

09h00 - dossier 11468 / PE 1630

1. Avis sur la demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement introduite par la sc CoHop tendant à

Permis d'urbanisme : changer l'utilisation d'une activité productive artisanale, passer d'une chocolaterie vers une micro-brasserie, avec bar et espace de vente accessoires, ainsi que modifier les enseignes sur les totems Chaussée de Wavre et Boulevard Louis Schmidt,

Permis d'environnement : exploiter une brasserie, chaussée de Wavre 950.

REPORT

**09h25 - dossier 11393****2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par monsieur De la Cuadra tendant à agrandir une annexe au 1er étage en façade arrière, créer une lucarne en façade arrière et revoir les aménagements intérieurs, Rue Baron de Castro 74.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zones d'habitation ;
2. que la demande vise à agrandir une annexe au 1er étage en façade arrière, créer une lucarne en façade arrière et revoir les aménagements intérieurs ;
3. qu' il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture à mansardes ;
4. qu'au sous-sol, la maison comprend 3 caves et un local technique/ buanderie ;
5. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à réaménager l'espace en plaçant la cuisine côté rue, la salle-à-manger au centre, et le séjour à l'arrière ;
6. que les murs porteurs situés entre l'escalier et la nouvelle salle-à-manger, et celui situé au centre du nouveau séjour sont supprimés ; que la démolition de ces murs permet d'agrandir l'espace et de créer des pièces de vie plus confortables ;
7. que le WC existant à l'arrière est maintenu ; qu'il est transformé afin de pouvoir aménager un sas de séparation avec le séjour ;
8. que la toiture vitrée au-dessus du séjour est maintenue ;
9. qu'au 1<sup>er</sup> étage, la demande vise à construire une extension ;
10. que l'annexe existante à l'arrière sur la partie gauche est agrandie et construite sur toute la largeur de la parcelle ;
11. que cette extension est conforme aux prescriptions du RRU ;
12. qu'elle permet d'aménager une chambre parentale de 17.5m<sup>2</sup>, avec un espace dressing au centre ;
13. que la chambre existante côté rue et la salle-de-douche sont maintenus ;
14. que ce niveau comprend dès lors deux chambres ;
15. qu'au second étage (mansardes) la demande vise à construire une lucarne en façade arrière ;
16. que cette lucarne est construite contre le mur mitoyen de droite qui est plus haut et jusqu'au mur existant de séparation entre l'escalier et la chambre ;
17. qu'elle mesure ainsi 4m06 de longueur ; que la façade totale mesure 5m94 (soit 10cm de plus que les 2/3 de la façade arrière) ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 6 (toiture - lucarnes) ; qu'elle dépasse de 10cm les 2/3 de la largeur de la façade arrière ;
19. que la lucarne est construite sur le mur porteur ; que pour des raisons de construction, ce dépassement de 10cm est nécessaire et minime ;
20. que la dérogation peut dès lors être acceptée ;
21. que cette lucarne permet d'agrandir la chambre arrière ; qu'elle mesure 16m<sup>2</sup> ;
22. que la chambre avant est réaménagé et agrandie ; qu'elle mesure également 16m<sup>2</sup> ;
23. que l'escalier menant aux combles depuis cette chambre est maintenu ; qu'il s'agit d'un espace en mezzanine ;
24. que cet espace mesure 1m85 de hauteur sous le faite ; qu'il ne peut constituer un espace habitable ; qu'il convient de le préciser sur les plans ;

**dossier 11393**

25. que ce niveau comprend également une salle-de-douche à l'avant ;
26. que la façade arrière, y compris l'extension au 1<sup>er</sup> étage, est en brique de terre cuite peinte en blanc ; que les châssis sont en PVC de ton blanc ;
27. que la lucarne est en structure légère comprenant un revêtement en crépis de ton blanc ;
28. qu'en façade avant, les châssis en ont été modifiés par rapport à la situation de droit;
29. que les châssis actuels, ainsi que la porte d'entrée sont en PVC de ton blanc ;
30. que le dessin de la porte d'entrée et des impostes des châssis a été modifié ; que les châssis d'origine comprenaient des croisillons dans les impostes ;
31. que ces croisillons (vitraux) induisent une perte de lumière ; que pour leur suppression peut être acceptée ;
32. que néanmoins, lors du prochain changement, il convient de revenir à des châssis en bois ;
33. que pour la porte d'entrée, il convient également de revenir à une porte en bois lors du prochain changement, reprenant le dessin d'origine avec la même hauteur d'imposte (mais sans les croisillons) ;
34. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2022 au 17/01/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
35. que les modifications apportées améliorent l'habitabilité de cette maison unifamiliale et s'intègrent dans le cadre bâti environnant ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de préciser l'usage des combles qui ne peut être un local habitable ;
2. de revenir à des châssis en bois, avec impostes sans croisillons, et une porte en bois, au dessin similaire à celui d'origine, en façade avant, lors du prochain changement et de fournir une élévation de la façade avant avec le dessin et la légende des matériaux pour les futurs châssis et porte (en indiquant situation projetée) ;

**La dérogation au RRU, Titre I, article 6 (toiture - lucarnes) est acceptée.**

**09h50 - dossier 11216 – ART 126****3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par S.A. PROSERV tendant à agrandir, rehausser et rénover un immeuble ainsi qu'un arrière-bâtiment afin d'y aménager 4 logements, Rue de la Tourelle 21/21A.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. 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. la demande **initiale** visant à agrandir, rehausser et rénover un immeuble ainsi qu'un arrière-bâtiment afin d'y aménager cinq logements ;
5. qu'en situation de droit, la parcelle comprend un bâtiment avant de gabarit R+1 + combles et un bâtiment arrière de gabarit R+1+toiture à versants, répartis comme suit :  
bâtiment avant :
  - rez-de-chaussée : bureau
  - 1er étage : 1 appartement 2 chambres
  - combles : 1 appartement 1 chambrebâtiment arrière : rez-de-chaussée + 1er étage : bureau
6. qu'une cour et une verrière existent du côté du mitoyen de gauche ;
7. que la façade est de style éclectique; que bien qu'elle ne soit pas reprise à l'inventaire du patrimoine, la façade présente un certain intérêt patrimonial à préserver ;
8. que le parcelle est construite sur sa quasi-totalité ;
9. que le bâtiment arrière a une typologie industrielle ;
10. que le bâtiment à front de rue possède deux entrée distinctes, une pour les bureaux et une pour les appartements qui sert d'issue de secours au bâtiment arrière ;
11. que le gabarit du bâtiment à front de rue est inférieur au gabarit des immeubles voisins ;
12. que la demande vise à agrandir et rehausser le bâtiment à front de rue et à démolir une partie du bâtiment arrière ;
13. que la demande vise dans le bâtiment à front de rue :
  - au sous-sol : 5 caves privatives, 1 local technique citerne, 1 local poubelles et entretien, 1 local compteurs gaz, 1 local compteurs eau / électricité et 1 emplacement pour les vélos et poussettes,
  - au rez-de-chaussée et 1er étage : 1 appartement duplex 4 chambres,
  - au 2ème étage : 1 appartement 2 chambres,
  - au 3ème étage : 1 appartement 2 chambres,
  - au 4ème étage : 1 appartement 1 chambre ;
14. que la demande vise dans le bâtiment arrière 1 logement duplex 3 chambres ;
15. que la densité du bâtiment avant est importante ;
16. qu'il convient de limiter le nombre de logements/entités dans l'immeuble ; que ceux-ci doivent être conformes aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité ;
17. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/05/2021 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**dossier 11216 – ART 126**

18. que cette lettre concerne principalement :
  - l'impact du projet sur la structure et les fondations du bâtiment voisin du 23 rue de la Tourelle,
  - la profondeur du bâtiment principal,
  - la hauteur du bâtiment principal,
  - le ratio de pleines terres et plantations,
  - les vues à partir des terrasses arrières du bâtiment principal et des baies du bâtiment arrière,
  - les statuts des mitoyens suivant acte de propriété,
  - l'étanchéité des citernes et égouttages ;
19. l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/04/2021 ;
- 20. l'avis défavorable émis par la commission de concertation sur cette demande initiale le 1<sup>er</sup> juin 2021 ;**
21. la décision du demandeur d'introduire un projet modificatif en vertu de l'article 126/1 du Cobat ;
- 22. que des plans modificatifs ont été introduits le 3/12/2021 ;**
23. que la présente demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
24. que la présente 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) ;
25. que la présente demande vise à agrandir, rehausser et rénover un immeuble ainsi qu'un arrière-bâtiment afin d'y aménager 4 logements ;
26. que la demande vise à démolir une partie du bâtiment arrière afin de dédensifier l'intérieur de l'ilot ;
27. que la partie démolie centrale mesure 6.32m de profondeur ; qu'un jardin en pleine terre est aménagé à la place ;
28. que les anciennes verrières le long du mitoyen de gauche sont démolies ainsi que la cage d'escalier ;
29. que la 1<sup>ère</sup> verrière et la cage d'escalier sont remplacées par un passage à ciel ouvert ; que le revêtement du passage est perméable ; que le matériau n'est cependant pas précisé ;
30. que la verrière arrière est remplacée par une petite extension sur 2 niveaux ; que cette construction ne nécessite pas de rehausse de mur mitoyen ;
31. que l'espace à l'arrière est transformé en petit jardin/patio de 7m<sup>2</sup> en pleine terre ;
32. qu'une partie du 1<sup>er</sup> étage située à l'arrière du bâtiment arrière est démolie pour aménager une terrasse ;
33. qu'afin de rendre cette terrasse conforme au code civil en matière de vues, un bac à plantes est prévu sur la partie de la terrasse nécessitant le recul ;
34. que la façade du bâtiment arrière vers le bâtiment à rue ne comporte pas de baies sur la largeur du jardin ; que cet aménagement rend le jardin plus privatif ;
35. qu'à cet endroit, le mur latéral de la partie démolie de l'arrière bâtiment est partiellement conservé au niveau du rez-de-chaussée en vue de privatiser le jardin entre les 2 bâtiments ;
36. qu'au niveau de l'étage, seule la partie située le long de la terrasse prévue au 1<sup>er</sup> étage est maintenue ;

