

09h00 - dossier 11171

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur WAUTERS tendant à restaurer, réparer la façade et modifier le dessin des châssis d'une maison unifamiliale, avenue de la Chasse 165.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. qu'il s'agit d'un bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural : maison de style éclectique, construite en 1908 sur les plans des entrepreneurs Caluwaerts ;
3. que le bien est situé dans la zone de protection d'une maison classée : avenue de la Chasse 141 ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
5. que la demande vise à restaurer, réparer la façade et modifier le dessin des châssis d'une maison unifamiliale ;
6. que la façade comporte une arcature aveugle sous corniche, interrompue par une lucarne passante avec balcon inscrit dans un pignon ;
7. qu'une petite lucarne était initialement présente en toiture à gauche du pignon ; qu'elle a été remplacée par une fenêtre de toit de type velux ; que ce remplacement a été effectué entre 2004 et 2010 ;
8. qu'une petite fenêtre de toit a été ajoutée dans la toiture à droite du pignon ;
9. que le parement du pignon s'est écroulé en date du 19/09/2019 ; que le pignon a été démoli par les pompiers pour des raisons de sécurité ;
10. que la chute a endommagée les briques et les pierres bleues ; qu'il n'est pas possible selon le demandeur de reconstruire ce pignon à l'identique ;
11. que les balcons en acier et fonte des niveaux inférieurs ont été également endommagés ;
12. que la demande vise la reconstruction du pignon ; que vu l'impossibilité de reconstruction à l'identique la demande prévoit un pignon moderne ;
13. qu'il est habillé de bandes accrochées en zinc naturel ;
14. que cette proposition est inspirée par le brisis en bandes de zinc de la maison classée située au n°141 avenue de la Chasse ;
15. que cette proposition marque l'intervention actuelle de ne dénature pas la façade ;
16. qu'un bandeau de pierre bleue marquant la base du fronton est supprimé ; qu'il conviendrait de déplacer ce bandeau car il finit la façade et participe à l'esthétique du fronton ;
17. que la toiture ainsi que les 2 versants à l'arrière du pignon sont conservées ;
18. que la demande vise la rénovation globale de la façade ; que les briques et pierres bleues en place sont nettoyées ;
19. que les châssis existants sont remplacés par des nouveaux châssis en bois de ton bleu noir satiné mat ;
20. que selon le demandeur ces châssis respectent les proportions des châssis anciens ; que les petits bois dans l'imposte des châssis ne sont pas maintenus ;
21. que les allèges pleines sont abaissées et ne sont plus alignées aux pierres bleues en façade ; qu'il convient de réaliser ses allèges conformément aux châssis d'origine ;

22. qu'ils participent cependant à l'esthétique de la façade ; que les immeubles voisins comportent également des châssis à petits bois ;
23. qu'il convient de les conserver ;
24. que la forme de la nouvelle fenêtre au 2<sup>ème</sup> étage est modifiée ; que la fenêtre courbée en anse de panier est remplacée par une fenêtre droite ;

**dossier 11171**

25. qu'une petite baie est placée au-dessus de celle-ci dans le pignon afin d'améliorer l'éclairage naturel de la chambre située derrière le pignon ;
26. que ces baies ne s'inscrivent pas dans la composition générale de la façade ;
27. que d'autres solutions plus respectueuses de l'architecture de la maison existent pour augmenter l'éclairage naturel de la chambre ;
28. que la porte d'entrée est rénovée et peinte en bleu noir ;
29. que les balustrades en acier et fonte des balcons sont restaurées ; que leurs lices sont remplacées ;
30. que les corniches sont renouvelées et sont en bois peint de ton clair ;
31. que les moulures des corniches sont supprimées suivant les plans ; qu'il est précisé en séance qu'elle sera restaurée à l'identique ;
32. que la demande vise le placement d'une descente d'eaux pluviales ; qu'il s'agit d'une descente d'eaux pluviales en zinc ; qu'elle sera raccordée en trottoir dans le caniveau en fonte existant et servant à l'immeuble voisin de droite ;
33. que ce type de raccordement n'est plus autorisé dans le cas d'une nouvelle descente d'eau ; que ces caniveaux sont sources de désagrément et endommagent les trottoirs ;
34. qu'il convient de raccorder la descente d'eau au système d'évacuation de la maison, en cave, avant le raccord à l'égout public ;
35. qu'elle est placée sur la droite de la façade avant ;
36. que la demande ne prévoit pas de dauphin ;
37. qu'il convient de prévoir un dauphin en fonte d'une hauteur de 2.00 m en accord avec les règlements en vigueur ;
38. que le pignon compte une cheminée ; qu'il convient de la représenter en plan ;
39. la demande de dérogation PEB déposée le 8 décembre 2020, en ce qui concerne la dispense sur l'exigence ventilation des locaux attenants aux deux fenêtres cintrées situées en façade à rue (rez et premier étage) ;
  40. que le bien est repris à l'inventaire, qu'il est situé sur une voirie régionale à forte fréquentation, que l'implantation d'invisibles aurait tendance à nuire à l'équilibre esthétique de la façade ;
41. que la demande de dérogation PEB a été considérée comme acceptable ;
42. l'avis de Bruxelles Mobilité demandé le 16/12/2020 ;
43. l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites daté du 18 janvier 2021 ;
44. que la Commission émet les remarques suivantes :
  - parer le fronton/pignon de la lucarne de matériaux semblables à ceux en place avant son écroulement, pour une unicité du revêtement de façade (briques blanches et pierre bleue) et donc renoncer à l'option contemporaine d'habillage en zinc ;
  - restituer un châssis en arc en anse de panier dans la baie du fronton, l'ensemble des baies de la façade affichant cette terminaison cintrée/typologie ;

- assurer les prises de lumière naturelle soit par un agrandissement de la fenêtre de toit en place à droite du fronton soit par le placement d'une fenêtre de toit dans un versant du fronton, afin d'éviter le percement d'une nouvelle petite fenêtre rectangulaire dans le haut du fronton;
- examiner la possibilité du maintien des châssis anciens encore en place, en les adaptant pour en améliorer les performances énergétique et acoustique. Si cette option ne s'avère pas possible, ou peu concluante sur le plan de la cohérence d'ensemble, les nouveaux châssis devraient reprendre l'ensemble des divisions des châssis actuels ;

**dossier 11171**

**AVIS FAVORABLE sous réserves**

1. de placer un châssis en anse de panier dans le pignon restauré ;
2. de ne pas placer de fenestron au-dessus de ce châssis ;
3. de replacer un bandeau en pierre bleue à la base du fronton afin de finir la façade en brique et d'assurer une transition harmonieuse entre les 2 revêtements de façade ;
4. de conserver les petits bois dans les châssis ;
5. de réaliser les allèges pleines des châssis d'une hauteur semblable à celle des châssis d'origine ;
6. de restaurer la corniche ou de la remplacer à l'identique
7. de raccorder la descente d'eau au système d'évacuation de la maison, en cave, avant le raccord à l'égout public ou d'obtenir une dérogation auprès du service Travaux Publics ;
8. de prévoir un dauphin en fonte d'une hauteur de 2.00 m en accord avec les règlements en vigueur pour la descente d'eau en façade avant ;
9. de représenter la cheminée existante en plan.

**POUR URBAN -DU**

Considérant que la largeur des pieds-droits semblerait insuffisante pour supporter le poids et assurer la descente de charge d'un pignon plein en maçonnerie ;

Considérant qu'il sera impossible de reproduire la maçonnerie d'origine ; qu'une réinterprétation contemporaine de ce pignon est une solution intéressante ;

**AVIS FAVORABLE**

**09h25 - dossier 11145****2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur LE MAIRE tendant à régulariser les modifications apportées à un immeuble de 4 logements, agrandir et rénover, rue Léon de Lantsheere 13.**

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. qu'il s'agit d'un bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural : ensemble de 2 maisons de style éclectique ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
5. que 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) ;
6. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) ;
7. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
8. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à un immeuble de 4 logements, agrandir et rénover ;
9. que l'immeuble comporte légalement 4 appartements une chambre (un au sous-sol, un au rez-de-chaussée, un au 1<sup>er</sup> étage et un au 2<sup>ème</sup> étage) ; que les combles sont des greniers ;
10. qu'actuellement l'immeuble comporte 5 logements ; que le 5<sup>ème</sup> logement, un studio en duplex, se trouve dans les combles ;
11. que la demande vise la démolition de petites annexes au rez-de-chaussée et des annexes de gauche au niveaux des paliers; que ces annexes seront reconstruites aux niveaux des planchers ;
12. que la demande vise la répartition des 4 logements comme suit :
  - au sous-sol et rez-de-chaussée : 1 duplex 2 chambres avec les chambres, la salle-de-bain et 1 WC au sous-sol et les pièces de vie et 1 WC au rez-de-chaussée,
  - au 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 1 chambre,
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 1 chambre,
  - sous-combles : 1 studio avec une mezzanine sous faite ;
13. qu'un petit local pour les compteurs eau et gaz est créé au rez-de-chaussée à droite de la porte d'entrée ; que les compteurs électriques se trouvent derrière la porte d'entrée ;
14. que l'immeuble ne dispose ni de caves, ni de local vélos / poussettes ;
15. qu'au rez-de-chaussée un escalier extérieur permet d'accéder au jardin se trouvant au niveau du sous-sol ; qu'il est placé le long du mitoyen de droite ;
16. que la citerne présente sur plans d'archives n'existe plus, le niveau du jardin ayant été baissé ;
17. qu'une terrasse est prévue au niveau du jardin le long de la façade arrière ; qu'il s'agit d'une terrasse pavée; que le reste du jardin est en pleine terre (gazon) ;

18. qu'en séance le demandeur a précisé qu'elle serait imperméable ;

**dossier 11145**

19. que la reconstruction des annexes nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche (n°15 rue Léon de Lantsheere) ; qu'il s'agit d'une rehausse de 1,52 m de haut sur 3,90 m de long, au niveau du 2<sup>ème</sup> étage ;

20. qu'aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, de petits balcons, construites contre le mur mitoyen de gauche, sont prévus ;

21. que le balcon du deuxième étage nécessite la rehausse du mitoyen ;

22. qu'afin de limiter la rehausse mitoyenne, il convient de limiter la hauteur du mur au 1.90m requis par le code civil (rehausse de 42 cm au lieu du 1.52m demandé) ;

23. que ces balcons ne sont pas conformes au Code civil en ce qui concerne les vues obliques ;

24. qu'il y a lieu de les rendre conformes au Code civil en ce qui concerne les vues obliques sans encore plus rehausser/agrandir le mur mitoyen de gauche ;

25. qu'au niveau des combles, un petit volume est prévu contre le mitoyen de droite ; que ce volume comporte la sortie des chaudières et ventilation ; que cette volume nécessite une rehausse du mur mitoyen de droite de 1,17 m de haut sur 0,67 m de long ;

26. qu'à ce niveau, une terrasse est prévue dans le volume de la toiture ;

27. que cette terrasse ne paraît pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ; qu'il s'agit d'un petit endroit entre la pente du toit et la rehausse pour le volume technique ;

28. qu'il y a lieu d'adapter la rehausse du mitoyen de droite en rendant la terrasse au niveau des combles conforme au Code civil ;

