis ne sont pas conformes à la situation de droit; qu'ils sont en PVC de ton blanc;
38. qu'il conviendrait, lors du prochain remplacement de ceux-ci, de revenir à la situation d'origine, comme l'indique la demande;
39. que la porte d'entrée est en bois peint en blanc;
40. que la corniche est en bois peint en blanc;
41. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 1^{er} au 15/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11016

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir les aménagements des rez et premier étage afin d'offrir des espaces de séjour de qualité pour une maison de cette taille et de prévoir des locaux de services (vestiaire, wc indépendant) , en se limitant à 6 chambres ;
2. de revoir les dimensions des baies aux 2^{ème} et 3^{ème} étages arrière afin de se conformer aux prescriptions du RRU ;
3. de revenir à la situation d'origine lors du prochain remplacement des châssis de la façade avant.

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

URBAN DPC - EXCUSEE

15h00 - dossier 11015**13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Dori tendant à régulariser les modifications apportées à l'immeuble et y aménager trois logements dont deux duplex, rue Philippe Bauca 115.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à l'immeuble et y aménager trois logements dont deux duplex;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+3 étages comprenant:
 - au sous-sol : 4 caves
 - au rez-de-chaussée : un garage pour une voiture, un débarras, une cuisine, une cour et un jardin
 - au 1er étage: 2 grandes pièces en enfilade dont une donnant accès à une troisième pièce côté rue;
 - au 2e étage: 3 chambres
 - au 3e étage : 3 chambres
5. que la demande vise à régulariser la division de la maison en 3 logements répartis comme suit:
 - au rez-de-chaussée et bel étage : un duplex une chambre
 - au 1er étage : un studio
 - aux 2e et 3e étage : un duplex deux chambres
6. que le sous-sol comprend 3 grandes caves privatives de 14 m², 12 m² et 16 m² (une par logement), un espace compteurs commun et poubelles sous l'escalier, et un espace de rangement pour l'entretien des communs dans la petite cave côté rue;
7. que les vélos/poussettes de chaque occupants peuvent être rangés dans chaque cave privative;
8. qu'au rez-de-chaussée, le garage existant est conservé; que la demande ne précise pas s'il est attribué à un logement; qu'il conviendrait de le préciser;
9. que la partie arrière du rez-de-chaussée comprend la pièce de vie du duplex avec le séjour au centre et la cuisine/ salle-à-manger, côté arrière; que la partie centrale ne bénéficie presque pas de lumière naturelle ;
10. que l'entrée se fait dans la partie centrale; qu'un hall d'entrée est créé avec un espace débarras de de 1.3 m²;
11. que la demande vise à régulariser la couverture de la cour d'origine à l'arrière, du côté du mitoyen de droite;
12. que cette extension comprend actuellement la salle-à-manger et un escalier en colimaçon menant à la partie haute du duplex située à l'entresol;
13. que la hauteur sous-plafond de cette partie arrière du rez-de-chaussée n'est que de 2.42 m; qu'il s'agit d'une situation existante induite par l'existence d'un étage à l'entresol au-dessus de cette partie arrière uniquement;
14. que cette extension permet d'augmenter la surface de la pièce de vie, tout en étant conforme aux prescriptions du RRU;
15. que l'entresol comprend une salle-de-douche avec WC et une chambre de 11.2 m²; que cette superficie déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme;