**dossier 11216 – ART 126**

37. que dans le bâtiment avant, la demande vise la répartition suivante :
  - au sous-sol : 4 caves privatives, 1 local technique citerne, 1 local poubelles et entretien, 1 local compteurs gaz, 1 local compteurs eau / électricité et 1 emplacement pour les vélos et poussettes de 7.3m<sup>2</sup>
  - au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement duplex 3 chambres et bureau + jardin,
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 2 chambres + terrasse,
  - aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages : 1 appartement duplex 3 chambres + 2 terrasses,
38. que le bâtiment avant comprend donc 3 logements ;
39. que la demande vise à aménager dans le bâtiment arrière 1 logement duplex 3 chambres (soit 4 logements au total) ;
40. qu'au sous-sol, la demande vise à aménager un local vélo de 7.3m<sup>2</sup> plus un espace séparé pour les poussettes ;
41. qu'au rez-de-chaussée, des emplacements pour vélos sont également prévus dans le hall d'entrée et dans le passage extérieur vers le logement prévu dans le fond de la parcelle ; qu'il convient de veiller à ce que ces vélos n'entravent pas la circulation ;
42. qu'au total, 13 emplacements vélos sont prévus ;
43. qu'au rez avant, le hall d'entrée est élargi dans la première partie (avant la porte du 1<sup>er</sup> logement) pour pouvoir y ranger des vélos des deux côtés ;
44. que 2 citernes d'eaux pluviales sont prévues (une pour le bâtiment avant et l'autre pour le bâtiment arrière);
45. que le bâtiment à front de rue est rehaussé de 3 étages, dont le dernier en retrait de 2.30m en façade avant et 2.51m en façade arrière ;
46. qu'il est agrandi en profondeur jusqu'à la profondeur du bâtiment voisin de gauche ;
47. qu'une annexe est prévue au rez-de-chaussée côté droit ; que cette annexe ne dépasse pas la largeur du bâtiment arrière existant ;
48. que ce niveau comprend, côté rue, un bureau/ salle de jeux, au centre un escalier privatif liant le 1<sup>er</sup> étage en duplex, un WC et une arrière cuisine, et à l'arrière une pièce de vie comprenant la cuisine, la salle-à-manger et le séjour ;
49. que les baies prévues initialement sur la face latérale donnant sur le passage commun ont été supprimées, garantissant la privacité de ce logement ;
50. que la demande vise à aménager un jardin de 27.5m<sup>2</sup> dans la partie centrale ; qu'il s'agit d'un jardin en pleine terre privatif au duplex du bâtiment avant ; qu'il est accessible depuis le séjour et via un second accès donnant dans la passage commun ;
51. que le 1<sup>er</sup> étage comprend deux chambres côté rue, une chambre côté jardin, et une salle-de-bain, salle-de-douche, buanderie et WC séparé dans la partie centrale ;
52. qu'une terrasse de 17m<sup>2</sup> est aménagée sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ;
53. que cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ; que le mur mitoyen de droite dispose d'une hauteur suffisante ; que la façade latérale du bâtiment arrière existant est maintenue à cet endroit afin d'augmenter l'intimité de la terrasse ;
54. qu'à partir du second étage, il s'agit d'une rehausse sur le bâtiment existant ;
55. que la nouvelle façade des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages est construite légèrement en retrait par rapport à l'alignement ;
56. que le 2<sup>e</sup> étage comprend un appartement 2 chambres avec les chambres côté rue, la pièce de vie à l'arrière et un WC, salle-de-douche et vestiaire au centre ;
57. qu'une terrasse de 6.5m<sup>2</sup> est prévue à l'arrière, accessible depuis le séjour ;

**dossier 11216 – ART 126**

58. que cette terrasse est rendue conforme au Code civil en ce qui concerne les vues en prévoyant des bacs à plantes contre le mitoyen de droite, et par une prolongation du mur mitoyen de droite de 44cm de longueur, sur toute la hauteur des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
59. que du côté gauche, l'extension s'aligne à la profondeur du bâtiment mitoyen ;
60. que les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages constituent un duplex 3 chambres ;
61. que le 3<sup>e</sup> étage comprend 3 chambres, deux salles-de-douche et un WC séparé ; que la chambre arrière donne sur une terrasse identique à celle de l'étage inférieur ;
62. que l'escalier commun s'arrête à ce niveau ; qu'un escalier privatif est construit dans la partie centrale du duplex ;
63. que le 4<sup>e</sup> étage comprend la pièce de vie du duplex ;
64. que ce niveau est construit en retrait par rapport aux deux façades ;
65. que côté rue, il est en retrait de 2.3m par rapport à l'alignement ; que cette toiture en retrait est inaccessible et végétalisée ;
66. qu'à l'arrière, le retrait est aménagé en terrasse avec un retrait inaccessible de 1m90 de distance par rapport à l'axe mitoyen de droite, aménagé en toiture végétalisée ;
67. que cette terrasse n'est cependant pas conforme au code civil en matière de vues obliques vers la parcelle de droite ;
68. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture – hauteur) ;
69. que ces deux dérogations concernent la terrasse qui dépasse de plus de 3m la hauteur du mitoyen le moins haut ;
70. que vu sa position en hauteur, et l'absence de mitoyen à droite, cette terrasse offre des vues importantes vers l'intérieur d'îlot ; que l'appartement dispose d'une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage ;
71. qu'afin de limiter cet impact, il conviendrait de limiter sa profondeur à 1.50m en prévoyant un recul inaccessible d'1m par rapport à la façade arrière des étages inférieurs ;
72. qu'à cette condition les dérogations peuvent être acceptées ;
73. que la toiture plate au-dessus du 4<sup>e</sup> étage comprend 14 panneaux solaires ;
74. que la façade avant est rehaussée de trois niveaux ;
75. que la façade avant existante est maintenue (niveau rez + 1) ; qu'elle est en briques de teinte rouge ; qu'il s'agit d'un bâtiment de type industriel présentant des qualités architecturales qu'il convient de préserver ;
76. que les châssis sont remplacés par des châssis en bois de teinte blanc cassé ; que les croisillons sont maintenus ;
77. que la porte d'entrée de gauche (entrée cochère) est remplacée par une porte en bois ;
78. que les éléments en pierre (éléments décoratifs, consoles, linteaux, seuils) sont maintenus ; que les linteaux en métal sont peints en blanc cassé ; que le soubassement est en pierre bleue ; que la corniche en bois est maintenue ; qu'elle est de teinte naturelle ;
79. que la rehausse de la façade à rue, pour les deux premiers niveaux (2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages) est légèrement en retrait par rapport à la façade existante (30 cm) ;
80. que la rehausse pour le 4<sup>ème</sup> étage est en retrait de 2.30m ;
81. qu'elle est revêtue de métal de teinte claire blanc cassé ; que les nouveaux châssis sont en aluminium de teinte claire blanc cassé ;
82. qu'il convient de fournir des références permettant de juger de la qualité de ce matériau ;



83. que la façade existante mesure 8m15 de hauteur ; que la rehausse à rue mesure 5m30 pour les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ; que le rehausse en retrait mesure 3.05m de haut ;
84. que la hauteur totale de la rehausse dépasse la hauteur de l'immeuble existant ; que cela induit un sentiment d'écrasement de l'immeuble d'origine ;
85. qu'il convient dès lors, soit de se limiter à deux niveaux de rehausse, soit d'aménager un troisième niveau dont la façade avant est constituée d'un pan de toiture ;
86. que cela permet de limiter l'impact sur l'immeuble ;
87. que le porte d'entrée de droite est modifiée ; qu'une allège est construite dans la partie basse, en reprenant la typologie de l'existant, afin de créer une seconde fenêtre pour le logement du rez ;
88. qu'une descente d'eaux pluviales est prévue à droite sur la façade à rue ; qu'il s'agit d'une DEP en zinc avec un dauphin en fonte de 2 m ;
89. que la nouvelle façade est de style contemporain ; qu'elle contraste fort avec la façade existante ; que ce contraste est qualitatif et met en valeur les deux constructions d'époque différente ;
90. que la façade arrière du bâtiment avant est également prévue en métal de teinte claire blanc cassé ;
91. que les châssis sont prévus en aluminium de teinte claire et les garde-corps sont métalliques et de teinte claire également ;
92. qu'en ce qui concerne l'arrière-bâtiment, les murs de façade conservés sont en briques de teinte rouge ;
93. que la nouvelle maçonnerie est prévue soit en briques posées verticalement, soit à d'autres endroits en briques posées horizontalement, recouvertes d'un enduit à la chaux de teinte claire blanc cassé ;
94. que les châssis sont en bois de teinte naturelle ;
95. que la toiture et les corniches sont prévues en zinc de teinte naturelle ; que la petite toiture plate est aménagée en toiture verte ;
96. que les logements sont conformes au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les normes minimales de superficie et de volume ;
97. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2022 au 17/01/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
98. l'avis favorable sous condition du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
99. que cet avis implique d'importantes modifications ; qu'il convient de modifier les plans en conséquence ;



dossier 11216 – ART 126

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de limiter la profondeur de la terrasse arrière au dernier étage à 1.50m en prévoyant un recul inaccessible d'1m par rapport à la façade arrière des étages inférieurs ;
2. de se limiter à deux niveaux de rehausse en façade avant et d'éventuellement aménager un troisième niveau dont la façade avant est constituée d'un pan de toiture, afin de limiter l'impact sur l'immeuble existant ;
3. de fournir des références permettant de juger de la qualité de ce matériau ;
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et de modifier les plans en conséquence.