29. que les rehausses des murs mitoyens ne sont pas indiquées avec précision sur les plans ;

30. qu'il y a lieu de fournir des coupes indiquant avec précision les différentes rehausses des murs mitoyens et démontrer que leur impact sur les parcelles voisines est limité ;

31. que la demande prévoit l'isolation par l'extérieur de la façade arrière ; qu'il s'agit d'un enduit sur isolant de teinte uniforme gris clair ;

32. que les châssis en façade arrière sont prévus en PVC gris foncé ;

33. que l'escalier extérieur et les garde-corps des terrasses sont prévues en acier peint en noir ;

34. 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) ;

35. qu'il s'agit de l'annexe au 2<sup>ème</sup> étage, du nouveau volume technique en toiture, des rehausses des murs mitoyens gauche et droit, de l'escalier vers le jardin et de l'isolation de la façade arrière ;

36. que la rehausse du mur mitoyen de droite ne nuit pas à la parcelle voisine ;

37. que la rehausse du mur mitoyen de gauche bien qu'importante ne paraît pas nuire, vu l'orientation, à la parcelle voisine ;

38. que l'escalier extérieur offre un accès direct depuis les pièces de vie vers le jardin ; qu'il est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;

39. que l'isolation de la façade présente une épaisseur de 0,17 m ; qu'il d'une dérogation minimale ;

40. que dès lors ces dérogations sont acceptables ;

41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) en ce qui concerne les chambres principales au sous-sol (11.31m<sup>2</sup>), 1<sup>er</sup> (11.48m<sup>2</sup>) et 2<sup>ème</sup> étages (11.48m<sup>2</sup>) ;

42. que ces chambres disposent toutes les trois d'un vaste dressing attenant ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

**dossier 11145**

43. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
44. qu'il s'agit de l'étage sous-combles (2,49 m) et du sous-sol (2,43 m) ;
45. 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 13 (hauteur sous plafond) ; que l'article 13 (hauteur sous plafond) de ce règlement stipule, entre autre, que la hauteur sous plafond des pièces habitables de jour et de nuit est fixée au minimum à 2,80 m au rez-de-chaussée et à 2,60 m aux étages ;
46. qu'il s'agit de la chambre et dressing au 2<sup>ème</sup> étage (2,50 m) ;
47. que ces dérogations sont acceptables et ne nuiront pas à l'habitabilité des logements ;
48. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) ;
49. qu'au vu de la densité et l'absence de stationnement, il convient de prévoir un local vélos/poussettes aisément accessible, quitte à supprimer la chambre du sous-sol avant ;
50. que ces logements n'ont pas de cave privative ; que chaque logement dispose cependant d'un espace de rangement ;
51. que la façade à rue est rénovée ;
52. que la demande prévoit le remplacement des châssis actuels en PVC par des châssis en bois peints en gris ;
53. que les châssis prévus ne suivent cependant pas le cintrage des baies ;
54. que porte d'entrée d'origine est conservée en bois naturelle ;
55. 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) ; 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 ;
56. que le bien est inscrit à l'inventaire et situé en Zichée ;
57. qu'il y a lieu de prévoir, en façade à rue, des châssis cintrés, suivant le dessin des baies ;
58. qu'il convient de veiller au maintien et à la rénovation d'un maximum de décors intérieurs de qualité ;
59. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/12/2020 au 11/01/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
60. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 08/12/2020 ;

dossier 11145

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de limiter la hauteur du mur le long du balcon du deuxième étage au 1.90m requis par le code civil (rehausse de 42 cm au lieu du 1.52m demandé) ;
2. de rendre ces balcons conformes au Code civil en ce qui concerne les vues obliques sans encore plus rehausser/agrandir le mur mitoyen de gauche ;
3. d'adapter la rehausse du mitoyen de droite en rendant la terrasse au niveau des combles conforme au Code civil ;
4. de fournir des coupes indiquant avec précision les différentes rehausses des murs mitoyens et démontrer que leur impact sur les parcelles voisines est limité ;
5. de prévoir un local vélos/poussettes aisément accessible quitte à supprimer la chambre à l'avant du sous-sol ;
6. de prévoir, en façade à rue, des châssis cintrés, suivant le dessin des baies ;
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (normes minimales de superficie) et article 4 (hauteur sous plafond), sont acceptées.

La dérogation au RZAC, article 13 (hauteur sous plafond) est acceptée.

**09h50 - dossier 11156****3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame CARDON de LICHTBUER tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale dont la construction d'une véranda, avenue de l'Armée 89.**

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. qu'il s'agit d'un bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural : une maison de style éclectique ;
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 régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale dont la construction d'une véranda ;
5. que la demande ne nécessite pas de rehausses de murs mitoyens ;
6. que la véranda est construite entre une annexe et un mur mitoyen existants ; qu'elle ne dépasse pas le mur mitoyen ;
7. qu'elle remplace une terrasse couverte par un auvent ;
8. qu'il s'agit d'une véranda de +/- 10 m<sup>2</sup> avec une structure en bois et des châssis en bois de ton bleu foncé, située dans la prolongation de la salle-à-manger ;
9. qu'elle ne dépasse pas en profondeur l'annexe existante se trouvant du côté droit et s'aligne en profondeur à l'immeuble voisin de gauche ;
10. qu'elle existe depuis plusieurs années ; qu'elle n'a jamais fait l'objet de plaintes du voisinage ;
11. qu'une cour haute existante se trouve dans le prolongement de la maison ; que le reste de la parcelle est un jardin ;
12. que la cave en façade à rue a été transformée en local pour vélos ;
13. que le sol est en pente pour relier le niveau de la cave avec le niveau du trottoir ;
14. qu'au rez, la dalle du salon est surélevée suite à la modification en cave ;
15. qu'un petit escalier relie les deux niveaux du rez-de-chaussée (salon et salle-à-manger) ;
16. que ces travaux ont été réalisés il y a de nombreuses années (avant 2003) afin d'aménager un garage ;
17. que la cuisine a été agrandie en annexant la laverie ;
18. qu'à l'entresol un bureau et un rangement sont aménagés ;
19. que les cabinets de toilette aux étages sont remplacés par du bureau/rangement ; que dans les annexes existantes des salles-de-bain sont installées ;
20. que les combles comportent une chambre avec bureau et salle-de-bain et un accès vers la mezzanine/bibliothèque ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
22. qu'il s'agit de la chambre dans les combles ;
23. que les transformations améliorent le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
24. que cette dérogation est acceptable et ne nuira pas à l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;



**dossier 11156**

25. que la fenêtrage de la cave en façade à rue est transformée en un ensemble avec porte à 3 divisions ; que les panneaux inférieurs sont pleins ; que le châssis a été changé entre 2003 et 2008 ;
26. que la fenêtre du rez-de-chaussée en façade à rue est transformée suite à la transformation en cave, le seuil étant plus haut qu'anciennement ;
27. que les châssis et la porte d'entrée en façade à rue sont en bois de ton bleu foncé ;
28. que dans le pan avant de la toiture, la fenêtre de toit ovale a été remplacée par une fenêtre de toit de type velux rectangulaire ; que le plan de toiture côté arrière comporte trois velux et une verrière ;
29. que la modification en façade ne nuit pas à l'esthétique de cette maison unifamiliale ;

**AVIS FAVORABLE.**

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

**10h15 - dossier 11168****4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame O'FLYNN tendant à construire une lucarne et régulariser l'aménagement d'une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage arrière de l'immeuble, avenue d'Auderghem 322.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. qu'il s'agit d'un bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural : maison de style Beaux-Arts ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à construire une lucarne et régulariser l'aménagement d'une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage arrière de l'immeuble ;
5. que l'immeuble comporte en situation de droit 2 logements : un duplex 1 chambre au rez-de-chaussée/1<sup>er</sup> étage et un triplex 3 chambres aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages et combles ;
6. que la demande concerne le triplex ;
7. que des modifications intérieures ont été effectuées (suppression de cloisons) afin de créer une grande pièce de séjour au 2<sup>ème</sup> étage ; que le 2<sup>ème</sup> étage comporte également une salle-de-douche et une buanderie ;
8. que le 3<sup>ème</sup> étage comporte trois chambres et une salle-de-douche ;
9. que la toiture plate au 3<sup>ème</sup> étage a été aménagée en terrasse accessible ;
10. qu'un garde-corps d'une hauteur de 1,10 m en acier est prévu autour de la terrasse ;
11. que du côté gauche, un petit recul de 50 cm et du côté droit, un petit recul de 45 cm par rapport à l'axe mitoyen sont prévus ;
12. que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques ;
13. que sur la parcelle voisine de droite une palissade brise-vue est installée ; que cependant la lucarne et la terrasse ne sont pas autorisées ;
14. que la demande vise à construire une lucarne donnant accès à la terrasse ; qu'actuellement la toiture est accessible via une petite fenêtre dans la cage d'escalier ;
15. qu'il s'agit d'une lucarne de 2,80 m de large, conforme au règlement régional d'urbanisme et s'intégrant dans la façade ;
16. 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) ;
17. qu'il s'agit de la terrasse ;
18. que les voisins ont donné leurs accord sur les servitudes de vues ; qu'elles seront enregistrées au bureau d'enregistrement dans le cas où la demande actuelle de permis d'urbanisme est accordée ;
19. qu'il convient dès lors, d'acter les servitudes de vues devant notaire ou de prévoir des reculs latéraux d'1.90 m, afin de se conformer au code civil.
20. qu'afin de ne pas nuire au voisinage et à l'intérieur d'îlot, il convient de limiter les vues plongeantes depuis la terrasse ;
21. qu'il y a lieu de réduire la profondeur de la terrasse en prévoyant une zone inaccessible d'1.00m de profondeur depuis la façade arrière ;

**dossier 11168**

22. que la demande améliore le confort et l'habitabilité de ce logement triplex ;
23. que la façade avant n'est pas modifiée ;
24. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/12/2020 au 11/01/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
25. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
26. 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 réduire la profondeur de la terrasse en prévoyant une zone inaccessible d'1.00m de profondeur depuis la façade arrière ;
2. d'acter les servitudes de vues devant notaire ou de prévoir des reculs latéraux d'1.90 m, afin de se conformer au code civil.