dossier 11015

16. que la toiture de ce volume a été rehaussée afin d'avoir 2.50 m de hauteur sous-plafond dans la chambre;
17. que la terrasse et le jardin au rez-de-chaussée sont privatifs à ce duplex;
18. que la terrasse mesure 22 m² et le jardin en pleine terre mesure 20 m²; qu'en situation de droit, le jardin occupe toute la surface; que la surface de la terrasse occupe plus de la moitié de la surface extérieure;
19. qu'il conviendrait de réduire la surface de celle-ci afin qu'elle ne dépasse pas la moitié de la surface extérieure et de se conformer aux prescriptions du RRU, Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable);
20. que la demande ne précise pas le revêtement de la terrasse; qu'il conviendrait de le préciser en favorisant le choix d'un matériaux perméable;
21. qu'au 1er étage, la demande vise à aménager un studio avec la pièce de vie côté rue, le coin nuit à l'arrière, et avec un WC séparé dans le hall d'entrée; que ce logement est conforme au RRU;
22. que l'entrée du duplex supérieur se trouve à ce niveau; que l'escalier commun devient privatif à partir de ce niveau;
23. qu'une annexe comprenant le WC du duplex supérieur se trouve sur le palier de l'entresol (entre 1er et 2e étage); que cette annexe mesure 88 cm de largeur sur 276 cm de longueur;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur); que ces deux dérogations concernent le volume annexe à l'arrière du 2 étage (entresol entre le 1er et le 2e étage) en ce qu'il dépasse la profondeur des deux immeubles voisins;
25. que ce volume, bien qu'il existe depuis de nombreuses années, n'améliore pas les qualités du duplex; que ce logement comprend déjà un WC privatif à l'étage supérieur;
26. qu'il conviendrait de revenir à la situation de droit et de supprimer ce volume annexe;
27. qu'au 2e étage, la demande vise à aménager la pièce de vie du duplex avec la cuisine / salle-à-manger côté rue, et le séjour côté arrière;
28. que le 3e étage comprend deux chambres, une salle-de-bain et un WC séparé;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3§1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne la chambre à l'entresol (11.5 m² au lieu des 14m² requis); que cette dérogation est importante et n'est pas acceptable;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous-plafond des locaux habitables) en ce qui concerne la cuisine au rez-de-chaussée (hauteur 2.42 m au lieu des 2.50 m requis);
31. qu'il s'agit d'une hauteur existante; que cette pièce se trouve déjà une marche plus basse que le séjour, et qu'elle au même niveau que la terrasse; que le niveau du sol ne peut donc pas être abaissé; qu'il s'agit d'une dérogation minimale qui peut dès lors être acceptée;
32. que la division de la maison en 3 logements date d'avant 1992 (d'après le relevé des compteurs), que cette division a cependant nécessité des travaux soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme; qu'elle n'était donc pas dispensée de permis d'urbanisme;
33. qu'en façade à rue, la demande vise à remplacer les châssis existants en PVC blanc par des châssis en bois de ton noir; que ces châssis respectent les division et formes des châssis d'origine;
34. que ceux-ci (équipés d'aérateurs de type "invisivent") seront placés conformément aux exigences PEB, dont notamment avec un retrait de 2 cm par rapport à la battée;

dossier 11015

35. que la porte d'entrée en bois de ton brun foncé, la porte de garage existante de ton brun et l'imposte fixe au-dessus de celles-ci en bois de ton brun foncé sont conservées;
36. que la corniche est emballée dans un habillage en PVC de ton blanc; qu'il convient de le supprimer et de rénover la corniche d'origine ou d'en placer une nouvelle semblable à la corniche d'origine;
37. qu'il conviendrait d'uniformiser les teintes des menuiseries de la façade avant et de représetner les allèges pleines en plan ;
38. que les seuils, encadrements de fenêtre et rez-de-chaussée partie de gauche sont en pierre bleue;
39. qu'en façade arrière, les châssis existants en PVC de ton blanc sont remplacés par des nouveaux châssis en PVC de ton noir, comprenant un invisivent;
40. que le cimentage existant de ton blanc est conservé en façade arrière;
41. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 1^{er} au 15/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
42. que la demande porte à trois le nombre de logements sur cette parcelle de dimensions limitées;
43. que le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grandes dimensions à destination de familles; que le réaménagement ne répond pas à ce principe;
44. que le logement du rez et entresol bénéficie du jardin mais qu'il ne présente pas les qualités requises pour un appartement une chambre;
45. qu'il convient de revoir le projet en prévoyant un logement à destination d'une famille (au moins trois chambres), en se limitant à deux logements et en se conformant au maximum aux prescriptions des règlements en vigueur;
46. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 18/05/2020 ;

AVIS DEFAVORABLE.