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

## 10h15 - dossier 11199

**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par S.A. ECOHABS tendant à changer l'affectation du rez et 1er étage de l'arrière bâtiment d'activité productive en équipement de santé (cabinets de psychologie), ainsi que du 1er étage avant en logement, régulariser la couverture de la cour, rehausser la toiture et construire une lucarne afin d'étendre l'appartement du 3ème étage vers les combles, Avenue de la Chasse 198.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. 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 changer l'affectation du rez et 1er étage de l'arrière bâtiment d'activité productive en équipement de santé (cabinets de psychologie), ainsi que du 1er étage avant en logement, régulariser la couverture de la cour, rehausser la toiture et construire une lucarne afin d'étendre l'appartement du 3ème étage vers les combles ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit de deux bâtiments construits sur une parcelle ; que le bâtiment avant de gabarit R+2+toiture à mansardes comprend 2 logements, et le bâtiment arrière de gabarit R+1 comprend une activité de production de biens immatériels ;
6. que les occupations sont réparties de la sorte :  
bâtiment avant :
  - sous-sol : caves,
  - rez-de-chaussée : activité de production de biens immatériels (bureau d'étude acoustique),
  - 1<sup>er</sup> étage : activité de production de biens immatériels (bureau d'étude acoustique),
  - 2<sup>e</sup> étage : un studio
  - 3<sup>e</sup> étage (mansardes) : 1 appartement 1 chambre
  - Combles supérieurs : grenierBâtiment arrière :
  - Rez-de-chaussée : activité de production de biens immatériels
  - 1<sup>er</sup> étage : activité de production de biens immatériels (coursive en mezzanine sur le rez)
7. que dans les faits, un centre de yoga occupe tout l'espace d'activité de production de biens immatériels ;
8. qu'en situation de droit, la toiture du bâtiment arrière comprend une grande verrière à 4 versants qui permet d'éclairer le bâtiment jusqu'au rez ;
9. qu'une cour ouverte existe entre les deux bâtiments, uniquement du côté droit ; que du côté gauche de la parcelle une annexe est construite sur tout le rez entre les deux bâtiments ; qu'elle mesure 8.6m de longueur et 2.7m de largeur ;
10. que dans les faits, cette cour a été couverte par une verrière ; que l'ensemble de la parcelle est construite et minéralisée ;
11. que le sous-sol n'est construit que sous la partie avant du bâtiment à rue ; que ce niveau est inchangé ; qu'il comprend une cave à mazout et deux autres caves ;
12. qu'il conviendrait de prévoir une cave privative par logement ;
13. que les compteurs ne sont pas indiqués sur les plans ; qu'il conviendrait de le faire, et de garantir l'accès commun à tous les occupants de l'immeuble ;

**dossier 11199**

14. qu'au rez-de-chaussée des bâtiment savant et arrière, la demande vise à changer l'affectation de l'activité de production de biens immatériels en équipement de santé (centre de psychologie) ;
15. qu'il s'agit d'un espace ouvert de co-working (à l'arrière) autour d'un centre de psychologie (Cogito'z) comprenant 2 bureaux, une salle de réunion, un sanitaire accessible aux PMR, une kitchenette et un local de rangement ;
16. que la pièce à rue est un local commun pour vélos/poussette de 19.3m<sup>2</sup>, accessible par la porte de garage existante ou via une seconde porte donnant dans le hall commun ;
17. qu'étant donné que ce local n'est plus accessible aux automobilistes, il convient de supprimer l'interdiction de stationnement qui y est opposée ;
18. que la demande vise à régulariser la couverture de l'ancienne cour, et à modifier la toiture ;
19. que l'ancienne verrière est remplacée par une toiture à un versant, plus haute et plus épaisse ;
20. que la demande vise à placer deux lanterneaux dans cette toiture de 2m45 de longueur et de 1m15 de largeur ;
21. que la parcelle est entièrement bâtie ; que cette situation n'est pas qualitative ;
22. qu'il conviendrait de revenir à la situation de droit en supprimant la toiture de l'ancienne cour, et de revenir à un espace de pleine terre afin d'améliorer les qualités végétales de l'ilot ;
23. que le projet peut être revu en prévoyant l'accès à la partie arrière via l'annexe existante du côté gauche ;
24. que l'équipement de santé occupe également le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière ;
25. que le vide de la partie centrale est en partie refermé afin d'augmenter la surface de plancher ;
26. que ce niveau comprend un 3<sup>e</sup> bureau (secrétariat) et des sanitaires ;
27. que la demande vise à remplacer la verrière à 4 versants de ce bâtiment par une verrière à un versant à faible pente, moins visible et moins haute ; qu'elle ne dépasse pas l'acrotère existant ;
28. qu'**au 1<sup>er</sup> étage avant**, la demande vise à changer l'affectation en logement ;
29. que la demande vise à y aménager un appartement une chambre comprenant le séjour côté rue, la cuisine au centre, la chambre à l'arrière avec accès un dressing et une salle-de-douche ;
30. que la salle-de-douche est en partie aménagée dans l'ancienne véranda, construite en annexe ; que cette annexe (véranda)n'existe pas en situation de droit ;
31. que la demande vise à la modifier et à construire un volume plus fermé avec une toiture plate ;
32. que le mur mitoyen existe déjà contre cette annexe ; qu'elle semble exister depuis de nombreuses années, qu'elle ne nécessite aucune rehausse mitoyenne, et qu'elle n'induit pas de nuisances pour la parcelle voisine ;
33. qu'elle peut dès lors être acceptée ;
34. que le 2<sup>e</sup> étage comprend déjà un studio ; qu'il est inchangé ;
35. qu'au 3<sup>e</sup> étage, la demande vise à transformer le logement existant afin de créer un duplex deux chambres avec le niveau supérieur des combles ;
36. que le 3<sup>e</sup> étage comprend le séjour côté rue, une chambre à l'arrière, une salle-de-douche donnant accessible depuis la chambre, et une palier hall d'entrée avec WC séparé ;
37. que la porte d'entrée est placée à 30cm de la dernière marche d'escalier ; que cet aménagement est dangereux ; qu'il convient de revoir l'aménagement de l'entrée afin de garantir un accès qualitatif à ce logement ;

38. que la demande vise à construire une extension sur une partie de la façade arrière au 3<sup>ème</sup> étage ;
39. qu'elle mesure 3.8m de largeur ;
40. que cette extension permet d'aménager la chambre et la salle-de-douche à l'arrière ;
41. qu'une porte-fenêtre à double ouvrant est prévue dans cette extension afin d'éclairer la chambre ;
42. qu'elle donne sur la toiture plate de l'étage inférieur ; que cette toiture plate ne peut en aucun cas servir de terrasse ; qu'il convient de prévoir un garde-corps contre la porte fenêtrée afin d'éviter l'accès à cette toiture plate et d'indiquer toiture inaccessible sur les plans ;
43. qu'il conviendrait également de verduriser cette toiture plate ;
44. que la façade arrière est isolée par l'extérieur au 3<sup>e</sup> étage ; qu'il s'agit d'un enduit sur isolant de 14cm d'épaisseur ; que cet isolation est plus profonde que l'alignement des deux bâtiments mitoyens ;
45. que la demande vise à construire un escalier privatif liant le séjour à la partie haute du duplex ;
46. que le niveau supérieur comprend une salle de bain avec un espace rangement sous la pente du toit, une seconde chambre à l'arrière et un WC séparé ;
47. que la partie au-dessus du séjour est ouverte sur les deux niveaux ;
48. que la demande vise à construire une lucarne à l'arrière, accessible depuis la chambre ;
49. que cette lucarne est conforme aux prescriptions du RRU ; qu'elle est construite dans le prolongement de l'extension de l'étage inférieur (même largeur) ;
50. que cette lucarne est en retrait par rapport à l'extension du 3<sup>e</sup> étage ; que ce retrait est aménagé en partie en terrasse accessible ; qu'il convient de le préciser car non indiqué sur les plans ;
51. que cette terrasse est étroite avec un acrotère assez haut ; qu'elle offre un petit espace extérieur au logement sans induire trop de nuisances pour l'intérieur de l'ilot ;
52. qu'un bac à plantes est prévu sur le côté droit de la terrasse afin de garantir 1m90 de recul par rapport à l'axe mitoyen de droite ; que la terrasse est ainsi conforme au code civil en matière de vues ;
53. que la demande vise à rehausser toute la toiture existante de 1m15 ; que la partie mansardée en façade avant est maintenue ; que la toiture rehaussée ne dépasse pas le profil de la toiture mitoyenne la plus haute ;
54. que la demande vise à placer 3 fenêtres de toitures inclinées dans le versant avant, ainsi que des panneaux photovoltaïques ;
55. que la toiture est en tuiles de ton gris noir mat ;
56. que les façades des annexes et de l'extension au 3<sup>e</sup> étage sont en enduit sur isolant de ton clair ;
57. que la façade avant, jusqu'au niveau de la toiture à mansardes, est inchangée ;
58. que les châssis sont en bois de ton blanc ; que la porte d'entrée, la porte de garage et les garde-corps sont en ferronnerie de ton noir ; que les corniches sont en bois de ton blanc ;
59. que les joues et face de la lucarne sont en panneaux fibre-ciment de ton clair ;
60. que le soubassement et les encadrements de baies au rez sont en pierre bleue ;
61. que les baies de la façade arrière et du bâtiment arrière sont inchangées ;
62. 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)