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

**10h40 - dossier 11160****5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme DAUBY-CHANTEUX tendant à aménager une terrasse sur la toiture plate au 3<sup>ème</sup> étage d'une maison unifamiliale, rue des Cultivateurs 29.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. le PU10173 tendant à construire deux lucarnes et aménager les combles d'une maison unifamiliale, délivré le 20/06/2019 ;
4. qu'il apparaît que la lucarne avant a été modifiée ; qu'elle est située plus près de la façade avant ;
5. que le châssis dans cette lucarne a été retréci et l'allège agrandie ;
6. que l'élévation n'est pas correcte à ce sujet ; qu'il convient de la modifier ;
7. que la demande vise à aménager une terrasse sur la toiture plate au 3<sup>ème</sup> étage d'une maison unifamiliale ;
8. que la terrasse prévue est située à 1,90 m des limites mitoyennes gauche et droite ;
9. qu'il s'agit d'une terrasse d'une largeur de 2,60 m et une profondeur de 2,40 m ;
10. qu'elle est entourée d'un garde-corps métallique d'une hauteur de 1,10 m ;
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 ;
13. que la maison unifamiliale dispose déjà d'un jardin et d'une petite terrasse au 1<sup>er</sup> étage ;
14. qu'il y a lieu de réduire la profondeur de la terrasse à la moitié de la profondeur de la plateforme, 1,66 m depuis la façade arrière afin de diminuer l'impact sur le voisinage, en particulier en ce qui concerne les vues plongeantes ;
15. que la terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
16. qu'en réduisant la profondeur de la terrasse les dérogations sont acceptables ;
17. qu'afin d'améliorer le caractère paysager de l'îlot, il convient d'envisager la verdurisation de la toiture ;
18. que le plan du deuxième étage comporte des incohérences en ce qui concerne la nomenclature des pièces ; que selon le permis délivré en 2019, l'étage comporte, les chambres 3 et 4 de la maison, une salle de bain, un rangement, un espace polyvalent et un petit salon ;
19. que les deuxième et troisième étages ne peuvent constituer un logement indépendant ;
20. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/12/2020 au 11/01/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11160

**AVIS FAVORABLE sous réserve**

1. de réduire la profondeur de la terrasse à la moitié de la profondeur de la plateforme, 1,66 m depuis la façade arrière ;
2. de corriger la nomenclature des pièces au 2<sup>ième</sup> étage, conformément au permis de 2019 ;
3. de corriger l'élévation en ce qui concerne la lucarne avant ;
4. d'envisager la verdurisation du reste de la toiture plate ;

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

## 11h05 - dossier 11055

**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame SCHWEITZER tendant à mettre en conformité la création de 2 logements supplémentaires et les aménagements intérieurs des 5 logements existants, rue Léon de Lantsheere 16.**

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 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) ;
5. que la demande vise à mettre en conformité la création de 2 logements supplémentaires et les aménagements intérieurs des 5 logements existants ;
6. qu'il s'agit d'un immeuble d'angle ;
7. que l'immeuble comporte légalement cinq logements et une conciergerie :
  - au rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre et 1 conciergerie,
  - aux étages : 4 appartements 2 chambres, un par niveau ;
8. que les plans d'origine montrent que l'appartement au rez-de-chaussée est lié à une partie du sous-sol avec un escalier ;
9. que les plans d'origines indiquent que les combles sont des mansardes ;
10. que la demande vise à aménager 7 logements dans l'immeuble, répartis comme suit :
  - au sous-sol : 7 caves privatives et 1 espace compteurs
  - au sous-sol et rez-de-chaussée : un studio en duplex et un appartement duplex 1 chambre ;
  - du 1<sup>er</sup> étage au 4<sup>ème</sup> étage : un appartement 2 chambres et bureau, par niveau ;
  - sous combles : un appartement une chambre et 2 bureaux ;
11. que les caves privatives au sous-sol sont de petites dimensions ;
12. que les travaux, selon les demandeurs, ont été réalisés il y a de nombreuses années ; qu'ils ne sont cependant conformes ni aux règlements actuels, ni aux règlements de l'époque ;
13. que l'immeuble est équipé d'un ascenseur ;
14. que, dans le studio du rez, un escalier intérieur privatif est aménagé afin de rejoindre le sous-sol, où se trouve un dressing, une salle de bain et une buanderie ;
15. que, dans l'appartement duplex du rez-de-chaussée, l'escalier intérieur privatif est existant ; que le sous-sol comporte une salle de jeux, une salle de bain et une salle de douche ;
16. que ces niveaux inférieurs bénéficient de portes donnant dans les communs au sous-sol ;
17. que sur le plans du sous-sol, les 3 pièces arrière disposent d'une fenêtre ; que ces fenêtres donnent sous le niveau de la cour/construction ; qu'il convient de préciser les plans à ce sujet ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ;
19. qu'il s'agit, au rez, de la pièce de vie du studio qui est de 16.6 m<sup>2</sup> au lieu des 22 m<sup>2</sup> requis (hors escalier) ;

20. qu'il s'agit, sous combles, du séjour (11,20 m<sup>2</sup> au lieu de 20 m<sup>2</sup>) et de la chambre (11,11 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup>) ;

**dossier 11055**

21. que ces dérogations ne sont pas acceptables ; qu'il convient de revoir l'aménagement de ce niveau afin de se conformer au maximum aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité ;

22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;

23. qu'il s'agit de la partie au rez-de-chaussée du studio duplex (2,76 m<sup>2</sup> au lieu de 3,50 m<sup>2</sup>) ;

24. que les dérogations nuisent à l'habitabilité du studio du rez ; que cet espace ne possède pas les qualités requises pour un logement indépendant ;

25. qu'il convient d'affecter les espaces qui le composent à des locaux communs : local vélo, local poubelle, agrandissement des caves ;

26. qu'une partie de la cour a été construite sur un niveau, ne laissant plus que deux petites cours privatives aux appartements du rez ;

27. que la demande propose de verduriser la toiture de ces annexes ;

28. que cette construction comporte le local vélos et poubelles et son accès couvert ;

29. qu'il reste 2 très petites cours privatives pour les logements du rez-de-chaussée ;

30. que cette construction ne paraît pas qualitative et pérenne ;

31. que la citerne existante dans les plans d'archives située sur la cour paraît supprimée ; qu'il convient de le préciser ;

32. qu'il convient d'envisager de replacer une citerne, vu la densité de la parcelle ;

33. qu'aux étages les petites terrasses avec WC dans le corps des bâtiments sont intégrées au volume de l'immeuble ;

34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;

35. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;

36. 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 6 (limite arrière de construction) ;

37. que l'article 6 (limite arrière de construction) de ce règlement stipule, entre autre, que le terrain qui peut être couvert par la construction, en ce compris les annexes, est limité du côté opposé à la voie publique, par une parallèle à la limite précédente, tracée à une distance de celle-ci égale aux 3/4 de la profondeur moyenne de la parcelle, sans que cette distance puisse dépasser 15 m, que dans tous les cas, la distance moyenne entre la façade arrière de la construction, annexes comprises, et le fond de la parcelle ne peut être inférieure à 3 m ;

38. 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 8 (parcelles d'angles) ;

39. que l'article 8 (parcelles d'angles) de ce règlement stipule, entre autre, que toute construction sur une parcelle d'angle doit laisser subsister une surface non-bâtie correspondant à au moins 1/8 de la superficie totale de la parcelle ;

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 26 (cours) ;

41. que l'article 26 (cours) de ce règlement stipule, entre autre, que la surface comprise entre la limite arrière de construction et le fond de la parcelle ne peut être recouverte à raison de plus de 30 % par des matériaux imperméables de revêtement de sol (cimentage, dallage ou autre)

et que le recouvrement complet de la surface visée à l'alinéa ter par les matériaux qui y sont cités peut être autorisé pour des raisons de salubrité si la petite taille de la parcelle et les conditions d'exposition l'exigent ;

42. qu'il s'agit de l'aménagement dans la cour ; qu'il s'agit d'une parcelle d'angle ;

43. que la cour est entourée de 2 hauts murs mitoyens ;

**dossier 11055**

44. que la cour paraît avoir toujours été imperméable ;

45. que ces dérogations ne sont pas acceptables en l'état ; qu'il convient de démolir cette construction et d'attribuer l'ensemble de la cour au duplex une chambre du rez ;

46. que la demande porte à 7 le nombre de logements sur cette parcelle de dimensions limitées ;

47. 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 ;

48. qu'il convient de revoir le projet en diminuant le nombre de logements et en se conformant au maximum aux prescriptions des règlements en vigueur ;

49. que les châssis en bois ont été remplacés par des châssis en PVC structuré blanc, suivant les demandeurs en 2001 ;

50. que les formes initiales (imposte fixe avec petits bois et double ouvrant) ne sont pas maintenues ; que cependant, les châssis actuels présentent une unité pour l'ensemble de la façade ;

51. 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) ;

52. 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 ;

53. que la porte d'entrée d'origine n'est pas modifiée ;

54. que ces modifications altèrent l'aspect architectural de l'immeuble ; qu'il y a lieu de remplacer les châssis en façade à rue, de revenir à des formes inspirant des formes initiales des châssis et de les prévoir en bois ;

55. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/12/2020 au 11/01/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

56. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/12/2020 ;

57. que cet avis stipule, entre autres, que l'appartement à aménager sous toiture (dans les combles) doit disposer d'une fenêtre en façade avant, que cette fenêtre, de dimensions suffisamment grandes, doit permettre une évacuation des personnes par les échelles aériennes du Service d'Incendie, en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier, que des solutions acceptables sont : une lucarne, une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant avec balcon basculant ou une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant, que la largeur minimale de passage de la fenêtre est fixée à 0,80 m, sa surface étant au moins 1 m<sup>2</sup>, que la distance horizontale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plan de façade ne peut être supérieure à 1 m ;

58. qu'il comporte également des exigences quant au local compteurs et à l'escalier vers le sous-sol ;

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



dossier 11055

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de ne pas aménager de studio en duplex au rez et sous-sol et d'utiliser cet espace pour améliorer les communs : locaux vélos, poubelles et agrandissement des caves ;
2. de préciser les plans en ce qui concerne les baies au sous-sol arrière et la citerne d'eau de pluie ;
3. de revoir les aménagements des combles afin de tenter de se conformer aux prescriptions des règlements en vigueur en matière d'habitabilité ;
4. de démolir l'annexe au rez arrière et de privatiser la cour au profit du logement du rez droit ;
5. de remplacer les châssis en façade à rue, de revenir à des formes s'inspirant des formes initiales des châssis et de les prévoir en bois ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans en conséquence.