URBAN DPC - EXCUSEE

15h20 - dossier 11044**14. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Eylenbosch tendant à rehausser un immeuble de logement et agrandir l'appartement du dernier étage, rue d'Oultremont 3**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à rehausser un immeuble de logement et agrandir l'appartement du dernier étage;
5. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble repris à l'inventaire du Patrimoine immobilier, maison de style éclectique construite d'après permis de 1907;
6. qu'il est de gabarit R+2+ toiture à versants et comprend 4 logements répartis comme suit:
 - sous-sol : caves;
 - rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre;
 - 1er étage: un appartement 1 chambre;
 - 2e étage: un appartement 1 chambre;
 - combles + mezzanine: un appartement 1 chambre ;
7. que seul l'appartement des combles est concerné par la demande; que le reste de l'immeuble est inchangé;
8. que la demande vise à démonter la toiture à versants actuelle et construire une nouvelle toiture mansardée;
9. que la demande vise à aménager un appartement duplex deux chambres dans la nouvelle toiture mansardée;
10. que le troisième étage comprend la pièce de vie du logement avec la cuisine côté rue, la salle-à-manger avec un espace buanderie/WC au centre et le séjour à l'arrière;
11. que la toiture plate existante à l'arrière est une terrasse entièrement accessible; que c'est déjà la cas en situation de droit;
12. qu'une paroi vitrée existante en verre armé translucide sépare la terrasse du bâtiment mitoyen de droite;
13. qu'elle mesure 18.5m² et qu'elle est accessible depuis une nouvelle porte fenêtre donnant dans le séjour;
14. qu'un nouvel escalier intérieur est construit contre le mur mitoyen de droite; qu'il permet d'accéder au quatrième étage ;
15. que ce niveau comprend deux chambres de 10m² et 15.7m², une salle-de-bain et un petit espace bureau en mezzanine sur le séjour;
16. qu'un petit grenier technique est aménagé dans la partie haute des combles;
17. que la grande baie vitre donnant sur le séjour se prolonge jusqu'à ce niveau; que cette baie mesure 5.04 m de haut et 2.7 m de large;
18. que le châssis est divisé en 3 parties dont une seule partie est ouvrante;
19. que cette nouvelle façade arrière comprend deux autres châssis carrés, l'un donnant dans la cage d'escalier (exutoire de fumées) et l'autre donnant dans la chambre des combles;

dossier 11044

20. qu'en façade avant, deux lucarnes sont construites sur toute la hauteur du brisis de la toiture mansardée; qu'elles mesurent 2.26 m de haut et 1.6 m de large ;
21. qu'elles sont revêtues de zinc couleur naturel; que les nouveaux châssis sont en aluminium de ton gris foncé;
22. que la toiture à versants comprend 5 fenêtres de toiture inclinées dont 3 dans le versant côté rue et deux à l'arrière;
23. que le versant arrière comprend également 10 panneaux photovoltaïques et deux capteurs solaires thermiques ;
24. que la corniche existante est maintenue en façade avant;
25. que le revêtement du brisis en façade avant est en écailles de zinc naturel;
26. que la couverture de la toiture à versants est en tuiles standard de ton rouge;
27. que le revêtement de la façade arrière de l'extension est un bardage vertical en bois brûlé de ton noir;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
29. que le profil de la nouvelle toiture mansardée dépasse de plus de 3m le profil de la toiture mitoyenne la moins haute (n°5 rue d'Oultremont);
30. que néanmoins, le profil du mitoyen de droite est plus haut et que le faite de la nouvelle toiture s'aligne à sa hauteur;
31. que cette rehausse permet d'aménager un logement deux chambres qualitatif;
32. que l'immeuble existant n'est pas dénaturé par cette rehausse qui s'intègre bien dans le cadre environnant bâti; que dès lors le volume de la toiture mansardée peut être accepté;
33. 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 14 (toiture) et article 21 (menuiseries) ;
34. que l'article 14 (toitures) de ce règlement stipule, entre autre que "les toits brisés (dits toitures à la « Mansard ») sont autorisés mais que le brisis ne peut cependant pas avoir une pente de plus de 70 ° sur l'horizontale et une hauteur de plus de 2 mètres ";
35. que le brisis possède une pente de plus de 70% sur l'horizontal (80%) et dépasse la hauteur réglementaire (2.3m>2m);
36. qu'il conviendrait de revoir le profil de la toiture afin de se conformer au RZAC en la matière;
37. que l'article 21 (menuiseries) de ce règlement stipule, entre autre, que" la menuiserie en aluminium de ton naturel est interdite et que les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois" ;
38. que les châssis des lucarnes en façade avant dérogent à ce point en ce qui concerne les divisions et matériaux; que la division existante en deux parties ouvrantes est supprimée; que les châssis sont composés d'un seul ouvrant; que la demande prévoit des châssis en aluminium;
39. que cette dérogation n'est pas acceptable; que ces baies sont est visibles depuis l'espace public ;
40. qu'il conviendrait de conserver la division d'origine et de prévoir des châssis en bois;
41. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 1er au 15 juin 2020 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
42. que cette lettre concerne le fait que la surélévation risque de priver de lumière l'immeuble voisin ;