63. que ces deux dérogations concernent la couverture de la cour, l'annexe (ancienne véranda) au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment avant, l'isolation de la façade arrière au 3<sup>e</sup> étage et la terrasse /balcon dans les combles (si elle est accessible);
64. que ces dérogations peuvent être acceptées pour l'annexe au 1<sup>er</sup> étage, la terrasse au 4<sup>e</sup> étage et pour l'isolation de la façade arrière au 3<sup>e</sup> étage ;
65. que pour la couverture de la cour, ces dérogations sont refusées car la parcelle est entièrement bâtie et minéralisée ; qu'il convient de supprimer sa couverture et d'aménager une zone en pleine terre à la place ;
66. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2022 au 17/01/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
67. que Bruxelles Mobilité n'a pas de remarques à formuler en ce qui concerne le dossier ;
- 68. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/11/2021 ;**
69. que cet avis comporte de nombreuses remarques notamment en ce qui concerne l'évacuation du bâtiment arrière ;
70. qu'il convient de revoir le projet afin d'obtenir un avis favorable du SIAMU ;

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

10h40 - dossier 11086 – ART 126

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la sprl ABDS tendant à régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme 10538 en ce qui concerne la vitrine, le volume arrière, les techniques et les aménagements intérieurs, Rue des Tongres 4.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et en liseré de noyau commercial ;
2. que le bien 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. **l'avis, émis par la commission de concertation le 4/05/2021, favorable sous réserves**
  1. **de supprimer le pan de toiture en pente et de prévoir une toiture plate pour l'ensemble de la pièce arrière sans rehausser les mitoyens, tel qu'initialement autorisé ;**
  2. **d'améliorer l'acoustique et l'esthétique des groupes de ventilation en façade arrière et donc de les emballer dans des caissons acoustiques ;**
  3. **d'envisager un passage par l'intérieur comme prévu initialement pour les conduits techniques et dans le cas où cela ne serait pas possible, de proposer, en ce qui concerne une éventuelle hotte et des prises d'air, des éléments intégrés à la façade arrière et conformes aux règles de l'art en ce qui concerne l'évacuation ;**
  4. **de ne pas utiliser le jardin en extension du restaurant,**
  5. **de prévoir des enseignes conformes aux règlements en vigueur,**
  6. **de placer le garde-corps du 1ER étage à une hauteur plus en accord avec la façade et de modifier l'élévation en conséquence ;**
  7. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**
8. **qu'en application de l'article 126/1 du Cobat, le demandeur a introduit un projet modificatif ;**
9. **que la demande modifiée répond en partie aux réserves émises ;**
10. que la demande vise à régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme 10538 en ce qui concerne la vitrine, le volume arrière, les techniques et les aménagements intérieurs ;
11. qu'il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+1+toiture à mansardes comprenant un restaurant au sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage et un studio au 2e étage (mansardes), répartis comme suit :
  - au sous-sol : la cuisine, les réserves et les locaux techniques du restaurant,
  - au rez-de-chaussée : 2 salles de restauration avec comptoir de vente côté rue,
  - au 1er étage : des salles de restauration et les sanitaires du restaurant,
  - au 2ème étage : un studio lié au commerce ;
12. que l'escalier existant est maintenu et qu'il dessert tous les étages ;
13. qu'au rez-de-chaussée, il n'y a pas d'entrée séparée pour le logement ;
14. que la demande vise à modifier la toiture de l'annexe arrière ;
15. que la toiture modifiée est divisée en deux parties ; que la partie de gauche est une toiture plate ; que la partie de droite est inclinée ;
16. qu'elles sont toutes les deux inaccessibles et végétalisées ;
17. que ces modifications nécessitent des rehausses des deux murs mitoyens ;

18. que l'acrotère est également rehaussé de 82cm afin que la différence de pente entre les deux parties ne soit pas visibles en façade arrière (cachée par l'acrotère) ;
19. que ces rehausses sont importantes ; que la façade arrière dépasse la hauteur de la construction mitoyenne de droite ; que cette solution ne diminue pas l'impact sur les parcelles voisines ;
20. que la modification de la toiture sert à augmenter la hauteur sous-plafond intérieure (actuellement 2m38) à 2m90 dans la partie en mezzanine ;
21. que les coupoles prévues initialement sont supprimées ;
22. que la hauteur de l'acrotère doit être réduite au maximum afin de s'aligner à la hauteur de la construction de droite, tel que prévue dans le permis initial ; que seul un acrotère technique de 15cm peut être conservé ;
23. que, de même, la rehausse du mur mitoyen doit suivre la pente du toit afin de limiter au maximum l'impact sur la parcelle voisine ;
24. que la demande vise à régulariser la pose de 4 groupes techniques en façade arrière ;
25. qu'ils sont emballés dans des caissons acoustiques ; qu'il s'agit de coffres de type « decoclim » en alu thermolaqué blanc qui permettent de cacher la pompe à chaleur et la climatisation, et de réduire les nuisances acoustiques et visuelles ;
26. que deux groupes ventilo-convecteur se situent contre le mur mitoyen de gauche et deux autres contre la façade arrière côté droit ;
27. que la demande vise également à régulariser le placement d'une conduite (hotte) à l'extérieur ;
28. qu'elle se situe dans le coin arrière gauche ;
29. que cette sortie de hotte longe toute la façade arrière, jusqu'au niveau de la toiture ;
30. que pour limiter la vue de se conduit, la demande propose soit un habillage avec une végétalisation sur un câble métallique, type lierre, qui grimperait le long de la conduite, soit une mise en peinture du conduit ;
31. que ces deux solutions ne sont pas pérennes et donc acceptables ;
32. qu'il n'est pas démontré en quoi le passage par l'intérieur n'est pas possible ;
33. que le jardin est végétalisé et n'est pas accessible aux clients du restaurant ;
34. qu'en façade avant, la demande vise à placer un garde-corps au 1<sup>er</sup> étage; qu'il est en fer forgé et semblable au dessin d'origine ;
35. que la vitrine du commerce au rez est modifiée par rapport au PU délivré ; que les impostes sont plus basses ;
36. que le châssis et la porte sont en aluminium de teinte noire ;
37. que la zone de l'enseigne est couverte d'un bardage bois en cèdre sur toute la largeur de la façade et une hauteur de 95cm;
38. que l'enseigne lumineuse actuelle est situé au milieu de ce bardage en bois ;
39. que les deux contours latéraux de la vitrine sont constitués de décors en bois de teinte noire ;
40. que le bardage bois de la partie supérieur cache l'ancien décor en bois ;
41. que la demande vise à supprimer ce bardage en bois afin de retrouver le décor en bois d'origine de la partie supérieure ;
42. que la demande précise qu'un permis séparé a été introduit pour les enseignes et qu'elles sont conformes aux règlements en vigueur (ce qui les dispenserait de permis) ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6 (toiture - hauteur) en ce qui concerne les annexes arrières et la hotte ;



44. que cette dérogation est refusée pour la hauteur de l'acrotère qui est excessive ; qu'il convient de réduire au minimum cette hauteur ainsi que celle de la rehausse mitoyenne (qui doit suivre la pente) ;
45. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire article 15. (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique (matériaux interdits)) ;
46. que cette dérogation concerne le bardage en bois de la façade avant ; que la demande vise à le supprimer ; que la dérogation n'a donc plus lieu d'être ;
47. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2022 au 17/01/2022 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
48. qu'il s'agit d'une demande de représenter la propriétaire lors de la séances de la Commission de Concertation ;
49. qu'une seconde lettre est parvenue après la clôture de l'enquête ; qu'elle émane de voisins et fait état d'importantes nuisances liées aux techniques présentes en façade arrière ;
50. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de supprimer le pan de toiture en pente et de prévoir une toiture plate pour l'ensemble de la pièce arrière sans rehausser les mitoyens, tel qu'initialement autorisé ;**
2. **d'envisager un passage par l'intérieur ; comme prévu initialement pour les conduits techniques et dans le cas où cela ne serait pas possible, de proposer, en ce qui concerne une éventuelle hotte et des prises d'air, des éléments intégrés à la façade arrière et conformes aux règles de l'art en ce qui concerne l'évacuation ;**
3. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

**11h05 - dossier 11360****6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par S.A. SPARRENHOF INVEST tendant à régulariser la division en 2 unités de logements dans un immeuble comprenant un logement unifamiliale aux étages et une crèche au rez et sous-sol et, et réaménager la zone de recul, Avenue Henri Dietrich 21.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise 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) ; qu'il s'agit de l'Ancienne propriété Lindthout sise avenue des deux Tilleuls sur la commune de Woluwé-Saint-Lambert ;
3. que le bien fait partie d'un ensemble de deux maisons bourgeoises de style éclectique, inscrites à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
4. que la demande vise à régulariser la division en 2 unités de logements dans un immeuble comprenant un logement unifamiliale aux étages et une crèche au rez et sous-sol et, et réaménager la zone de recul ;
5. qu'il s'agit d'un bâtiment de style éclectique de 1906, de gabarit R+2+toitures à versants, avec un rez-de-jardin et une zone de recul , comprenant en situation de droit un équipement (une crèche) et un logement répartis comme suit :
  - rez-de-jardin + rez-de-chaussée (bel étage) : crèche
  - 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage : un logement unifamilial
  - 3<sup>e</sup> étage : combles (grenier)
6. que le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée (équipement - crèche) ne sont pas concernés par la demande et sont inchangés ;
7. que la demande vise à régulariser la division du logement unifamilial en deux unités réparties comme suit :
  - 1<sup>er</sup> étage : un appartement une chambre (+/-51m<sup>2</sup>)
  - 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages (combles) : un appartement duplex deux chambres (+/- 100m<sup>2</sup>)
8. qu'au niveau du rez-de-jardin, un local vélo existe dans la pièce avant ; qu'il est accessible depuis l'entrée ;
9. que la demande ne précise pas si ce local est destiné à la crèche ou aux logements ; qu'il convient de le faire et dans le cas où ce local n'est pas destiné aux logements, d'en prévoir un qui soit accessible et de bonnes dimensions ;
10. que la demande vise à modifier la zone de recul qui est en situation de droit un jardinet fermé par une grille ;
11. que dans les faits, cette zone est entièrement dallée et imperméable ; que les grilles à front de rue ont été supprimées ;
12. que la demande vise à aménager un jardinet sur toute la partie droite de la zone de recul ; qu'il convient de réaliser ce jardinet en pleine terre et de le préciser sur les plans ;
13. que seul un passage dallé devant l'entrée, sur 1m30 de largeur, est conservé sur toute la profondeur de la zone de recul ; qu'il convient de préciser le type de dallage et de prévoir un matériau perméable ;
14. que concernant l'alignement à rue, il convient de restituer une grille en fer forgé se rapprochant du dessin d'origine ;
15. qu'au 1<sup>er</sup> étage, la demande vise à aménager un appartement une chambre avec la pièce de vie à l'avant de 24m<sup>2</sup>, la chambre à l'arrière de 14m<sup>2</sup>, et la salle-de-bain;