**11h30 - dossier 11153****7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur d'ANSEMBOURG tendant à modifier le PU 10402 en ce qui concerne la façade avant, la mise en place d'un balcon et l'aménagement du duplex au 3<sup>e</sup> étage, rue de Haerne 86.**

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 modifier le PU10402 en ce qui concerne la façade avant, la mise en place d'un balcon et l'aménagement du duplex au 3<sup>e</sup> étage ;
4. le PU10402 délivré le 30/05/2018, tendant à démolir des garages afin de construire un immeuble de logements, ainsi que diviser une maison unifamiliale, transformer un immeuble de logement et un atelier situé en intérieur d'ilot en logement ;
5. que selon les plans du PU10402 l'immeuble concerné par la demande actuelle comporte 3 logements répartis comme suit :
  - sous-sol : trois caves privatives, une par logement, une buanderie, un local compteurs ;
  - rez-de-chaussée : un garage, un local vélos/poussettes, un local poubelle, un local rangement pour le jardin et le hall d'entrée,
  - 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>e</sup> étage : un appartement 2 chambres, par niveau ;
  - 3<sup>e</sup> étage et combles : un duplex 3 chambres (dont 1 au 3<sup>ème</sup> étage et 2 sous combles) avec terrasse côté rue ;
6. que selon le permis délivré seul l'appartement duplex est pourvu d'un espace extérieur ;
7. que la demande vise à en offrir à chaque appartement ;
8. qu'en façade avant, un balcon d'1.00m de profondeur est prévu à chaque étage ;
9. que la terrasse intégrée au volume de la construction prévue au 3<sup>ème</sup> étage est récupérée en volume d'espace de vie ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) ;
11. qu'il s'agit des balcons en façade rue qui présentent une largeur de 5.30m, supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade (4.90m requis);
12. qu'ils sont une saillie de 1,00 m par rapport à la façade et ne dépassent pas les deux plans verticaux tracés à un angle de 45° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne ;
13. que le matériau des garde-corps n'est pas mentionné sur les plans ; qu'ils sont en métal vert foncé (RAL6012) ;
14. que ces terrasses s'alignent aux châssis et offrent ainsi une superficie agréable ;
15. que cette dérogation est donc acceptable ;
16. que la demande vise à adapter le revêtement de la façade à rue ;
17. que l'enduit est remplacé par des briques de parement rouges avec des bandeaux horizontaux métallique de ton vert foncé (RAL 6012) ;
18. que les matériaux pour le rez-de-chaussée (bardage, porte de garage et porte d'entrée) et les châssis aux étages sont inchangés (aluminium, acier et métal de ton vert foncé RAL 6012) ;

19. que les matériaux pour les lucarne sont inchangés (ardoises et châssis identiques au reste de la façade) ;

**dossier 11153**

20. que ces modifications ne nuisent pas à l'esthétique de la façade ;

21. que, vu le gain d'espace en façade avant, le 3<sup>ème</sup> étage comporte ainsi uniquement des pièces de jour et l'étage sous combles comporte ainsi 3 chambres et 2 salles-de-bain/douche ;

22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;

23. qu'il s'agit des 2 chambres en façade avant (2 m<sup>2</sup> au lieu des 2.4 et 2.3 m<sup>2</sup> requis); que ces chambres sont éclairées par des lucarnes ;

24. que ces dérogations sont acceptables et ne nuisent pas à l'habitabilité de l'appartement duplex ;

25. que la demande vise à améliorer le confort et l'habitabilité des logements ;

26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/12/2020 au 11/01/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

27. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 22/12/2020 ;

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

**La dérogation au RRU, Titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue), est acceptée.**

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

11h55 - dossier 11130

**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. CARODEC représentée par Monsieur KERVYN de VOLKAERSBEKE tendant à placer un bardage en bois autour de l'entrée cochère en façade avant, rue de Linthout 176/178.**

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 placer un bardage en bois autour de l'entrée cochère en façade avant ;
5. qu'il s'agit d'un bardage en bois naturel recyclé ;
6. 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 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique) ;
7. que l'article 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique) de ce règlement stipule, entre autre, que les bardages sont interdits ;
8. qu'il s'agit d'un bardage sur une petite partie de la façade qui vise à souligner l'enseigne ;
9. que le bardage commence au-dessus du soubassement et entoure l'entrée cochère (0,45 m à gauche et 0,45 m à droite et 1,17 m au-dessus) ; que le bardage s'aligne au balcon ;
10. que le reste de la façade du rez-de-chaussée est inchangé ;
11. que le soubassement en pierre bleue existant n'est pas couvert ;
12. qu'il s'agit d'une entrée cochère vers un commerce de matériaux de construction situé en intérieur d'îlot ;
13. le caractère démontable de la demande ; qu'il convient de veiller à son démontage lors d'un éventuel changement d'activité ;
14. que la demande ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
15. que cette dérogation est donc acceptable ;
16. que deux enseignes sont prévus sur ce bardage, une perpendiculaire et une parallèle à la façade ;
17. que ces enseignes sont conformes au Titre VI du règlement régional d'urbanisme ;
18. que sur la photo simulation de la situation projetée on aperçoit une enseigne dans l'entrée cochère, ce qui n'est pas soumis à permis d'urbanisme et des points d'éclairage en haut du bardage ;
19. que dans le cas où un éclairage est prévu, il convient de veiller à ce que son placement soit bien dispensé de permis d'urbanisme (saillie inférieure à 12 cm) ou de l'intégrer à la présente demande de permis ;

dossier 11130

**AVIS FAVORABLE.**

**La dérogation au RZAC, article 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique) est acceptée.**

**13u30 - dossier 11170****9. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door Mevrouw KAZAKOVA en Mevrouw LEFEVRE strekkende tot het verbouwen van een duplex, Sint-Pietersplein 18/19.**

Overwegende:

1. dat het goed gelegen is in het GBP in het sterk gemengd gebied, in het lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte;
2. dat de aanvraag strekt tot het verbouwen van een duplex;
3. de SV 10852 goedgekeurd op 17/09/2020 strekkende tot het regulariseren van de wijzigingen aan de straatgevel;
4. dat het gebouw als volgt opgedeeld is :
  - in de ondergrondse verdieping : kelders,
  - op de gelijkvloerse verdieping : 1 handelszaak,
  - op de 1<sup>ste</sup> verdieping : 1 studio,
  - op de 2<sup>de</sup> verdieping : 1 studio,
  - op de dakverdieping : zolder;
5. dat de aanvraag de 2 bovenste verdiepingen betreft;
6. dat deze 2 bovenste verdiepingen verbouwd worden tot een duplex met 2 slaapkamers;
7. dat op de 1<sup>ste</sup> verdieping een privaatieve inkomdeur geplaatst wordt naar deze duplex;
8. dat op de 2<sup>de</sup> verdieping de keuken, de eetkamer en de leefruimte voorzien worden;
9. dat op de 3<sup>de</sup> verdieping 2 slaapkamers en een badkamer voorzien worden;
10. dat het volume onder het dak ingericht wordt als bureau/werkplaats; dat deze gebruikt zal worden als ruimte om privé muzieklessen in te geven en om muziekinstrumenten in op te bergen;
11. dat deze ruimte toegankelijk zal zijn via een nieuwe binnentrap vanaf de kleine slaapkamer;
12. dat er geen akoestische isolatie voorzien is voor de gemene muren;
13. dat de vloerplaat tussen de 3<sup>de</sup> verdieping en de verdieping onder het dak verlaagd wordt en deels weggenomen wordt;
14. dat het dak verhoogd zal worden met 0,80 m; dat de nieuwe nokhoogte dezelfde zal zijn als het linkse naastliggende gebouw (Sint-Pieterssteenweg 357) en 1,16 m hoger dan het rechtse naastliggende gebouw (Sint-Pietersplein 15);
15. dat de voorgevel verhoogd wordt met +/- 0,10 m;
16. dat deze verhoging van de voorgevel nauwelijks zichtbaar zal zijn;
17. dat de achtergevel verhoogd wordt met +/- 0,80 m;
18. dat de bestaande schouw in het midden van de achtergevel verwijderd wordt;
19. dat de achtergevel opnieuw bepleisterd wordt;
20. dat nieuwe houten kroonlijst voorzien worden aan de voor- en aan de achtergevel;
21. dat de kleuren van deze elementen niet gepreciseerd zijn;
22. dat aan de achterkant een dakkapel voorzien is op een zekere afstand van de achtergevel; dat deze voorzien is op het 2<sup>de</sup> niveau van de zolder ; dat 2 dakramen van het type 'velux' het 1<sup>ste</sup> niveau van de dakverdieping verlichten net onder de dakkapel;

**dossier 11170**

23. dat deze dakkapel voorzien wordt om het bureau/werkplaats toegankelijker te maken;
24. dat het een dakkapel is met zinken bekleding;
25. dat deze echter niet past in de architectuur van de achtergevel;
26. dat enkel een dakkapel op het 1ste niveau van de dakverdieping kan toegelaten worden;
27. dat er 3 dakramen (velux) voorzien zijn aan de voorkant; dat er een ontluichtingspijp voorzien wordt in het dak aan de voorkant;
28. dat volgens de plannen de bestaande PVC vensterramen van de 2<sup>de</sup> verdieping in de voorgevel hersteld zullen worden en opnieuw in het wit zullen geschilderd worden;
29. dat volgens de SV 10852 het vensterramen in PVC betreft; dat het aangewezen is om deze PVC vensterramen te vervangen in houten vensterramen identiek aan de vensterramen van de 1<sup>ste</sup> verdieping in het wit geschilderd;
30. dat een deel van het plat dak van het bijgebouw ingericht gaat worden als terras;
31. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel I, artikel 4 (diepte) en artikel 6 (het dak));
32. dat het de inrichting van het terras en de plaatsing van de toegangstrap betreft;
33. dat de toegang naar dit plat dak voorzien wordt via de tussenverdieping tussen de 1<sup>ste</sup> en de 2<sup>de</sup> verdieping; dat het raam vergroot en vervangen wordt door een toegangsdeur; dat een kleine buitentrap voorzien wordt;
34. dat om dit terras overeenkomstig te maken aan het Burgerlijk Wetboek wat betreft de zichten een wand moet geplaatst worden op de perceelsgrens met het rechts gelegen gebouw;
35. dat dit terras zicht geeft in de studio gelegen op de 1<sup>ste</sup> verdieping;
36. dat het een klein perceel betreft gelegen tussen 2 straten;
37. de nabijheid van de omliggende gebouwen;
38. dat het hierom wenselijk is om het plat dak niet in te richten als toegankelijk terras, het raam niet te wijzigen en de kleine trap niet te plaatsen;
39. dat voor de rest van de voorgevel de SV 10852 gerespecteerd moet worden;
40. dat het aantal woningen in het gebouw niet gewijzigd wordt;
41. dat het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan voorziet in het behoud en de creatie van grote woningen voor gezinnen; dat deze aanvraag beantwoordt aan dit principe;
42. dat het openbaar onderzoek van 28/12/2020 tot 11/01/2020 aanleiding gegeven heeft tot geen bezwaarschriften en/of opmerkingen;
43. het advies van Brussel - Mobiliteit aangevraagd op 07/01/2021;
44. het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp aangevraagd op 07/01/2021;

dossier 11170

**GUNSTIG ADVIES, ONDER VOORBEHOUD:**

1. het plat dak niet in te richten als toegankelijk terras, het raam niet te wijzigen en de kleine trap niet te plaatsen,
2. de dakkapel niet te voorzien op het 2<sup>de</sup> niveau van de dakverdieping;
3. de kleuren van de materialen aan de achtergevel op de plannen preciseren
4. en geluid isolatie voor de gemene muren voorzien;
5. de PVC vensterramen van de 2de verdieping in de voorgevel te vervangen in houten vensterramen identiek aan de vensterramen van de 1ste verdieping in het wit geschilderd,
6. de SV 10852 te respecteren wat betreft de rest van de voorgevel,
7. zich te richten naar het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp.