43. qu'une étude d'ensoleillement est jointe au dossier ; qu'elle montre que l'impact sur les immeubles voisins est limité ;
44. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 24 juin 2020 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de revoir le profil de la toiture afin de se conformer au RZAC en la matière, en particulier en ce qui concerne la hauteur et l'inclinaison du brisis;**
2. **de conserver la division d'origine des châssis des lucarnes en façade avant et de prévoir des châssis en bois ;**
3. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

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

URBAN DPC - EXCUSEE

15h45 - dossier 10953

15. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Chu tendant à régulariser le changement d'affectation du 1er étage de commerce en logement (un appartement une chambre) la création d'une terrasse et les aménagements intérieurs du duplex, avenue d'Auderghem 106.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant, qui plus est voirie régionale ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (modification apportée en intérieur d'îlot) ;
5. que la demande vise à régulariser le changement d'affectation du 1er étage de commerce en logement (1 appartement 1 chambre) la création d'une terrasse et les aménagements intérieurs du duplex;
6. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale avec un commerce lié au rez-de-chaussée et 1er étage (restaurant), de gabarit R+2+toiture à versants comprenant:
 - au sous-sol : caves, chaufferie, local technique
 - rez-de-chaussée et 1er étage: hall d'entrée commun, commerce (restaurant) et jardin, avec toilettes du commerce à l'entresol ;
 - entresol (entre rez et 1er étage) : WC homme et femme du commerce
 - 2e étage: pièces de vie du logement duplex avec le salon, salle-à-manger, cuisine, salle-de-bain et WC séparé
 - 3e étage (combles): 3 chambres
7. que la demande vise à diviser le bâtiment en trois unités dont un commerce et deux logements répartis comme suit:
 - sous-sol: caves, local vélos communs, un espace pour les compteurs et sanitaires du restaurant
 - rez-de-chaussée: hall d'entrée commun, commerce (restaurant) et jardin
 - entresol (entre rez et 1er): réserve/ rangement pour l'appartement 1
 - 1er étage: un appartement une chambre avec terrasse
 - entresol (entre 1er et 2e) : buanderie appartement 1
 - 2e et 3e étages (combles): un duplex 3 chambres
8. qu'au sous-sol la demande vise à aménager dans la partie avant, un local vélos communs de 23.8m², une cave privative pour l'appartement 2, 3 caves pour le commerce, et un espace compteurs devant l'escalier existant;
9. que la partie arrière gauche du sous-sol comprend la chaufferie commune;
10. que la demande vise à privatiser la partie arrière droite au commerce, afin d'y aménager les sanitaires;
11. qu'un nouvel escalier privatif permet de lier ce niveau au restaurant du rez-de-chaussée (salle 3) ;
12. que le rez-de-chaussée est inchangé, hormis le nouvel escalier privatif du restaurant vers les sanitaires;