**dossier 11360**

16. que l'accès d'origine à la salle-de-bain via l'entresol est refermé et un nouvel accès privatif est créé, directement depuis la chambre ;
17. que la pièce de vie est trop petite, que l'entrée se fait directement dans cette pièce ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 §1 et 3 (superficie minimale) pour le séjour et la cuisine au 1er étage qui mesure 24m<sup>2</sup> au lieu des 28m<sup>2</sup> requis par le RRU ;
19. que cette dérogation est importante ; qu'il conviendrait d'aménager un studio en supprimant la porte de séparation entre la chambre et le séjour afin de rendre ce logement traversant et conforme aux prescriptions du RRU ;
20. qu'il conviendrait d'aménager ce logement en studio, en supprimant la porte entre la chambre et le séjour, afin de créer un logement traversant et conforme aux prescriptions du RRU ;
21. qu'au 2<sup>e</sup> étage et sous combles, la demande vise à régulariser l'aménagement d'un duplex ; que l'entrée du logement se situe sur le palier du 2<sup>e</sup> étage ;
22. que ce niveau comprend la pièce de vie avec le séjour à l'avant et la cuisine/salle-à-manger à l'arrière ;
23. que l'escalier commun devient privatif à partir de ce niveau ; qu'il est cloisonné ;
24. que le 3<sup>e</sup> étage comprend une chambre côté rue avec une salle-de-bain attenante à la chambre, une seconde chambre à l'arrière, et une salle-de-douche avec WV accessible depuis le palier ;
25. que la demande vise à construire un escalier dans la chambre arrière afin de mener au niveau supérieur des combles ; que ce niveau est en mezzanine sur la chambre ;
26. que ces logements ne disposent pas de caves ni de local de rangement au sein du logement ; que les caves sont attribuées à la crèche ;
27. qu'il conviendrait de prévoir un local rangement dans chaque logement ;
28. que la demande ne précise pas l'emplacements des compteurs communs ni leurs accès ;
29. qu'il conviendrait de le faire, et de prévoir leurs accès commun et permanent à tous les occupants de l'immeuble ;
30. que les façades avant et arrières sont inchangées ;
31. qu'il convient de vérifier la concordance entre les plans et la situation existante de fait ;
32. l'avis de la CRMS du 9/12/2021 ; que la CRMS préconise de renforcer le caractère planté du jardinet, de favoriser le retour à la pleine terre et de restituer une grille à l'alignement ;
33. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 3/01/2022 ;

**dossier 11360**

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de préciser si le local vélos est destiné à la crèche ou aux logements et dans le cas où ce local n'est pas destiné aux logements, d'en prévoir un qui soit accessible et de bonnes dimensions ;
2. pour la zone de recul, de réaliser le jardinet de la partie de droite en pleine terre et de le préciser en plan ainsi que de préciser le matériau pour la partie dallée qui doit être perméable ;
3. de restituer une grille en fer forgé à l'alignement semblable au dessin d'origine ou s'en rapprochant ;
4. au 1<sup>er</sup> étage, il conviendrait d'aménager ce logement en studio, en supprimant la porte entre la chambre et le séjour, afin de créer un logement traversant et conforme aux prescriptions du RRU ;
5. de préciser l'emplacement et l'accès des compteurs, que cet accès doit être commun à tous les occupants de l'immeuble ;
6. de prévoir un petit local rangement dans chaque logement ;
7. de vérifier la concordance entre les plans et la situation existante de fait ;
8. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au RRU, Titre II, article 3 §1 et 3 (superficie minimale), n'est pas acceptée.

11h30 - dossier 11347

**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par RED INVEST tendant à diviser une maison unifamiliale en trois unités de logement, créer une terrasse au 2e étage en façade arrière ainsi que deux lucarnes (une par versant), Rue des Erables 8.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier : maison de maître de style éclectique ;
4. que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en trois unités de logement, créer une terrasse au 2e étage en façade arrière ainsi que deux lucarnes (une par versant) ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture à versants;
6. que la maison comprend un premier sous-sol (rez-de-jardin) comportant une cuisine, des caves et une citerne d'eaux pluviales ; que le second sous-sol comprend 4 petites caves ;
7. que les combles ne sont pas aménagés (grenier) ;
8. que la demande vise à diviser la maison en 3 logements répartis comme suit :
  - 2<sup>e</sup> sous-sol : 3 caves, un espace compteurs, un local poubelles et un local entretien
  - 1<sup>er</sup> sous-sol (rez-de-jardin) + rez-de-chaussée : un logement duplex 3 chambres + jardin et terrasse
  - 1<sup>er</sup> étage : un studio + terrasse
  - 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages : un logement duplex 2 chambres + terrasse
9. qu'au sous-sol (rez-de-jardin), un local vélo est aménagé derrière l'escalier ;
10. que ce local est petit (2.9m<sup>2</sup>) et qu'il permet le placement de 4 vélos ; que d'autres espaces vélos sont prévus aux étages supérieurs ;
11. que le reste de ce niveau est privatif au duplex et qu'il comprend une chambre côté rue, une salle-de-bain au centre, une seconde chambre à l'arrière avec salle-de-douche privative, et avec accès à la cour, une troisième chambre dans l'annexe arrière existante donnant également accès à la cour, un WC séparé et un nouvel escalier privatif, sous l'escalier existant, permettant de lier le niveau supérieure du duplex ;
12. que la demande ne précise pas le revêtement de la cour ; qu'il convient de le faire ;
13. que l'ancienne citerne semble être condamnée ; qu'il convient de la conserver et de prévoir un système de récupération des eaux pluviales de la citerne pour l'arrosage du jardin et l'utilisation des WC ;
14. qu'un escalier (5 marches) permet de relier la cour au jardin situé légèrement plus haut ;
15. que le jardin en pleine terre est privatif à ce logement duplex ;
16. que le rez-de-chaussée comprend la pièce de vie du duplex avec le séjour côté rue, la salle-à-manger à l'arrière, la cuisine dans l'annexe arrière gauche et un petit local rangement ;
17. qu'une terrasse existante, accessible depuis la salle-à-manger donne accès à un escalier menant au jardin ;
18. que ce niveau comprend un petit local vélos une place, accessible depuis le hall commun ;
19. que la demande vise à aménager un studio au 1<sup>er</sup> étage avec le coin nuit côté rue, une salle-de-douche accessible depuis le coin nuit, un WC séparé dans le hall d'entrée, et la pièce de vie à l'arrière ;

**dossier 11347**

20. qu'une terrasse/balcon de 3.5m<sup>2</sup> à l'arrière surplombe celle du rez ; qu'elle est existante en situation de droit ;
21. que la pièce à l'entresol (entre rez et 1<sup>er</sup>) est aménagée en local vélo (une place) et bureau (4.9m<sup>2</sup>) ; que cette pièce est privative au studio du 1<sup>er</sup> étage ;
22. que le 2<sup>e</sup> étage comprend la pièce de vie du duplex supérieur et un WC séparé ;
23. que l'entrée de ce duplex se situe à l'entresol (entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup>) ; que l'escalier commun devient privatif à partir de ce niveau ;
24. que le local rangement de l'entresol est privatif au duplex ;
25. que la demande vise à régulariser la construction d'une terrasse / balcon, identique à celle de l'étage inférieur qu'elle surplombe ( 3.2m<sup>2</sup>) ;
26. que cette terrasse ne nécessite pas de rehausses de murs mitoyens et est conforme aux prescriptions du code civil en matière de vue ;
27. qu'elle est de petite dimension ; qu'elle offre un espace extérieur à ce logement ;
28. que la toiture plate de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage est une toiture inaccessible ; que la note explicative stipule que l'ensemble des toitures plates non accessibles sont verdurisées ;
29. qu'il conviendrait de l'indiquer sur les plans ;
30. qu'au 3<sup>e</sup> étage (combles) la demande vise à aménager les deux chambres du duplex, ainsi qu'une salle-de-bain avec WC ;
31. que la demande vise à régulariser la construction d'un escalier de meunier situé entre les deux chambres, et permettant l'accès à un grenier situé dans la partie supérieure des combles ;
32. qu'à ce niveau, la demande vise à construire deux lucarnes ;
33. que la lucarne en façade avant est construite dans le prolongement de la travée principale des baies de la façade (côté droit) ; qu'elle comprend un châssis divisés en 3 parties égales ;
34. que la hauteur sous plafond dans la chambre est de 2,60m ;
35. que le couronnement de cette lucarne est en bois mouluré ;
36. que le châssis est en bois peint en blanc ;
37. que la lucarne arrière s'aligne aux grandes baies vitrées des étages inférieurs ;
38. qu'il convient, afin d'intégrer la lucarne à la façade, d'en limiter la largeur à la largeur des baies des étages inférieurs et d'en limiter au maximum la hauteur (2,30m) ;
39. qu'elle est composée d'un châssis divisé en deux parties égales ;
40. que l'habillage de la lucarne est en zinc ;
41. que le châssis est en bois peint en blanc ;
42. que la toiture est isolée par l'intérieur ;
43. que la demande vise à placer 4 fenêtres de toiture inclinée (deux dans chaque versant) ;
44. que ces deux lucarnes sont conformes aux prescriptions du RU, qu'elles s'intègrent bien au bâtiment existant et qu'elles améliorent l'espace de vie intérieur ;
45. qu'en façade avant, les châssis sont remplacés par des châssis en bois peints en blanc ;
46. que la porte d'entrée existante est maintenue et qu'elle est en bois vernis brun ;
47. qu'en façade arrière, la façade est en crépis ton blanc ;
48. que les châssis sont également remplacés par des châssis en bois peint en blanc ;
49. que les 3 baies vitrées donnant accès aux terrasses sont élargies par rapport à la situation de droit ;