**13h55 - dossier 11022 – ART 126****10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame GAROFALO tendant à diviser une maison unifamiliale en 3 appartements, et modifier la façade avant, avenue Jules Malou 41.**

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 situé dans la zone de protection d'un bien classé : Eglise paroissiale Saint-Antoine de Padoue, place Saint-Antoine ;
3. qu'il s'agit d'un bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'il s'agit d'une maison construite en style éclectique ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
5. 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) ;
6. 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) ;
7. que la demande initiale visait à diviser une maison unifamiliale en 4 appartements, construire une lucarne en façade arrière et modifier la façade avant ;
8. qu'en situation de droit il s'agit d'une maison unifamiliale ;
9. que la demande vise à transformer le bien comme suit :
  - sous-sol avant : 4 caves privatives et 1 local compteurs,
  - rez-de-chaussée + sous-sol arrière : 1 appartement duplex 2 chambres,
  - 1er étage : 1 appartement 2 chambres,
  - 2ème étage : 1 appartement 1 chambre,
  - 3ème étage + combles : 1 duplex 3 chambres ;
10. qu'au rez-de-chaussée un rangement pour vélos est prévu ; qu'il est ouvert sur le hall d'entrée ;
11. qu'à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1er étage est aménagé un rangement pour vélos complémentaire ; que ce rangement est fermé et de belles dimensions ;
12. que la demande vise la démolition d'une petite annexe au rez-de-chaussée ainsi que de deux auvents (au 1er étage et au rez-de-chaussée) ;
13. qu'un escalier extérieur existant relie le sous-sol au jardin ;
14. que la demande vise à supprimer la citerne et agrandir la cour basse afin d'apporter de la lumière naturelle au niveau situé en cave ;
15. que l'aménagement de cette cour limite l'accès des pièces de vie, situées au rez-de-chaussée, au jardin ; que cet accès se fait par une bande de 1.30m de large et 3.50m de long ;
16. qu'il convient d'envisager le placement d'une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales vu la densité d'occupation proposée ;
17. qu'un escalier interne privatif est prévu entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
18. qu'au 1er étage il existe un balcon en façade arrière ;
19. qu'au 2ème étage une partie de la toiture plate est aménagée en terrasse accessible ;

**dossier 11022 – ART 126**

20. que cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
21. qu'à partir du 2ème étage, l'escalier commun est rendu privatif pour le duplex supérieur ;
22. qu'au niveau du palier entre le 2ème et 3ème étage, une partie de la toiture plate de l'annexe est aménagée en terrasse accessible ;
23. qu'elle est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
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) ;
25. qu'il s'agit de ces deux terrasses (2ème étage et palier entre 2ème et 3ème étage) ;
26. que ces aménagement ne nécessitent pas de rehausses de murs mitoyens et sont conformes au Code civil en ce qui concerne les vues ;
27. qu'en façade arrière, une lucarne en net recul par rapport à la façade est prévue ; qu'elle se situe au second niveau des combles ; que des fenêtres de toit de type velux éclairent le premier niveau des combles, juste sous la lucarne ;
28. qu'elle est en zinc de teinte anthracite avec des châssis en aluminium de teinte anthracite ;
29. que cette lucarne permet de rendre habitable l'espace sous faite ;
30. qu'elle ne s'inscrit cependant pas dans l'architecture de la façade arrière ; que seule une lucarne au premier niveau des combles peut être acceptée ;
31. qu'en façade avant, la porte d'entrée de gauche (porte d'un ancien commerce) a été transformée en fenêtre ;
32. que la demande prévoit de réinstaller cette porte d'entrée en vue de donner un accès distinct au duplex bas ;
33. que la demande prévoit une porte en bois de teinte naturelle ; que la demande ne précise pas le dessin de cette nouvelle porte ; qu'il y a lieu de fournir un plan de la nouvelle porte d'entrée de gauche ;
34. que cet aménagement revient à la situation d'origine de la façade au rez-de-chaussée ;
35. que le reste de la façade à rue et les menuiseries sont inchangés ;
36. que le duplex bas profite du jardin ; que cependant la demande n'en précise pas les aménagements ; qu'il y a lieu de fournir un plan du jardin ;
37. que la demande vise la division d'une maison unifamiliale en 4 appartements (1 appartement 3 chambres, 2 appartements 2 chambres et 1 appartement 1 chambre) ;
38. que les appartements sont conformes au Titre II du règlement régional d'urbanisme ;
39. que les chambres du duplex inférieur se trouvent dans un étage totalement enterré ;
40. qu'ils sont éclairés par une cour basse nouvellement créée de 2.95m de hauteur et 3.00m de profondeur ; que ces chambres bénéficieront de peu de lumière naturelle et d'aucun dégagement visuel ;
41. qu'en outre, les espaces de rangement en cave, sont très petits pour des appartements de cette dimension ;
42. que cet aménagement n'est pas acceptable ;
43. qu'il conviendrait de prévoir des caves plus grandes et de ne pas aménager de pièce habitables au sous-sol ;
44. qu'au niveau des combles, l'espace de séjour avec cuisine intégrée est de dimensions insuffisantes pour un appartement trois chambres (29 m<sup>2</sup>) ;
45. que cela n'est pas acceptable ;

**dossier 11022 – ART 126**

46. que les niveaux sous combles ne se prêtent pas à l'aménagement d'un logement indépendant ;
47. que l'immeuble ne dispose d'aucun emplacement de stationnement ;
48. qu'il convient de revoir le nombre de logements à la baisse avec un maximum de 3 logements ;
49. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2020 au 14/09/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
50. l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites demandé le 19/08/2020 ;
51. qu'en reportage photographique intérieur est fourni ; qu'il indique quels décors seront préservés ;
52. qu'il convient de veiller à préserver au maximum les décors intérieurs de qualité de cette maison ;
53. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 8/09/2020 ;
54. que cet avis stipule, entre autres, que le logement sous toiture doit disposer d'une fenêtre permettant l'évacuation ; que les vélos doivent être stockés dans un local fermé ; que l'escalier vers le sous-sol doit être séparé des étages ; qu'il convient de prévoir un exutoire de fumées ;
55. qu'il convient de modifier les plans afin de respecter cet avis ;
56. qu'en sa séance du 29/09/2020 la Commission de concertation a émis un avis favorable sous réserves :
  - d'envisager le placement d'une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales ;
  - de ne pas prévoir de lucarne au second niveau des combles ;
  - de fournir un plan du jardin ;
  - de fournir un plan de la nouvelle porte d'entrée de gauche ;
  - de prévoir des caves plus grandes, adaptées à la taille des appartements, et de ne pas aménager de pièce habitables au sous-sol ;
  - de ne pas aménager de logement indépendant sous combles et de revoir le nombre de logements à la baisse avec un maximum de trois logements ;
  - de veiller à préserver au maximum les décors intérieurs de qualité de cette maison ;
  - de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et de modifier les plans en conséquence ;
57. que les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (la toiture), sont acceptées.
58. qu'en date du 25 novembre 2020 des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;
59. que la demande actuelle vise à diviser une maison unifamiliale en 3 appartements, et modifier la façade avant ;
60. que la demande actuelle vise à transformer le bien comme suit :
  - sous-sol avant : 3 caves privatives et 1 local compteurs,
  - rez-de-chaussée + sous-sol arrière : un appartement duplex 2 chambres,
  - 1<sup>er</sup> étage : un appartement 2 chambres,
  - 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages et combles : un appartement triplex 3 chambres avec grenier ;
61. que cette demande comporte 3 logements et ne prévoit plus la construction d'une lucarne ;

**dossier 11022 – ART 126**

62. que dans le sous-sol les caves ne sont pas agrandies ; que l'appartement supérieur dispose d'un vaste grenier ; qu'il convient de revoir l'espace disponible au sous-sol afin d'y aménager deux caves pour les appartements inférieurs ;
63. que le sous-sol comporte toujours 2 chambres ;
64. que la cour basse est revue ; que le mur à l'arrière est remplacé par des bacs à plantes en pleine terre en gradins afin d'ouvrir visuellement la cour ;
65. que la cour basse est prévue en pavés klinkers ou briques sur chant perméable ;
66. que cet aménagement prévoit de déplacer l'escalier de la cour basse vers la jardin plus loin de la façade arrière et le long des bacs à plantes ;
67. qu'au rez, un passage d'une largeur d'1.40m est conservé, le long du mitoyen droit, afin d'accéder au jardin depuis ce niveau ;
68. que la demande ne prévoit pas le placement d'une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales ;
69. qu'il est précisé en séance qu'une citerne est prévue ; qu'il convient de l'indiquer sur les plans ;
70. 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) ;
71. qu'il s'agit de la modification de la cour basse et le déplacement de l'escalier de la cour basse vers le jardin ;
72. qu'il s'agit d'éléments situés sous le niveau du jardin ; qu'ils ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
73. que les dérogations sont donc acceptables ;
74. que le deuxième étage comporte les pièces de jour du triplex ; qu'il donne sur une terrasse en façade arrière ;
75. que le troisième étage comporte trois chambres et une salle de bain ;
76. qu'un balcon est aménagé sur la toiture de l'annexe ; qu'il est accessible par le palier situé entre le 2<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> étage ;
77. que ce balcon peut avoir une vue en promontoire sur l'îlot ; que l'appartement dispose d'une terrasse confortable au 2<sup>ème</sup> étage ;
78. que le balcon déroge en matière de hauteur et profondeur ;
79. qu'afin de limiter l'impact sur les parcelles voisines, il convient de ne pas aménager de balcon à cet endroit ;
80. que les 3 fenêtres de toit de type velux côté rue sont déplacés par rapport à la demande initiale ;
81. que selon la note explicative le demandeur donnera un caractère prioritaire à la conservation et restauration des éléments architecturaux remarquables ; qu'il envisage de réaliser le projet dans le plus grand respect de la maison et de ses éléments remarquables ; qu'il veut conserver et restaurer les éléments remarquables ;
82. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/12/2020 au 11/01/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
83. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 11022 – ART 126

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de renseigner sur les plans la nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales ;
2. de revoir l'espace des caves au sous-sol afin d'y aménager deux caves pour les appartements inférieurs, l'appartement supérieur disposant d'un vaste grenier ;
3. de ne pas aménager de balcon sur le toit de l'annexe entre le 2<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> étage ;
4. de veiller à préserver au maximum les décors intérieurs de qualité de cette maison ;
5. 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.