dossier 10953

13. qu'au 1er étage, la demande vise à rénover l'appartement une chambre; que la cuisine se trouve côté rue, la salle-de-bain avec WC derrière la cuisine, le séjour salle-à-manger côté rue, et la chambre à l'arrière;
14. que la cuisine est fermée et qu'elle mesure 6.7m²; que cette surface est fort petite et peu qualitative;
15. que la chambre arrière mesure 13.18m²; que cette surface est trop petite pour un appartement une chambre;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3§1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne la cuisine fermée du 1er étage (6.8m²) et la chambre (13.18 m²);
17. qu'il conviendrait de prévoir une cuisine ouverte sur la pièce de vie afin de supprimer la dérogation et de permettre un aménagement plus qualitatif;
18. que la cloison au 1^{er} étage séparant la chambre du séjour existe ; que la dérogation est acceptable ;
19. que la salle-de-bain avec WC donne directement dans le séjour; que cette situation n'est pas acceptable pour un appartement une chambre;
20. qu'il conviendrait de revoir l'aménagement afin qu'au moins deux portes séparent le WC du séjour;
21. que la demande vise à aménager une terrasse de 13.4m² sur toute la surface de la toiture plate donnant sur la chambre arrière;
22. que cette terrasse est conforme aux prescriptions du RRU, mais qu'elle ne respecte pas le code civil en matière de vues;
23. qu'il convient de limiter la profondeur accessible à 1.90m depuis la façade arrière du bâtiment principal ; que le reste de la toiture devrait être aménagé en toiture végétalisée;
24. que l'allège de la baie existante est en partie supprimée afin de créer une porte fenêtre permettant l'accès à la terrasse;
25. que les deux entresols sont privatisés pour l'appartement du 1er étage; qu'un nouvel escalier intérieur est créé afin de pouvoir passer d'un niveau à l'autre;
26. que la demande vise à supprimer un logement existant dans les faits et à aménager un duplex 3 chambres au 2e et 3e étage;
27. que l'entrée du duplex se situe sur la palier du 1er étage; que la cage d'escalier commune devient privative à partir de ce niveau-là;
28. que le 2e étage s'organise comme l'étage inférieur; que la salle-de-douche avec WC donne directement dans le séjour; que cette situation n'est pas qualitative pour un appartement 3 chambres;
29. que le 3e étage (combles) comprend 2 chambres de +/- 17m² chacune et une salle-de-douche avec WC;
30. que la chambre côté jardin ne dispose pas d'une hauteur sous-plafond de 2.30m sur au moins la moitié de sa surface mesurée à 1.50m de hauteur;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) en ce qui concerne la chambre 3 au 3e étage;
32. qu'il s'agit d'une chambre dans les combles; que la hauteur requise de 2.30m sur au moins la surface de la pièce n'est pas atteinte;
33. que cette hauteur ne permet pas d'aménager une chambre confortable et que dès lors la dérogation ne peut pas être acceptée;

dossier 10953

34. qu'il conviendrait de revoir l'aménagement, quitte à proposer la construction d'une lucarne permettant d'augmenter la hauteur et l'éclairage naturel de cette pièce;
35. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) en ce qui concerne les salle-de-bain et salle-de-douche avec WC des appartements des 1er et 2e étage ;
36. que cette situation n'est pas qualitative et que dès lors, la dérogation ne peut pas être acceptée;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne toutes les chambres des deux appartements;
38. que pour les chambres des 1er et 2e étage, il s'agit d'une dérogation provenant des baies existantes; qu'elle peut dès lors être acceptée;
39. que pour les deux chambres au 3e étage, il conviendrait de prévoir une deuxième fenêtre de toiture inclinée dans chacune d'entre elles afin d'y améliorer le confort et l'éclairage naturel ;
40. 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) ;
41. que l'article 21 (menuiseries) de ce règlement stipule, entre autre, que" les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois" ;
42. que les châssis des étages ont été remplacés par des châssis en PVC blanc;
43. que ce remplacement ne nuit pas à l'esthétique de la façade;
44. que la demande respecte le Plan Communal de Développement par le maintien d'un logement 3 chambres à destination d'une famille;
45. que la demande ne prévoit aucune autre modification de la façade avant ni du volume;
46. que la demande vise à améliorer le confort des appartements par rapport à la situation de fait;
47. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 1er au 15 juin 2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
48. l'avis sans remarque de Bruxelles-Mobilité;
49. que les enseignes non conformes aux prescriptions du RRU doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme spécifique ; qu'il est préférable de s'y conformer ;
50. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 8 juin 2020 ;