50. qu'il convient de veiller à proposer des profils de châssis moins larges qu'actuellement dans l'esprit des châssis d'origine et de conserver les vitraux ;
51. que cet agrandissement permet d'améliorer l'éclairage naturel des pièces de vie ;
52. que ces logements sont de typologie variées, dont un de grande dimension (3 chambres) et qu'ils sont conformes aux prescriptions du RRU ;
53. que le projet est soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs;
54. que la demande vise notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande devra cependant répondre aux exigences PEB, et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux ») et « Déclaration PEB »);
55. que la proposition PEB prévoit l'usage d'un système C pour la ventilation hygiénique;
56. que par conséquent des aérateurs pour amenée d'air sont à prévoir dans les menuiseries extérieures, tant en façade à rue qu'en façade arrière;
57. que la PEB recommande de placer des aérateurs dans des baies cintrées ;
58. que seuls les aérateurs de type "invisibles" sont tolérés en façade à rue;
59. que certaines fenêtres en façade à rue sont cintrées, il convient de poser les châssis - munis d'un "invisible" - avec un retrait de 2cm par rapport aux battées, ceci afin de laisser un filet d'air entre châssis et les parties de maçonneries cintrées
60. que l'enquête publique qui s'est déroulée 03/01/2022 au 17/01/2022 a donné lieu à trois lettres d'opposition et/ou d'observations ;
61. que ces lettres concernent :
  - la demande de précision concernant la terrasse du 2<sup>e</sup> étage (régularisation de la terrasse existante ou nouvelle construction) ;
  - que la demande ne semble pas précise au niveau de la lucarne ;
  - inquiétude par rapport à la rehausse du mur mitoyen qui fera de l'ombre sur la parcelle voisine ;
  - inquiétude concernant la terrasse au 2<sup>e</sup> étage et les vues qu'elle engendre vers les jardins avoisinants ;
62. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 20 décembre 2021 ;



dossier 11347

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de préciser le revêtement de la cour ;
2. de conserver la citerne d'eaux pluviales et de prévoir un système de récupération de ces eaux pour l'arrosage du jardin et, si possible, l'utilisation des WC ;
3. de placer des aérateurs dans des baies de type « invisibles » vu la proposition PEB ;
4. de veiller à proposer des profils de châssis moins larges qu'actuellement dans l'esprit des châssis d'origine et de conserver les vitraux ;
5. d'indiquer sur les plans que les toitures plates inaccessibles sont verdurisées ;
6. d'en limiter la largeur à la largeur des baies des étages inférieurs et d'en limiter au maximum la hauteur (2,30m) ;
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

11h55 - dossier 10130 – ART 126

**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Verbruggen tendant à démolir un immeuble contenant du logement et du commerce et construire un immeuble, côté place du Rinsdelle : R+4+étage en retrait, ainsi qu'un parking couvert de 14 emplacements afin d'étendre une maison de repos et passer de 65 à 97 chambres et créer un commerce de 300 m<sup>2</sup>, Place du Rinsdelle 11.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zones d'habitation ;
2. que la **demande initiale** visait à démolir un immeuble contenant du logement et du commerce et construire deux immeubles (un côté place du Rinsdelle : R+4+T et l'autre côté rue des Coquelicots: R+2+T) ainsi qu'un parking couvert de 24 emplacements afin d'étendre une maison de repos et passer de 65 à 143 chambres ;
3. **qu'en sa séance du 05/09/2017 la Commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
4. **qu'en application de l'article 126 du Cobat, des plans modificatifs ont été introduits en date du date du 23/11/2018;**
5. que la **demande suivante** visait à démolir un immeuble contenant du logement et du commerce et construire deux immeubles (un côté place du Rinsdelle : R+4+T et l'autre côté rue des Coquelicots : R+2+T) ainsi qu'un parking couvert de 17 emplacements afin d'étendre une maison de repos et passer de 65 à 136 chambres et créer un commerce de 165 m<sup>2</sup> ;
6. **qu'en sa séance du 26/03/2019 la Commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
7. **qu'en application de l'article 126 du Cobat, des plans modificatifs ont été introduits en date du date du 16 mars 2021 ;**
8. que la **demande actuelle** vise à démolir un immeuble contenant du logement et du commerce et construire un immeuble, côté place du Rinsdelle : R+4+étage en retrait, ainsi qu'un parking couvert de 14 emplacements afin d'étendre une maison de repos, passer de 65 à 97 chambres et créer un commerce de 300 m<sup>2</sup> ;
9. 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) ;
10. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 2.3. du Plan Régional d'Affectation du Sol (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m<sup>2</sup>) ;
11. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 2.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
12. que la demande porte sur 2 parcelles traversantes contiguës ;
13. que la demande ne prend plus en considération le terrain adjacent côté gauche;
14. que la parcelle de droite est occupée par le home actuel datant des années 80 ; que ce home donne également sur la rue des Coquelicots ; qu'il comporte 65 chambres de un ou deux résidents (une centaine de lits) ;
15. que la parcelle de gauche est occupée par un immeuble (R+4) comportant un commerce au rez (superette), du bureau et 7 logements aux étages ; que cet immeuble est démoli ;
16. que la parcelle voisine de gauche, qui ne fait plus l'objet de la demande, comporte une partie du parking de l'ancien commerce ; qu'elle présente une largeur de 7.80m environ et est traversante ;

**dossier 10130 – ART 126**

17. que l'immeuble à démolir ne peut aisément être transformé en extension de la maison de repos ; que sa façade est en briques jaunes ; qu'il ne présente aucun intérêt architectural ;
18. que l'immeuble à démolir présente une hauteur de 17.34m (corniche) ; que sa profondeur est de 11.50m aux étages ;
19. qu'il bénéficie d'une importante profondeur au rez abritant le commerce actuel ;
20. que la façade côté Rinsdelle présente une largeur de 17.09m ;
21. que le projet prévoit de ne bâtir que du côté de la place du Rinsdelle ;
22. que le nouvel immeuble présente un gabarit rez + 4 étages + 1 étage en retrait avec toiture plate ;
23. que la hauteur de la façade avant est de 15.21m (corniche) ; que la hauteur de l'étage en retrait est de 18,22 m ;
24. que cet étage en retrait est surmonté sur presque toute sa largeur d'un bloc technique dont la hauteur totale est de 19.10m (90cm de plus) suivant l'élévation côté place du Rinsdelle fournie ; que cet élément est peu profond ;
25. que la hauteur de corniche est donc inférieure à l'existant ; que l'étage en retrait de 1.40 m est plus haut de 90 cm que la corniche actuelle ;
26. que le bâtiment présente une profondeur de 15.52m du 1er au 3ème étage, de 13.10 m au 4ème étage et de 11.70m au cinquième (retrait) ;
27. que l'immeuble est donc plus profond de 4m aux étages ; qu'il s'aligne à la partie la plus profonde de la façade du home existant ; que le home comporte un corps central plus profond qui est rétréci sur les côtés ; que ce rétrécissement est comblé du côté gauche afin de réaliser une façade d'un seul plan en façade arrière ;
28. que la nouvelle façade côté Rinsdelle présente une largeur de 24.80m, soit 7.71m de plus qu'actuellement aux étages ;
29. que le sous-sol comporte 14 places de stationnement, dont 2 pour PMR ; que ces places sont prévues pour le personnel et pour les visiteurs ; que selon la note explicative, ces places sont proposées aux riverains en soirée ;
30. que l'accès carrossable au parking est prévu depuis la rue des Coquelicots ; qu'une sortie piétonne du parking donne place du Rinsdelle ;
31. que le sous-sol comporte également 3 réserves, un local pour 7 vélos, un local pour le service d'entretien et un couloir de service entre bâtiments ;
32. que le local du personnel (réfectoire) est très peu qualitatif ; qu'il convient de le déplacer et si possible de prévoir une fenêtre ;
33. que du côté de la place du Rinsdelle, le rez-de-chaussée comporte une surface commerciale indépendante, entièrement séparée de la résidence, de 300m<sup>2</sup> ; que cette surface est le maximum autorisé par le PRAS dans cette zone ;
34. qu'elle dispose d'un accès totalement séparé et ne dispose d'aucun accès au parking ;
35. qu'il s'agit d'une surface commerciale de dimension moyenne en accord avec la zone d'habitation ; qu'il convient de privilégier l'implantation d'un commerce de proximité à cet endroit (type alimentation) ;
36. que la façade de la surface commerciale est vitrée sur deux niveaux ;
37. que le type de commerce n'est pas défini ;
38. que la zone de déchargement est prévue en façade à rue du côté gauche ;
39. qu'une cour est prévue à l'arrière du commerce le long du mitoyen de gauche ; qu'il convient d'en préciser l'utilisation ;