14h20 - dossier 11042 – ART 126

**11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme DEMARET-MAINGAIN tendant à agrandir, rénover et réaménager une maison unifamiliale, rue des Boers 92.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone mixte 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 PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à agrandir, rénover et réaménager une maison unifamiliale ;
4. que le rez-de-chaussée et le 1er étage sont légèrement agrandis ; que la profondeur de ces deux étages est alignée ;
5. que le jardin se situe presque au niveau du sous-sol;
6. que la petite terrasse présente au rez-de-chaussée est supprimée ; que l'escalier reliant cette terrasse au jardin est supprimé ;
7. que l'espace entre l'annexe au 1er étage et le mur mitoyen de gauche est fermé ;
8. que ce agrandissement nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche ; qu'il s'agit d'une rehausse de 6,91 m de haut sur 0,47 m de profondeur ;
9. que cette rehausse de faible profondeur ne nuit pas à la parcelle voisine ;
10. qu'une nouvelle terrasse est prévue au rez-de-chaussée ;
11. que cette terrasse comporte une partie de biais; qu'elle dépasse le voisin le moins profond de 2,82 m et dépasse également le voisin le plus profond de 3,22 m ;
12. que pour rendre cette terrasse conforme au Code civil les deux murs mitoyens doivent être rehaussés ;
13. que le mur mitoyen de gauche est rehaussé de 1,43 m de haut sur 2,35 m de long ;
14. que le mur mitoyen de droite est rehaussé de 1,47 m de haut sur 3,22 m de long ;
15. qu'un escalier relie la terrasse au jardin situé plus bas ;
16. que ces rehausses nuisent à la luminosité et l'ensoleillement des parcelles voisines ;
17. 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) ;
18. qu'il s'agit de la terrasse et de l'escalier vers le jardin ;
19. que les constructions dans ce tronçon de la rue ont toutes plus ou moins la même profondeur ; que l'aménagement proposé les dépasse fortement ;
20. qu'il s'agit d'une grande parcelle avec un jardin ; que la parcelle de gauche est de faible dimension ;
21. qu'il y a lieu de limiter la zone accessible de la terrasse à 1.90m de l'axe mitoyen de gauche et ainsi de ne pas rehausser ce mitoyen ;
22. qu'il convient d'adapter les châssis au code civil suivant ces modifications ;
23. que la demande vise également la rénovation et le réaménagement des espaces intérieurs ;
24. que la mezzanine sous combles est remplacée par une chambre supplémentaire sous faite ; qu'un escalier est ajouté depuis le 2ème étage vers l'étage sous faite ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;

**dossier 11042 – ART 126**

26. qu'il s'agit de la chambre 4 sous combles ; qu'elle dispose d'une hauteur de 2.48m sous le faite ;
27. que seuls 2m<sup>2</sup> sur 13m<sup>2</sup> bénéficient d'une hauteur de 2.30m;
28. que cette pièce ne bénéficie pas d'une hauteur suffisante pour un local habitable; qu'elle ne peut être considérée comme une chambre ;
29. qu'en sous-sol une terrasse perméable revêtue de graviers blancs est creusée afin d'être au même niveau que le sous-sol ;
30. que la façade arrière est uniformisé par un enduit blanc ;
31. que les châssis en façade arrière sont en aluminium de teinte foncée ;
32. que les menuiseries en façade à rue est remplacée à l'identique par des menuiseries en bois de teinte naturelle ;
33. que le reste de la façade à rue est inchangé ; que la corniche d'origine est rétablie et peinte en blanc ;
34. que des fenêtres de toit de type velux sont ajoutées côté rue et côté jardin ;
35. que les modifications en façades ne nuisent pas l'esthétique de l'immeuble ;
36. que la demande améliore le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 au 29 juin 2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
38. qu'en sa séance du 01/09/2020 la Commission de concertation a émis un avis favorable sous réserves :
  - de limiter la zone d'accessible de la terrasse à 1,90 m de l'axe mitoyen de gauche et ainsi de ne pas rehausser ce mitoyen,
  - de ne pas considérer l'espace sous combles comme un espace habitable ;
39. que les dérogation au RRU titre I, article 4 et article 6 sont acceptés ;
40. qu'en date du 7 décembre 2020, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;
41. que la nouvelle terrasse proposée dépasse le voisin de gauche de 1,60 m et le voisin de droite de 3,95 m ;
42. que cette nouvelle terrasse proposée dépasse de 0,73 m la profondeur maximale de la terrasse initialement proposée ;
43. que la demande propose de rehausser le mur mitoyen de gauche de 1,38 m sur 1,60 m de long ; que cette rehausse a pour but de remplacer un claustra en bois existant et d'empêcher une vue plongeante des pièces de vie vers le jardin du voisin de gauche ;
44. que le voisin y est favorable ;
45. que sur le reste de la profondeur, la terrasse est distante d'1.90m par rapport au mitoyen de gauche ;
46. que la demande propose de rehausser le mur mitoyen de droite de 1,30 m sur 3,95 m de long ; que la parcelle de droite est de grande dimension ; que cette rehausse ne nuit pas à la parcelle voisine ;
47. 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) ;
48. qu'il s'agit de la terrasse et de l'escalier vers le jardin ;
49. qu'ils permettent de connecter la maison au vaste jardin ;

**dossier 11042 – ART 126**

50. que suivant la nouvelle proposition un espace de jeux, non habitable, est aménagé sous combles comme requis ;
51. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/12/2020 au 11/01/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE**

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



**14h45 - dossier 10756 – ART 126****12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame van der ELST tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 4 logements, l'extension d'une annexe et deux lucarnes et créer une terrasse, rue de Chambéry 8.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande est comprise dans le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) du bloc 600 approuvé par Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 novembre 1992 ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 4 logements, l'extension d'une annexe et deux lucarnes et créer une terrasse ;
5. qu'en sa séance du 18/06/2019 la Commission de concertation a émis un avis favorable sous réserves (à la majorité – avec abstention du représentant de l'urbanisme régional) :
  - de spécifier l'activité d'ergothérapeute sur les plans ;
  - de réduire la profondeur de la terrasse à 2,00 m à partir de la façade arrière de l'immeuble principal,
  - de revoir la densité et le nombre de logements à la baisse, afin de prévoir des logements pour des familles en accord avec le PCD et conformes aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité ;
  - de ne pas aménager de logements indépendants sous combles ;
  - de préciser l'aménagement du local vélo ;
  - de prévoir un matériau perméable et chimiquement neutre pour l'aménagement des allées ;
  - de se conformer aux directives du Service d'Incendie et d'Aide Médicale de la Région de Bruxelles-Capitale et de modifier les plans en conséquence.
6. qu'en sa séance du 28/06/2019 le Collège des Bourgmestre et Echevins a émis un avis favorable sous réserves :
  - de spécifier l'activité d'ergothérapeute sur les plans ;
  - de réduire la profondeur de la terrasse à 2,00 m à partir de la façade arrière de l'immeuble principal,
  - de revoir la densité et le nombre de logements à la baisse, afin de prévoir des logements pour des familles en accord avec le PCD et conformes aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité ;
  - de ne pas aménager de logements indépendants sous combles ;
  - de préciser l'aménagement du local vélo ;
  - de prévoir un matériau perméable et chimiquement neutre pour l'aménagement des allées ;
  - de se conformer aux directives du Service d'Incendie et d'Aide Médicale de la Région de Bruxelles-Capitale et de modifier les plans.
7. qu'en date du 26/08/2019 le Fonctionnaire délégué a refusé les dérogations sollicitées ;
8. qu'en date du 15 décembre 2020, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;

**dossier 10756 – ART 126**

9. que la demande vise toujours à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 4 logements, l'extension d'une annexe et deux lucarnes et créer une terrasse ;
10. qu'en situation de droit, le bien est une maison unifamiliale ;
11. que la maison est bâtie sur la gauche de la parcelle ; que la partie droite n'est pas bâtie ; que dans le fond il existe un garage ;
12. qu'il s'agit d'un immeuble trois façades ; que la façade latérale comporte plusieurs fausses fenêtres ;
13. que la demande vise à y aménager 4 logements (1 appartement duplex 2 chambres + chambre d'amis/bureau et 3 studios) répartis comme suit :
  - au sous-sol : 4 caves privatives, un local vélos/rangement et un local pour les poubelles ;
  - au rez-de-chaussée : la partie inférieure du duplex 3 chambres : cuisine et living, une chambre, une buanderie, deux WC, un hall de nuit, une chambre avec salle de bain,
  - au 1er étage arrière : la partie supérieure du duplex : une chambre, une salle de bain et un WC ;
  - au 1er étage avant : un studio ;
  - au 2ème étage : un studio ;
  - au 3ème étage (sous combles) : un studio ;
14. que les compteurs se trouvent dans l'entrée au rez-de-chaussée ;
15. que la demande prévoit de diviser la partie droite de la parcelle, qui sert actuellement d'accès vers un ancien garage ;
16. que la partie arrière est prévue en jardin ; que ce jardin est accessible à l'occupant du rez ;
17. que la partie avant est aménagée en emplacement pour une voiture, un parking vélos et en accès commun au sous-sol ;
18. que l'emplacement pour voiture à ciel ouvert est situé à front de rue à l'emplacement de l'accès vers l'ancien garage ;
19. que le garage est supprimé ; qu'en stationnement à l'air libre dans les abords nuit à l'intérieure de l'îlot ; qu'il ne peut être autorisé et que l'espace doit être rétabli en pleine terre ;
20. qu'il convient de supprimer les interdictions de stationner sur la porte ;
21. que la partie imperméabilisée de la cour est réduite ; que le matériau n'est pas précisé ;
22. qu'afin de renforcer la surface de pleine terre, il convient de prévoir pour ces allées un matériau perméable et chimiquement neutre ;
23. que la partie perméable est agrandie et est aménagée en jardin avec une haies entre l'emplacement de voiture et le jardin ; qu'un arbre sera planté ;
24. que la demande prévoit la transformation de l'ancien garage en chambre pour le duplex ;
25. qu'une verrière est construite à l'arrière de la maison afin de relier le rez-de-chaussée avant et l'ancien garage transformé en chambre ; qu'elle est exécutée dans les mêmes matériaux que la menuiserie existante (aluminium de couleur bleu gris - RAL 5008) ;
26. que cette partie du bien est située en zone de cours et jardins selon le PPAS 600 ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du PPAS 600, article B.1.6. (zone de cours et jardins) ; que l'article B.1.6. (zone de cours et jardins) de ce règlement stipule, entre autre, que toute construction est interdite à l'exception de remises de moins de 5m<sup>2</sup> ;
28. qu'il s'agit d'une construction en structure légère ; qu'elle n'a pas nécessité de rehausses de murs mitoyens ;

29. qu'elle est construite contre une construction existante ;
30. que cet aménagement permet d'ouvrir le logement vers le jardin ; que cependant les pièces de jour sont situées en façade avant sans accès direct sur celui-ci ;

**dossier 10756 – ART 126**

31. qu'il existe déjà des constructions dans cette partie de la parcelle ; que l'affectation de logement de ces constructions ne nuit pas à l'intérieur de l'îlot ;
32. qu'au deuxième étage arrière, la demande vise à aménager une terrasse sur une partie de la toiture plate de l'annexe du 1er étage ; qu'une fenêtre au 2ème étage est transformée en porte fenêtre avec un petit escalier d'accès vers la terrasse ;
33. que la profondeur de la zone accessible de la terrasse a été réduite à 2,00 m à partir de la façade arrière de l'immeuble principal ; qu'elle est partiellement entourée de jardinières plantées en bois ;
34. 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) ;
35. que cette terrasse dépasse la profondeur des profils mitoyens des deux constructions voisines ;
36. qu'elle est conforme au Code civil ;
37. qu'au dernier niveau, la mezzanine du studio a été supprimée ; que ce studio bénéficie d'une hauteur libre jusqu'à la toiture ;
38. que cette demande porte à quatre le nombre d'entités sur la parcelle ; que la densité est importante ;
39. que le projet n'offre qu'à un des quatre logements un emplacement de parking ;
40. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal ; que cette demande n'y répond pas ; qu'il convient de prévoir des logements pour les familles ;
41. qu'il convient de limiter dès lors le nombre de logements dans l'immeuble à un maximum de trois ; que ceux-ci doivent être conformes aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité ;
42. que le studio du premier étage avant est moins qualitatif ; que ces espaces peuvent aisément être rattachés au duplex bénéficiant du jardin ; qu'il est également possible d'aménager aisément un duplex au deuxième étage et sous combles à la place des deux studios proposés ;
43. que les aménagements doivent être qualitatifs et en accord avec les dimensions des appartements (accès, séjour, salles de bain,...) ;
44. que la hauteur du faîte n'est pas conforme à la situation de droit ; que cette situation existe depuis la construction de l'immeuble ;
45. que 2 lucarnes ont été construites dans le pan avant de la toiture ; qu'elles sont en ardoises artificielles de teinte anthracite ;
46. que ces lucarnes existent depuis plusieurs années et sont alignées sur les fenêtres de la façade à rue ;
47. que cette modification de toiture ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
48. que la demande ne prévoit pas de modification des façades ;
49. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/03/2019 ;
50. que cet avis stipule, entre autres, que l'appartement à aménager sous toiture (dans les combles) doit disposer d'une fenêtre en façade avant, que cette fenêtre, de dimensions suffisamment grandes, doit permettre une évacuation des personnes par les échelles aériennes du Service d'Incendie, en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier, que des solutions acceptables sont : une lucarne, une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant avec balcon basculant, une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant, que la

largeur minimale de passage de la fenêtre est fixée à 0,80 m, sa surface étant au moins 1 m<sup>2</sup>, que la distance horizontale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plan de façade ne peut être supérieure à 1 m ;