dossier 10953

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir l'aménagement des appartements des 1er et 2e étages afin de se conformer aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité: prévoir au moins deux portes entre le WC et le séjour, proposer une cuisine ouverte sur la pièce de vie;
2. de limiter la profondeur accessible de la terrasse du 1er étage à 1.90m depuis la façade arrière du bâtiment principal et d'aménager le recul en toiture végétalisée;
3. de prévoir une deuxième fenêtre de toiture inclinée dans chacune des chambres du 3e étage afin d'en améliorer le confort et l'éclairage naturel ;
4. de revoir l'aménagement de la chambre 3 sous combles afin de se conformer aux prescriptions du RRU, quitte à aménager une lucarne ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au RRU titre II, article 10 (éclairage naturel), est en partie acceptée pour les chambres du 1er et 2e étage uniquement.

La dérogation au RZAC, article 21 (menuiseries), est acceptée.

URBAN DPC - EXCUSEE

16h05 - dossier 10166 – ART 126**16. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la sprl ECB tendant à régulariser la rehausse de deux immeubles contigus et créer deux duplex supplémentaires (troisième étage + combles), rue de la Gare 26.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone de forte mixité ;
2. que la demande vise à régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme 9275 en ce qui concerne la façade à rue et les lucarnes ;
3. le permis d'urbanisme 7576, tendant à exhausser d'un niveau et d'une toiture 2 immeubles d'angle existants comportant 2 commerces et 4 logements, en vue de créer deux logements supplémentaires, notifié le 23 juin 2008 ; que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;
4. le permis d'urbanisme 9275, tendant à exhausser deux immeubles contigus et créer deux duplex (troisième étage + combles), notifié le 26 mai 2014 ;
5. qu'entretiens, les travaux sont à l'arrêt ; qu'ils le sont depuis plus d'un an ; que le permis d'urbanisme n'est donc plus valable ;
6. qu'une première enquête publique qui s'est déroulée du 18/09/2017 au 02/10/2017 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
7. qu'elle émane de la voisine de droite (28 rue de la gare) et porte sur :
 - l'absence d'enquête publique dans le dossier initial,
 - le peu de communication avec le propriétaire,
 - l'impact de la hauteur de la rehausse,
8. qu'il est apparu que les documents fournis ne semblent pas conformes à la situation de droit, à la situation existante et à la situation projetée ;
9. **qu'en date du 17 octobre 2017, la commission de concertation a souhaité reporté son avis afin de disposer de documents complémentaires :**
 - documents graphiques en situation existante et situation de droit conforme à la situation légale ; et au projet (couverture du balcon du 3ème étage, isolation en façade arrière, etc...) Les façades arrière doivent être lisibles ;
 - indiquer clairement les profils mitoyens de droite et de gauche en coupe et en plan;
 - indiquer précisément les rehausses mitoyennes avec dimensions ;
 - préciser les matériaux en façade avant et arrière
 - détail de raccord entre la façade en briques existante et l'enduit
 - indiquer clairement l'impact des modifications du projet sur les parcelles voisines.
10. **que les documents ont été remis en date du 18 avril 2019 et complétés en juin 2019 ;**
11. que l'objet de la demande est inchangé ;
12. qu'il s'agit de deux immeubles mitoyens anciennement R+2 avec toiture plate ;
13. qu'en situation de droit, ils comportent :
 - rez : un commerce chacun
 - aux 1er et 2ème étages : un appartement 2 chambres par niveau, chacun ;soit, 2 commerces et 4 logements en tout ;
14. qu'en ce qui concerne le rez commercial de gauche, une cour est couverte ;
15. que cette situation date d'au moins 30 ans ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, Titre I, article 4 (profondeur) en ce que toute la parcelle est bâtie ;