**dossier 10130 – ART 126**

40. que cette cour se trouve sur une partie de la toiture au-dessus de la rampe d'accès au parking ; que sur le plan toiture cette terrasse est plus profonde que sur le plan du rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de corriger les plans en ce qui concerne cette terrasse ;
41. que les techniques liées au commerce ne sont pas renseignées ; qu'en cas de placement d'équipements techniques extérieurs, il conviendra d'obtenir un nouveau permis d'urbanisme au préalable et de veiller à leur isolation acoustique afin de garantir la quiétude du voisinage ;
42. que la zone commerciale est située 1m plus bas que le trottoir ; qu'afin de permettre, l'organisation des entrées et la mise en place d'une vitrine, une partie de ce rez bénéficie d'une double hauteur du côté de la place ;
43. que le rez comporte également les pièces communes du home : le restaurant avec ses sanitaires, un passage entre bâtiments et une bibliothèque ;
44. que le 1er étage comporte 4 chambres, une salle de thérapie, une salle-de-bain, un salon d'étage, une bibliothèque ;
45. qu'à l'arrière 4 petite terrasses pour les chambres et une terrasse dans le prolongement de la bibliothèque sont prévues sur une partie de la toiture plate ;
46. que les étages supérieurs de l'extension comportent des chambres :
  - au 2ème étage 10 chambres ;
  - au 3ème étage 10 chambres ;
  - au 4ème étage 8 chambres avec des terrasses côté arrière ;
  - au 5ème étage 6 chambres ;
47. que le home existant comporte 50 chambres côté Rinsdelle ; que ce nombre est porté à 44 par certaines modifications intérieures ;
48. que l'immeuble côté Coquelicots comporte 15 chambres ; qu'il n'est pas modifié ;
49. que le nombre de chambres dans le nouveau bâtiment est de 38 ; que la totalité des chambres pour le côté Rinsdelle est de 82 ;
50. que certaines sont des chambres doubles ; que cela n'est cependant pas précisé sur plan et que la proportion exacte n'est pas connue ;
51. que les toitures plates sont végétalisées extensives ;
52. que des installations de climatisation sont prévues dans les combles existants ; que les 2 splits existants et non autorisés sur la toiture plate du rez-de-chaussée sont déplacés vers le centre de l'immeuble pour limiter les nuisances pour le voisinage et seront éliminés dès que possible ;
53. que le gabarit moyen des bâtiments de la place est R+3 ; que l'impact de cet immeuble sur la place est important au vu de ses dimensions ;
54. que ce nouvel immeuble devrait être une transition entre le bâtiment du home actuel et le reste des gabarits de la place ;
55. qu'afin d'assurer cette transition et de limiter l'aspect monolithique de la façade avant, il convient de prévoir une diminution de gabarit (hauteur et profondeur) du côté gauche de l'immeuble sur au moins deux tracées (baies de fenêtre) en se rapprochant des gabarits du 14 et de la place ;
56. que la rampe de parking se trouve en intérieur d'îlot et est accessible depuis la rue des Coquelicots ; que l'accès à la rampe de parking est prévu en klinkers perméable ;
57. qu'un portail est prévu du côté rue des Coquelicots ; qu'il est en acier de couleur bleue ;
58. que le nouveau mur mitoyen avec la parcelle voisine de gauche est prévu en maçonnerie de béton ; que ce type de maçonnerie n'est pas suffisamment qualitatif ;
59. qu'il convient de prévoir un mur en maçonnerie de briques avec couvre mur en accord avec l'architecture de l'immeuble côté rue des Coquelicots ;

**dossier 10130 – ART 126**

60. que le parking se trouve en-dessous de la totalité du rez-de-chaussée de l'extension ; qu'il est entièrement couvert ;
61. **que la demande déroge aux prescriptions du RRU, Titre I, article 4 (profondeur)** ; que cela concerne le restaurant et le passage prévus au rez-de-chaussée ;
62. que le restaurant et la rampe d'accès vers le parking sont couverts par une toiture plate, verte extensive ; que la construction en sous-sol n'est cependant pas recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 m au moins, telle que prévue par le RRU ;
63. qu'il convient de prévoir une de prévoir une couche de terre de 60 cm sur la rampe d'accès au parking en accord avec le RRU ;
64. que le passage entre bâtiments est couvert par une toiture en zinc ; qu'il est pourvu de châssis en aluminium jaune donnant sur le jardin du home existant ;
65. que les immeubles du home actuel sont peu modifiés ;
66. que le jardin du home existant (parcelle de droite) est rétabli en pleine terre (400m<sup>2</sup>) ;
67. que les locaux poubelles du commerce et du home ne sont pas renseignés sur les plans ; qu'il convient de les préciser et de détailler leur fonctionnement ;
68. que les livraisons se feront par la place du Rinsdelle en voirie et via la zone de déchargement commune ;
69. qu'afin de limiter les nuisances, il convient de détailler les modalités et heures de livraisons ;
70. qu'un aéra est prévu dans le pignon de gauche aux 2ème, 3ème, 4ème et 5ème étages ; que des fenêtres sont prévues à 1,80 m du mitoyen; que ces fenêtres ne sont pas conformes au Code civil en ce qui concerne les vues ;
71. que la présence de cet aéra limite la possibilité de construction sur la parcelle voisine ; que sa fonction n'est pas clairement établie ; qu'il convient de le supprimer ;
72. qu'en ce qui concerne la façade avant, l'esthétique du projet est entièrement revue ; qu'elle n'est plus inspirée de l'architecture du bâtiment existant ; que l'extension propose une architecture horizontale ;
73. que des bandeaux en béton en saillie sur la façade avant sont prévus pour poser des bacs à plantes, en béton également, afin de verduriser la façade ;
74. que sur deux tracées, les bandeaux en saillie sont remplacés par une saillie de la façade ;
75. que des panneaux eternit couleur ocre-jaune sont placés sur les trumeaux aux étages de cette saillie; que ce type de revêtement n'est ni qualitatif, ni pérenne ; qu'il n'est pas acceptable ;
76. que le lien entre les deux bâtiments est visible ; que les niveaux correspondent et les fenêtres se trouvent au même niveau ; que les corniches sont alignées ;
77. qu'en façade avant, le 5ème étage est en recul côté rue ; qu'une partie du recul ne paraît pas conforme au code civile ; qu'il convient de s'y conformer ;
78. que différentes finitions de façades sont utilisées : une maçonnerie de briques blanches et gris foncées pour l'étage en retrait ;
79. que la demande ne prévoit pas de soubassement ; qu'afin de garantir la pérennité de la maçonnerie il convient de prévoir un soubassement en pierre ;
80. que les châssis sont prévus en aluminium de couleur bleu pastel (RAL 5024) ; que ce coloris ne paraît pas s'intégrer au cadre bâti environnant ;
81. qu'à gauche de la façade avant, la partie déchargement avec porte d'accès et porte sectionnelle est prévue en métal de couleur gris (RAL 7037) ; que ce type de traitement n'est pas qualitatif en façade avant ;

**dossier 10130 – ART 126**

82. que le revêtement de façade autour de ces portes n'est pas précisé ; qu'il convient de proposer une esthétique plus qualitative pour cette zone ; que le nouveau pignon est prévu en ardoises dont la couleur n'est pas précisée ;
83. que le côté très linéaire des façades augmente l'aspect monolithique de l'immeuble ; qu'il convient de prévoir une architecture de façade présentant un rythme rappelant le rythme parcellaire et animant la façade (élément en saillie légère sur deux travées) ; que ce rythme doit se prolonger par des saillies/retraits de la corniche ;
84. qu'il convient d'aligner les baies en façade verticalement ;
85. que la demande est soumise au paiement de charges d'urbanisme pour 1374m<sup>2</sup> de logement supplémentaires ; que rien n'a été précisé par le demandeur dans le dossier à ce sujet ; que le montant des charges s'élèvent à 68.700,00 € ;
86. que le dossier ne comporte pas d'étude d'ensoleillement ; que cependant en date du 10 juin 2021, l'architecte a fourni une étude d'ensoleillement mise à jour ;
87. que cette étude porte uniquement sur l'impact de la nouvelle construction sur la place du Rinsdelle ; qu'il apparaît selon ce document que l'impact diffère peu de la construction actuelle sauf en ce qui concerne la largeur de l'immeuble ;
88. qu'il convient de prévoir une citerne d'eau de pluie et un bassin d'orage ;
89. que suite à un défaut de mise à disposition des documents sur la plateforme de consultation des documents openpermits, la durée de l'enquête a été prolongée de 4 jours ;
90. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/05/2021 au 11/06/2021 a donné lieu à 24 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que parmi ces lettres se trouve une pétition signée par 60 personnes ;
91. que ces lettres émanent de riverains et portent sur :
  - la petite taille de l'espace commercial et le flou au sujet du futur exploitant ;
  - les dérogations et la hauteur de l'immeuble par rapport aux gabarits de la place (R+3) ;
  - la perte d'ensoleillement pour la place et les immeubles voisins ;
  - l'impact important pour l'intérieur d'ilot ;
  - les nuisances liées aux travaux ;
  - la nécessité de faire des états des lieux ;
  - l'absence d'unité architecturale sur la place et avec le home existant ;
  - le caractère monolithique du bâtiment proposé ;
  - l'augmentation du nombre de résidents et le risque de rompre l'équilibre intergénérationnel ;
  - l'importante densité de maison de repos dans ce quartier ;
  - la mauvaise qualité des incrustations photographiques proposées, ce qui fausse la perception de l'immeuble ;
  - les accès pour les services de secours ;
  - les risques de nuisances sonores liées aux portes de garage ;
  - la perte de valeur des immeubles environnants ;
92. qu'il convient d'introduire une demande de permis d'environnement pour l'exploitation du parking et éventuellement d'autres installations ;

**93. l'avis, émis par la commission de concertation le 15/06/2021, favorable sous réserves :**

- 1. de réduire la hauteur et la profondeur de l'immeuble sur son côté gauche afin d'offrir une transition entre les gabarits ;**
- 2. de préciser l'utilisation de la cour à l'arrière du commerce et de vérifier ses dimensions ;**
- 3. de préciser la position des locaux poubelles (commerce et home) et leurs fonctionnements ;**
- 4. de préciser la façon dont les livraisons sont effectuées pour le home, leurs modalités et heures ;**
- 5. de supprimer l'aéra prévu du côté gauche de l'immeuble ;**
- 6. de prévoir un mur mitoyen en maçonnerie de briques avec couvre mur en accord avec l'architecture de l'immeuble côté rue des Coquelicots ;**