**dossier 10756 – ART 126**

51. que les baies en façade avant ne paraissent pas convenir ; qu'il convient de s'y conformer ;
52. que cela pourrait être résolu en créant un duplex aux niveaux supérieurs ;
53. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/12/2020 au 11/01/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de ne pas aménager de stationnement et d'aménager cette surface en pleine terre; et de supprimer les interdictions de stationner sur la porte ;
2. de revoir la densité et le nombre de logements à la baisse, avec un maximum de 3 logements et afin de prévoir des logements pour des familles en accord avec le PCD et conformes aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité ;
3. de prévoir un matériau perméable et chimiquement neutre pour l'aménagement des allées ;
4. de se conformer aux directives du Service d'Incendie et d'Aide Médicale de la Région de Bruxelles-Capitale et de modifier les plans en conséquence.

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

La dérogation aux prescriptions du PPAS 600, article B.1.6. (zone de cours et jardins), est acceptée.

**15h10 - dossier 8397 – ART 126****13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. URBANI tendant à isoler la façade, régulariser l'aménagement d'un logement au 5ème étage et les modifications en façade avant, rue de Haerne 63/65.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone mixte 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 initiale vise à rehausser le niveau d'isolation du bâtiment pour en faire un bâtiment basse énergie (isolation de la façade arrière et de la façade avant, isolation importante de la toiture et remplacement des châssis), régularisation du logement du 5ème étage, ainsi que modification de la lucarne existante afin d'atteindre les exigences en matière d'isolation ;
4. que la Commission de concertation en sa séance du 20/10/2010 a émis un avis favorable sous réserve de se conformer aux directives du Service d'Incendie et d'Aide Médicale de la Région de Bruxelles-Capitale ;
5. que le Collège des Bourgmestre et Echevins en sa séance du 28/10/2010 a émis un avis favorable sous réserve de se conformer aux directives du Service d'Incendie et d'Aide Médicale de la Région de Bruxelles-Capitale ;
6. l'avis favorable du Fonctionnaire délégué du 16/12/2010 sous réserves :
  - de se conformer aux directives du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale,
  - de ne pas modifier la façade à rue et envisager des travaux de type conservatoires afin de maintenir les éléments décoratifs de la façade existante ;
7. que suite à cet avis, aucune réponse n'a été apportée à la demande de plans modifiés en application de l'article 191 ; que des travaux ont été cependant effectués ;
8. qu'en date du 15 décembre 2020, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;
9. que la demande actuelle vise à isoler la façade, régulariser l'aménagement d'un logement au 5ème étage et les modifications en façade avant ;
10. qu'après des recherches plus approfondies il a été constaté que selon les éléments en notre possession (plans de 1932) il s'agit de 2 parcelles comportant :
  - une parcelle à front de rue : immeuble comportant 7 appartements :
    - au rez-de-chaussée : 1 appartement,
    - du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage : 2 appartements par étage,
  - une parcelle arrière : 1 entrepôt et 1 cour ;
11. que l'immeuble à front de rue est en situation de droit un immeuble R+3 avec une toiture plate ; qu'il comporte l'entrée vers l'entrepôt et un garage ;
12. qu'en réalité, c'est un immeuble R+3 avec une toiture à versants ; qu'il comporte 10 appartements :
  - au rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre,
  - du 1<sup>er</sup> étage au 3<sup>ème</sup> étage : 2 appartements 2 chambres, par niveau ;

**dossier 8397 – ART 126**

- au 4<sup>ème</sup> étage (niveau inférieur sous combles) : 2 appartements 2 chambres,
  - au 5<sup>ème</sup> étage (niveau sous faite) : 1 appartement 1 chambre ;
13. que cette toiture existe probablement depuis la construction de l'immeuble (voir orthophotoplans) ;
  14. que le 4<sup>ème</sup> étage est en façade arrière un étage normal, la toiture étant asymétrique ;
  15. qu'une lucarne a été construite côté arrière ; qu'elle donne accès à une petite terrasse ;
  16. qu'il n'est pas clair sur les plan si cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ; qu'il y a lieu de préciser cette conformité et au besoin de rendre la terrasse conforme au Code civil en ce qui concerne les vues sans rehausser le mur mitoyen sous quelque forme qu'il soit ;
  17. que la lucarne a été construite entre 1996 et 2004 (voir orthophotoplans) ;
  18. qu'une partie de la cour a été couverte ; que l'entrepôt a été agrandi ;
  19. que la demande ne mentionne pas cette modification à l'arrière ;
  20. qu'il y a lieu de régulariser cet agrandissement en introduisant une demande de permis d'urbanisme ;
  21. que le garage a été modifié en local poubelles et local vélos ; que dans le prolongement une laverie et un autre local ont été aménagés ;
  22. que l'utilisation de ce local derrière la laverie n'est pas spécifié dans la demande ; qu'il y a lieu de mentionner cette utilisation sur les plans ;
  23. qu'en façade arrière, les balcons et l'ancien vide-poubelles ont été démolis ;
  24. qu'un cimentage de couleur vert bouteille sur isolant a été placé sur l'ensemble de la façade arrière afin d'augmenter la performance énergétique de ce bâtiment ;
  25. qu'en façade arrière des châssis ont été remplacés par des châssis en bois que les châssis en façade arrière ne sont pas uniformes (couleur et dessin) ;
  26. que le revêtement de la façade à rue d'origine n'est pas modifié ;
  27. que les châssis de la façade à rue ont été remplacés par des châssis en bois de ton blanc ;
  28. que le dessin des châssis de la partie centrale (cage d'escalier) et du rez-de-chaussée ne sont pas identique aux les châssis d'origine ;
  29. que ces nouveaux châssis ne nuisent cependant pas à l'esthétique du bâtiment ;
  30. que la porte d'entrée a été remplacée ; qu'elle n'est pas identique à celle d'origine ; qu'elle ne nuit pas à l'esthétique du bâtiment ;
  31. que la porte de garage gauche est remplacée par un ensemble boites aux lettres et porte d'entrée en bois de ton blanc ; que cette aménagement ne s'intègre pas à la composition de façade et nuit à l'esthétique du bâtiment ;
  32. que la porte de garage droite vers l'entrepôt a été remplacée par une porte de garage sectionnelle de ton blanc ;
  33. qu'elle ne s'intègre pas à la composition de façade ;
  34. que la demande ne prévoit plus la pose de panneaux solaires ;
  35. qu'il y a lieu de revenir à des portes s'inspirant des portes d'origine et avec une imposte vitrée ;
  36. que plusieurs fenêtres de toit de type velux sont placées dans la toiture côté rue ;
  37. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/07/2010 ;

**dossier 8397 – ART 126**

38. que cet avis stipule, entre autres, que :

- les occupants de l'appartement du 4<sup>ème</sup> étage sous toiture doivent pouvoir, de l'intérieur de leur logement, accéder aisément à une des fenêtres de toit,
- l'aménagement de l'appartement du 5<sup>ème</sup> étage également sous toiture (dans les combles), **ne devrait pas être autorisé**, étant donné la difficulté de compartimenter celui-ci de façon suffisante (Rf 1h) et que les fenêtres de toit, en façade avant, ne sont pas accessibles aux échelles du service d'incendie ;

39. qu'il y a lieu de ne pas aménager de logement au 5<sup>ème</sup> étage ou d'obtenir un nouvel avis favorable du service incendie ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de préciser la conformité de la terrasse au 5<sup>ème</sup> étage au Code civil en ce qui concerne les vues et au besoin de rendre la terrasse conforme au Code civil en ce qui concerne les vues sans rehausser le mur mitoyen sous quelque forme que ce soit ;
2. de mentionner l'utilisation du local derrière la laverie sur les plans ;
3. de ne pas aménager de logement au 5<sup>ème</sup> étage, ou d'obtenir un avis favorable du service incendie ;
4. de revenir à des portes s'inspirant des portes d'origine et avec une imposte vitrée ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et de modifier les plans en conséquence.

**15h35 - dossier 11186 – REPORT à HUIS CLOS**

**14. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la Commune d'Etterbeek représentée par Monsieur JELLEMA et Madame PETIT tendant à réaménager un espace vert, abattre 6 arbres de haute tige et modifier le relief du sol (le projet est situé entre les rue Nothomb, rue Beckers, rue Alex Marcette sis sur la parcelle référencée 21363\_B\_0391\_H\_012\_00), rue Nothomb.**

Considérant :

**CONTEXTE URBAIN**

1. que le bien se situe en zone de parc (espace vert) et partiellement en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) au Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) arrêté par le Gouvernement en date du 03/05/2001 ;
2. que le bien est situé dans la zone de protection d'un bien classé : église paroissiale Saint-Antoine de Padoue ;
3. que le périmètre projeté concerne les éléments suivants du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) en ce qu'il :
  - à la carte 3, relative au maillage vert et bleu, compose la continuité verte régionale ;
  - à la carte 4 et 8 respectivement, relatives à la « revitalisation urbaine » et au « projet de ville », est situé dans une zone de revitalisation urbaine 2016 ;
4. que la présente demande s'inscrit dans la continuité d'aménagements récemment réalisés ou en cours de réalisation ; que ces aménagements concernent les permis d'urbanisme suivants :
  - 05/PFD/696812 : réaménagement de l'espace public, de façade à façade, comprenant le square J. Joly, en une partie de l'avenue des Casernes, la rue de Haerne et l'intérieur d'îlot dénommé « Jardin de la Chasse » ;
  - 05/PFD/642805 : réaménagement de l'espace public, de façade à façade, du parvis Saint-Antoine ;

**OBJET**

5. que la demande porte sur le réaménagement d'un espace vert public, l'abattage de 6 arbres de haute tige et la modification du relief du sol ;

**INSTRUCTION DE LA DEMANDE**

6. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.3. du P.R.A.S : actes et travaux dans les zones d'espaces verts ;