dossier 10166 – ART 126

17. que cette dérogation ne nuit pas aux parcelles voisines et est donc acceptable ;
18. qu'une buse d'extraction a été placée en façade arrière ; qu'il s'agit d'une hotte ;
19. qu'elle ne va pas jusqu'en toiture ; qu'il convient de la revoir afin de se conformer aux normes en la matière ;
20. qu'il semble qu'un moteur de hotte soit placé en toiture plate au-dessus du commerce ; qu'il convient d'en fournir la fiche technique ;
21. qu'un volume est ajouté aux deux immeubles afin d'aménager deux duplex supplémentaires ;
22. que chaque immeuble dispose de sa propre cage d'escalier ; qu'elles sont prolongées ;
23. que du côté gauche, un duplex trois chambres est aménagé ; qu'il dispose d'un petit balcon en façade arrière au troisième étage ; que ce balcon est situé au-dessus des balcons des étages inférieurs ;
24. qu'il déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ;
25. qu'il n'est de plus pas conforme au code civil en matière de vue droite (1.90m de la parcelle voisine) ;
26. qu'il convient de se conformer au Code Civil en n'aménageant pas de balcon à ce niveau ; que cela permet en outre de diminuer l'impact sur la parcelle voisine ;
27. que du côté droit, il s'agit d'un duplex deux chambres ; qu'il dispose d'une terrasse en façade avant au quatrième étage ; que cette terrasse est aménagée en creux dans le volume de toiture ; que son garde-corps est composé pour moitié d'une rehausse de façade et pour moitié d'un garde-corps vitré ;
28. que les plans sont modifiés ; qu'un vide présent au niveau de l'escalier intérieur est supprimé ; que cet espace résiduel d'une hauteur libre de 2.20m ne paraît pas aménagé ; qu'il convient de le préciser ;
29. que la hauteur sous-plafond de la chambre 1 paraît faible ; qu'aucune coupe dans cette partie de l'immeuble n'est fournie ; qu'il convient de fournir une coupe permettant de vérifier la conformité de cette pièce aux prescriptions du RRU ;
30. que la hauteur sous corniche a été modifiée par rapport à la demande précédente ; qu'initialement la corniche de gauche était alignée à celle de l'immeuble voisin de gauche ;
31. que la corniche avant se trouve à présent 65 cm plus haut que la corniche de gauche ;
32. que la corniche arrière se trouve elle 61 cm plus haut ;
33. que du côté droit, la corniche dépasse la corniche de l'immeuble voisin de 2.82 m ; qu'elle est située 95 cm plus haut que la corniche de gauche ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 5 (hauteur de la façade avant) en ce que les corniches ne sont pas comprises entre les deux corniches voisines ;
35. que le niveau du toit est également rehaussé par rapport à la demande initiale ; qu'il dépasse de 71 cm la toiture voisine de gauche auquel il était aligné selon les permis délivrés ;
36. que le profil de toiture dépasse de presque 3.00m le profil de l'immeuble voisin de droite ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, Titre I, article 6 (hauteur) ;
38. que ces dérogations sont importantes ; qu'elles ont un impact sur les parcelles voisines ;
39. qu'il convient de revoir le projet afin de limiter les dérogations aux prescriptions du RRU, titre I, article 5 et 6, en particulier en ce qui concerne la partie non entamée ;
40. que deux lucarnes identiques sont prévues au-dessus de l'immeuble de gauche ;
41. qu'une lucarne rentrante donnant accès à la terrasse et une lucarne sortante sont prévues sur l'immeuble de droite ;