**dossier 10130 – ART 126**

7. de prévoir un soubassement en pierre pour la façade Rinsdelle ;
  8. de ne pas placer de panneaux eternit jaune en façade et de proposer un matériau plus pérenne et qualitatif ;
  9. de ne pas placer des châssis bleu pastel en façade ;
  10. de prévoir une esthétique plus qualitative pour la partie inférieure gauche de la façade (déchargement) ;
  11. de prévoir une architecture de façade présentant un rythme rappelant le rythme parcellaire et animant la façade (élément en saillie légère sur les deux travées centrales de l'extension par exemple)
  12. de préciser la couleur exacte de l'ensemble des matériaux mis en œuvre ;
  13. de prévoir une couche de terre de 60 cm sur la rampe d'accès au parking en accord avec le RRU;
  14. de prévoir une citerne d'eau de pluie et éventuellement un bassin d'orage ;
  15. de se conformer en tout point au code civil ;
  16. de déplacer le réfectoire du personnel afin de le rendre plus qualitatif et de prévoir une fenêtre ;
  17. d'introduire une demande de permis d'environnement pour l'exploitation du parking et éventuellement d'autres installations ;
  18. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.
- 94. qu'en application de l'article 126 du Cobat, des plans modificatifs ont été introduits en date du 8 octobre 2021 ;**
- 95. que ces plans répondent en partie aux réserves émises ;**
96. que la demande vise à démolir un immeuble contenant du logement et du commerce et construire un immeuble, côté place du Rinsdelle : R+4+étage en retrait, ainsi qu'un parking couvert de 14 emplacements afin d'étendre une maison de repos et passer de 65 à 97 chambres et créer un commerce de 300 m<sup>2</sup>;
  97. que concernant la hauteur et la profondeur de l'immeuble sur son côté gauche (réserve 1), la demande modifiée vise à les réduire afin d'offrir une transition entre les gabarits ;
  98. que la profondeur du bâtiment a été réduite à la hauteur de la mitoyenneté, à 12.30m (au lieu de 14.3m précédemment) sur une largeur de 2.79m;
  99. que les niveaux +4 et +5 ont leur façade à 1.2m de l'alignement de la façade à rue ; que leur est conservée jusqu'à la limite de gauche du terrain ;
  100. que la diminution de volume est minime et n'a pas de réel impact sur la place et les immeubles voisins ;
  101. que ces dispositions ne permettent pas une réelle transition de gabarits entre la résidence et la maison de gauche ;
  102. que le projet ne répond donc pas à la réserve émise ;
  103. qu'il convient de réduire la hauteur et la profondeur de l'immeuble sur son côté gauche afin d'offrir une transition entre les gabarits ; que pour cela, il ne faut aménager ni 4ème, ni 5ème étage sur les deux premières travées (y compris le bow-window);
  104. que la profondeur de l'immeuble doit être limitée à 12.30m sur ces deux premières travées ;
  105. que ces deux travées correspondent environ à la largeur d'une parcelle cadastrale ;
  106. que le fait de limiter la hauteur et la profondeur permet d'augmenter l'apport de lumière naturelle et de limiter l'impact sur l'îlot ;
  107. que la demande vise à supprimer l'aéra prévu du côté gauche de l'immeuble (réserve 5) ; que l'escalier de secours est avancé en direction de la place ;



**dossier 10130 – ART 126**

108. que la cour à l'arrière du commerce est supprimée et remplacée par un local technique lié à la surface commerciale de gauche (au bout de la rampe vers le parking) (réserve 2) ; que cet aménagement limite les nuisances pour le voisinage ;
109. que des groupes de froid (VRV) sont installés contre le mur de ce local technique ;
110. que la toiture au-dessus de la rampe est au même niveau que celle du restaurant ;
111. que la demande ne prévoit pas une couche de terre de 60cm de terre sur la rampe d'accès au parking (réserve 13); qu'il s'agit d'une toiture verte extensive ;
112. que cette aménagement ne répond pas à la réserve émise par la dernière commission de concertation et constitue une dérogation aux prescriptions du RRU ;
113. qu'il convient d'augmenter l'épaisseur de la toiture à cet endroit afin de garantir les 60cm de terre et de permettre la plantation d'une toiture verte intensive ;
114. que concernant la position des locaux poubelles (commerce et home) et leurs fonctionnements (réserve 3), la demande précise que le local réfrigéré à poubelles de la résidence est situé au sous-sol ; que des containers à rouleaux seront stockés et qu'ils seront montés le jour de l'évacuation à l'aide du monte-charge (dans le coin en bas à gauche du sous-sol) ;
115. que ce monte-charge sera aussi utilisé pour l'évacuation des déchets du commerce ;
116. que pour la façon dont les livraisons sont effectuées pour le home, leurs modalité et heures (réserve 4), la demande précise que cette étude est toujours en cours;
117. que l'objectif de cette étude est de rationaliser la distribution des livraisons, de réduire le nombre de déplacement et de n'utiliser que des camionnettes adaptées au volume de livraison ;
118. qu'il convient de fournir les conclusions de cette étude et d'adapter le projet en conséquence ;
119. que la demande prévoit la construction d'un mur mitoyen en maçonnerie de briques (à la place du mur en bloc de béton prévu à la base) avec couvre mur en accord avec l'architecture de l'immeuble côté rue des Coquelicots ;
120. que ce mur est rehaussé à 4m50 de hauteur sur sa première partie, puis il continue à 4m de hauteur (réserve 6) ;
121. qu'un soubassement en pierre est prévu pour la façade Rinsdelle (réserve 7) ;
122. que la demande ne prévoit plus de placer de panneaux fibre ciment jaunes en façade (réserve 8);
123. que toute la façade de la place du Rinsdelle est modifiée (réserve 11) ;
124. que la façade principale est en maçonnerie en briques de ton rouge ;
125. que les deux parties en saillie, du 2ème au 3ème étage pour la partie gauche, et du 1er au 4e étage pour la partie droite sont en crépis sur isolant de ton blanc ;
126. que le bow window de droite offre une hauteur libre de seulement 2,23m que cette situation n'est pas acceptable ; que celui-ci écrase en outre l'entrée du commerce ;
127. qu'au 1er étage celui-ci donne sur un espace vide et un petit salon à l'étage ;
128. que la façade de l'étage en retrait, et la partie centrale du 4e étage sont en zinc prépatiné sur lattage, de teinte quartz-gris, avec des joints verticaux ;
129. que les garde-corps des balcons sont en verre trempé ;
130. que la demande ne prévoit plus de placer des châssis bleu pastel en façade (réserve 9) ; que les châssis actuels de la façade en maçonnerie sont en aluminium de teinte RAL 9010

(blanc) ; que les châssis de la façade en zinc sont en aluminium de couleur RAL 9007 (gris aluminium) ;

131. que la façade de la partie inférieure gauche (déchargement) est modifiée (réserve 10) ; que cette partie est intégrée au reste de la façade et est composée du même revêtement en brique rouge, avec un soubassement en pierre bleue ;
132. que les deux portes de déchargement sont en aluminium de ton RAL 9010 (blanc) ;
133. que ce contraste entre deux matériaux est repris pour la façade arrière ; que les 3 niveaux inférieurs sont en brique de teinte rouge ; que les deux niveaux supérieurs sont en zinc prépatiné , identique à la façade avant ;
134. que la couleur et le type de matériau ont été précisés pour l'ensemble des façades (réserve 12) ; que la légende est indiquée sur les plans ;
135. que la demande prévoit l'installation d'un réservoir d'eau pluviale de 3000L et d'une pompe de distribution d'eau au sous-sol (réserve 14) ;
136. que le réfectoire du personnel a été déplacé afin de le rendre plus qualitatif ; qu'il se situe au sous-sol, contre le mur mitoyen de droite, à la place de l'ancien vestiaire cuisine (réserve 16) ; que ce local dispose d'une fenêtre ;
137. que les réserves émises ont été, dans l'ensemble, prises en compte ; que ces modifications améliorent les qualités du projet ;
138. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, Titre I, article 4 (profondeur) ; que cela concerne toujours le restaurant et le passage prévus au rez-de-chaussée ;
139. que cette dérogation a déjà été acceptée lors de la précédente commission de concertation ;
140. que les réclamants ont été informés de l'introduction des plans modificatifs ; qu'une lettre de riverain réitère les remarques qui nous étaient parvenues, en particulier en ce qui concerne le gabarit de l'immeuble ;
141. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
142. que cet avis précise que les 8 remarques du rapport précédent restent d'application ;
143. que les remarques sont entre autre, qu'une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section minimum de 1m<sup>2</sup> doit être prévue au sommet de la cage d'escalier. Ces baies sont normalement fermée ; la commande de leur dispositif d'ouverture et de fermeture est manuelle et placée bien visible au niveau d'évacuation ;

dossier 10130 – ART 126

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de réduire la hauteur et la profondeur de l'immeuble sur son côté gauche afin d'offrir une transition esthétique entre les gabarits et pour cela, de n' aménager ni 4ème, ni 5ème étage sur les deux premières travées (y compris le bow-window) ainsi que de limiter la profondeur de l'immeuble aux étages à 12.30m sur ces deux premières travées ;
2. de revoir l'expression de la façade et en particulier du bow-window de droite qui n'offre pas une hauteur libre suffisante et écrase l'entrée du commerce ;
3. d'augmenter l'épaisseur de la toiture au-dessus de la rampe d'accès au parking afin de garantir les 60cm de terre et de permettre la plantation d'une toiture verte intensive ;
4. de nous fournir les conclusions de l'étude sur la façon dont les livraisons sont effectuées pour le home, leurs modalités et heures et d'adapter le projet en conséquence;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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