**ENQUETE PUBLIQUE**

7. que l'enquête publique, d'une durée de 15 jours, s'est déroulée sur le territoire de la commune d'Etterbeek entre le 07/12/2020 et le 21/12/2020 ; que les 3 réclamations qui ont été formulées, dont une pétition comportant 16 signataires portent sur les aspects suivants :
  - Généralités
8. se demande pourquoi de l'argent public communal servirait à financer un projet situé sur un terrain privé (terrain Delhaize) ;
  - Principe et objectifs d'aménagement
9. affirme que le parc doit -uniquement- servir comme lieu de passage (et non de séjour) car il se situe en zone résidentielle, il est demandé de ne pas prévoir d'aire de jeu, de potager, ou tout autres activités dans le parc ;
10. demande de ne pas transformer le parc en zone agricole ;



**dossier 11186**

- Procédure d'instruction de la demande de permis d'urbanisme
11. affirme que le projet est « injuste et arbitraire » car il n'a fait l'objet de concertation avec les riverains concernés ;
  12. dénonce que les participants de la réunion de concertation avec les riverains (proposée par la commune) étaient composés majoritairement par des fonctionnaires communaux et leurs famille ou amis », non représentatifs du quartier ;
- Environnement
13. demande de ne pas artificialiser les sols et de les rendre plus perméables ;
  14. demande de conserver les 6 arbres de haute tige arrivés à maturité en ce qu'ils incarnent la « continuité verte » prescrite par le PRDD et qu'ils contribuent à la biodiversité et à la qualité de vie locale ; prévoir durant le chantier de les protéger ainsi que leurs systèmes racinaires ;
  15. demande de planter uniquement des essences de type indigène ;

## Sécurité

16. affirme que le parc manque d'éclairage et de caméra ; qu'il n'est pas suffisamment sécurisé ;
17. dénonce que le terrassement projeté va provoquer des affaissements d'un ouvrage « dangereux » sis au n° 3 de la rue Marcette ;

**SITUATION EXISTANTE**

18. que l'espace vert existant est enchâssé en intérieur d'îlot ; (à l'Est, par des arrières d'habitations riveraines mitoyennes et à l'Ouest par une surface commerciale (Delhaize) ; que l'espace occupé par la végétation avoisine les 1.359m<sup>2</sup> ;
19. que cet espace vert accessible depuis le Nord via l'arrière du parvis de l'Eglise Saint-Antoine de Padoue (rue Nothomb) et depuis le Sud, via la rue Beckers, via l'accès PMR au Delhaize ;
20. que perçu depuis les voiries limitrophes, l'aménagement actuel des accès de cet espace vert ne laissent pas paraître à son existence ; qu'il semble être connu majoritairement par les habitants du quartier ;
21. que l'espace vert actuel est délabré ; que le mobilier urbain, les revêtements et la végétation actuelle sont vieillissants et en manque d'entretien ; que cet espace sert principalement comme lieu de passage piéton permettant de relier deux noyaux urbains locaux : le parvis de l'église Saint-Antoine et le nouveau centre administratif communal (site du jardin de la Chasse) ;
22. que le périmètre de la demande comprend les éléments suivants :
  - les cheminements intérieurs sont réalisés en pavés clinkers gris
  - le mobilier urbain comprend de bancs en béton et bois, 8 luminaires défectueux placés le long du chemin, et de poubelles ;
  - les sols apparaissent fortement lessivés et damés ;
  - la végétation actuelle est composée par les trois strates suivantes :
    - La strate muscinale est composée de zones engazonnées,
    - La strate arbustive est composée de massifs de *Lonicera pileata*, symphorines, charmes, hêtres, sureaux, cornouillers,
    - La strate arborescente est composée de 3 arbres (2 Peupliers noirs et 1 bouleau) arrivés à maturité ;
23. que l'offre existante en mobilier urbain n'est pas adaptée aux besoins des usagers ;

**dossier 11186**

24. que l'aspect général du parc, bien que convivial, est dégradé et vétuste ; que cet état agit au détriment de la lisibilité qualitative de l'espace public et ne correspond plus aux différents besoins des usagers ;
25. qu'il y a dès lors lieu de réaménager cet espace public ; que la qualité des espaces verts bruxellois est interdépendante à la qualité de vie de ses habitants ; qu'il y a dès lors lieux d'apporter un soin particulier à ces espaces très appréciés par la communauté urbaine ;

**OBJECTIFS DU PROJET**

26. que le projet vise essentiellement à rénover l'espace vert existant ; qu'il prévoit de lui rendre sa fonction séjour et de remplir son rôle social, pédagogique et récréatif ;
27. que le projet vise également à rééquiper cet espace public avec du mobilier urbain plus adapté aux besoins des différents utilisateurs ;

**SITUATION PROJETEE**

28. que le projet prévoit les éléments suivants :
  - Les nouveaux cheminements internes semblent être prévus en pavés à joints engazonnés
  - une nouvelle aire de jeu de 130m<sup>2</sup> destinée aux enfants entre 3 et 12 ans et réalisée en EPDM de teinte bleue, les modules sont proposés en bois et métal ;
  - des nouvelles aires plantées et d'aires engazonnées, les parterres sont composés d'essences arbustives, mellifères et florifères, ce compris la plantation de 6 arbres fruitiers (pommier, poirier, cerisier et prunier) ;
  - l'aménagement d'un potager urbain et d'une aire de compost de quartier ;
  - l'implantation d'une citerne d'eau de pluie de 5000m<sup>2</sup> raccordé aux descentes d'eau du bâtiment commercial existant (Delhaize) ;
  - prévoit de nouveaux bancs et poubelles ;
29. que le projet entend préserver les pentes actuelles du terrain ; qu'il entend modifier uniquement quelques talus existants ;
30. que le projet comprend également de biner le sol ainsi que l'apport de différents amendements organiques afin de rétablir sa structure, au bénéfice premier des nouvelles plantations ;
31. que le projet prévoit un nouvel éclairage public ; que le demandeur annonce vouloir traiter sa mise en place ultérieurement à la présente demande de PU, en concertation avec Sibelga ;
32. que l'éclairage prévu est un éclairage par réflexion, limitant les nuisances lumineuses pour l'îlot ;

**MOTIVATION**

33. que l'espace vert public réaménagé présente des plantations et comprend des zones de détente et de jeux ; que le projet améliore son rôle social, récréatif, paysager et à moindre mesure écologique et pédagogique en application de la prescription 0.3 du PRAS relative aux zones de parc ;
34. que ce parc public est fermé la nuit afin de pallier à tout risque de vandalisme et visant à préserver sur le moyen et le long terme l'aspect qualitatif de cet écrin de verdure en milieu urbain ;
35. que les cheminements permettent une plus grande percolation localisée des eaux pluviales ; toutefois, qu'ils doivent assurer prioritairement l'accès aisé des PMR ; qu' à cet effet, il y a lieu de vérifier le niveau d'engazonnement des joints et la largeur du cheminement au niveau de sa section la plus courte ;

**dossier 11186**

36. par ailleurs que la légende du plan de la situation projetée n'indique pas clairement les différents types de revêtements prévus ; en outre que la légende ne semble pas indiquer l'ensemble des éléments prévus en plan ; qu'il y a lieu de vérifier la concordance/complétude entre la légende et le plan présenté ;
37. que le réaménagement du parc permet de mieux baliser le flux piéton au sein du site ; que leurs dimensionnements et leurs revêtements participent à la politique régionale en termes d'accessibilité et de perméabilité ;
38. que, bien que positif pour le quartier, le projet propose des activités ludiques et sportives potentiellement génératrices de bruit en journée (vis-à-vis de la situation existante) ;
39. que les arbres existants semblent être en état phytosanitaire acceptable ; toutefois que la majorité des ports arborés actuels indiquent des tailles d'entretien excessives, inadaptées à la viabilité des essences sur le long terme ; en outre que ces tailles excessives ont pour conséquence, des ports arborescents inesthétiques ;
40. que le bouleau existant est une essence pionnière, de faible durée de vie et allergène en période printanière ; qu'elle n'est pas appropriée pour ce type d'espace vert ; que son abattage est justifié ;
41. que le nombre d'arbres de haute tige est réduit de 6 sujets afin de renforcer les jeux de lumières (ombre/ensoleillements) dans le parc et afin d'assurer le développement plus harmonieux des sujets maintenus ou plantés ; que tenant compte de ces abattages, il y a toutefois lieu de vérifier que le parc réaménagé conservera une couverture plantée identifiable et suffisante ;
42. qu'il convient d'assurer le caractère verdoyant du parc en prévoyant des zones plantées supplémentaires et protégées de tout risque de piétinement ;
43. que le revêtement prévu en EPDM bleu ne s'intègre pas suffisamment à cet espace vert de taille modeste ; qu'il y a lieu de prévoir un revêtement plus naturel et favorable à l'absorption de chocs lors des chutes autour des modules ;
44. que les arbres de haute tige abattus peuvent, une fois broyés, constituer un paillage adéquat et utilisable pour la gestion des différentes zones plantées projetées ;
45. que le projet prévoit l'aménagement de talus plantés visant à assurer le caractère verdoyant du parc ;
46. qu'afin de promouvoir la biodiversité locale, il y a lieu de vérifier que les essences prévues sont toutes de type indigène ;
47. que dans ce sens, le projet peut équiper davantage le parc par du mobilier favorable à la biodiversité (de type nichoirs, hôtels à insectes,) ;
48. que le projet prévoit peu de modification du relief du sol ; que ces modifications n'ont pas d'impact sur les parcelles voisines ;
49. que le projet de rénovation d'un parc existant n'a pas d'impact sur les perspectives sur et depuis le bien classé ;

**CONCLUSION**

50. que la conception générale de l'espace vert projeté doit viser prioritairement à préserver l'identité du lieu par le maintien, au possible des composantes arborescentes principales existantes ;
51. que cet espace vert public réaménagé permet d'étoffer l'offre récréative dans le quartier ; qu'il offre également que des espaces potagers et de repos accessibles à l'ensemble des usagers dans un quartier minéral et en mutation ;
52. qu'à raison du respect des conditions sous-mentionnées, le projet respecte le bon aménagement des lieux ;

**dossier 11186**

53. qu'en sa séance du 5 janvier 2021, la commission de concertation a souhaité reporter son avis afin de disposer d'un rapport détaillé sur la nécessité d'abattre les arbres existants ;
54. que ce rapport a été fourni par le service communal des plantations ; qu'il fait état de l'impossibilité de remettre en état des arbres qui ont subi des tailles importantes ces dernières années ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de dessiner sur le plan le contexte urbain limitrophe (à 50m), y figurer entre autre les délimitations des parcelles riveraines,
2. de viser à traiter les raccordements avec les voiries contiguës ;
3. de vérifier la concordance/complétude entre la légende et le plan de la situation projetée ;
4. en ce qui concerne le cheminement principal prévu, de vérifier que le niveau d'engazonnement des joints et la largeur du cheminement au niveau de sa section la plus courte sont adaptés à l'accès PMR ;
5. de viser à maintenir un maximum d'arbre de haute tige existant à port libre ;
6. de vérifier/démontrer que les essences prévues sont toutes de type indigène ;
7. d'utiliser le broyat des arbres de haute tige abattus afin de constituer :
  - un paillage adéquat et utilisable pour la gestion des différentes zones plantées projetées ;
8. de prévoir un revêtement de sol en écorces de bois en lieu et place de l'EPDM
9. d'équiper d'avantage le parc par du mobilier favorable à la biodiversité (de type nichoirs, hôtels à insectes.) ;