dossier 10166 – ART 126

42. que ces lucarnes sont revêtues d'enduit blanc ;
43. que la forme des lucarnes est modifiée ; qu'elles étaient prévues arrondies ; qu'elles ont été construites avec un toit plat ;
44. que la division des châssis est modifiée, passant de 4 à 3 pour la gauche de l'immeuble de gauche et de trois à deux pour la droite de l'immeuble de gauche ;
45. que les divisions en trois des châssis de l'immeuble de droite sont maintenues sauf pour les châssis des lucarnes Qui comportent deux divisions ;
46. que le revêtement de façade de la rehausse est prévu en enduit blanc sur isolant au lieu des briques autorisées ; que ce revêtement écrase l'immeuble existant ;
47. qu'il ne s'accorde pas à la typologie de l'immeuble et du cadre bâti ;
48. que l'ensemble de la façade arrière est recouvert d'un enduit blanc ;
49. qu'une nouvelle enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2019 au 09/09/2019 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ; que la voisine était présente en séance ;
50. qu'elle maintient ses remarques ;
51. qu'il est également fait état d'un balcon ayant une vue directe sur sa parcelle et du rachat de la mitoyenneté ;
52. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 53. qu'en date du 17/09/2019, la commission de concertation a émis un avis favorable sous réserves :**
 - **de revoir le projet afin de limiter les dérogations aux prescriptions du RRU, titre I, article 5 et 6 en particulier en ce qui concerne la partie non entamée ;**
 - **de se conformer au code civil en aménageant pas le balcon arrière au 3ème étage ;**
 - **de revoir la hauteur de la buse d'extraction du commerce du rez gauche afin de se conformer aux normes en la matière et de fournir la fiche technique du moteur placé en toiture ;**
 - **de fournir une coupe permettant de vérifier la conformité de la chambre 1 de l'immeuble de droite aux prescriptions du RRU et de préciser l'aménagement du reste du niveau ;**
 - **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
- 54. que la dérogation au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) est acceptée ;**
- 55. qu'en date du 16/03/2020 des plans modificatifs ont été remis en application de l'article 126 du Cobat ;**
56. 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) ;
57. que l'objet de la demande n'est pas modifié ;
58. que le balcon du troisième étage est supprimé ; que l'appartement duplex trois chambre ne dispose d'aucun espace extérieur ;
59. que la buse d'extraction du commerce du rez gauche n'est toujours pas conforme aux normes en la matière et en particulier au règlement régionale sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek ;
60. que l'article 83 de ce règlement stipule : « les cheminées d'annexe doivent rejoindre la façade du bâtiment principal et déboucher à 2 mètres au moins au-dessus de la corniche du dit bâtiment » ; qu'il convient de s'y conformer ;

61. qu'il est indiqué en séance que la cheminée appartient au locataire du commerce ; que l'architecte indique que le propriétaire ne souhaite pas la régulariser ; qu'il convient dès lors de la supprimer et de l'enlever des plans en situation projetée ;
62. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 5 (hauteur de la façade avant) en ce que les corniches ne sont pas comprises entre les deux corniches voisines ;
63. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
64. que la demande prévoit à présent de couper la pointe de la toiture de l'immeuble de droite afin de limiter l'impact sur la parcelle voisine de droite ;
65. que la hauteur de la toiture de gauche dépasse toujours la toiture voisine la plus haute de 71 cm ;
66. que les aménagements du second niveau du duplex de droite ne sont pas qualitatifs ; que la hauteur sous plafond est faible ;
67. que les volumes des lucarnes et la terrasse ne s'intègrent pas dans la volumétrie de l'immeuble et dans le cadre bâti environnant direct ;
68. que la rehausse de l'immeuble de gauche est plus haute que son voisin direct (42 rue de la Grande Haie) ; que la rehausse de l'immeuble de droite est encore plus haute que cette rehausse qui est pourtant déjà dérogatoire ;
69. que la rehausse du côté droit impacte fortement la maison voisine de droite ; qu'il convient afin de limiter cet impact et l'ampleur des dérogations de ne rehausser l'immeuble de droite que d'un seul niveau et non deux ;
70. que les aménagements doivent être revus en conséquence et en conformité avec le RRU en matière d'habitabilité ;
71. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 1^{er} au 15/06/2020 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
72. qu'elle réitère les remarques émises précédemment ;

AVIS FAVORABLE sous réserve :

1. **de ne rehausser l'immeuble de droite que d'un niveau et non deux et de revoir les aménagements intérieurs en conséquence et en conformité avec les prescriptions du RRU en matière d'habitabilité ;**
2. **de supprimer la buse d'extraction du commerce du rez gauche dans les plus brefs délais et de la supprimer des plans en situation projetée ;**
3. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

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

Les dérogations au RRU, Titre I, article 5 (hauteur de la façade avant) et article 6 (la toiture), (ne) sont (pas) acceptées.

URBAN DPC - EXCUSEE