

09h00 - dossier 10963

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur HILLEWAERE tendant à mettre en conformité les travaux d'un immeuble comprenant un commerce et trois logements (agrandissements, aménagement intérieurs, façade avant), rue Charles Degroux 3/5.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 vise à mettre en conformité les travaux d'un immeuble comprenant un commerce et trois logements (agrandissements, aménagement intérieurs, façade avant) ;
5. que l'immeuble comporte légalement :
 - au sous-sol : des caves,
 - au rez-de-chaussée : un commerce,
 - au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre,
 - au 2^{ème} étage : un appartement 1 chambre,
 - au 3^{ème} étage : un appartement 1 chambre,
 - sous combles : grenier ;
6. que le plan des combles manque dans le dossier ; que cet étage comporte un grenier ; qu'il y a lieu de fournir le plan des combles et de lier cet espace à l'un des logements ;
7. que le sous-sol et le rez-de-chaussée ont été agrandis ;
8. que les caves à l'arrière du sous-sol sont réparties entre les logements ; qu'il convient de le préciser en plan ;
9. que la totalité de la parcelle est construite ;
10. que la demande vise à isoler la façade arrière en plaçant un isolant de 15 cm d'épaisseur, revêtu d'un crépi de ton gris clair ;
11. 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) ;
12. 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 mètres et 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 3mètres ;
13. 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) ;
14. qu'il s'agit de l'agrandissement au sous-sol et au rez-de-chaussée et de l'isolation de la façade arrière ;
15. qu'il s'agit d'une petite parcelle située à proximité d'un angle ;
16. que cet agrandissement n'a pas nécessité de rehausses de murs mitoyens ;
17. que l'isolation de la façade arrière tend à améliorer le confort thermique du bâtiment ;

18. que les terrasses en façade arrière ont été fermées par le placement de châssis en bois et ont été transformées en salle-de-douche ;
19. que la demande vise à remplacer ces châssis par des châssis en PVC et les anciennes douches par un meuble lavabo ;
20. qu'une douche est prévue dans la chambre ;
21. que la demande vise à réunir le séjour et la cuisine ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) en ce que les séjour/cuisine aux étages mesurent 26 m² au lieu de 28 m² ;
23. que cette dérogation est due à la typologie du bâtiment et ne nuit pas à l'habitabilité des logements ;
24. que cette dérogation est acceptable ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que les chambres aux étages ne sont pas éclairées naturellement ;
26. qu'une porte vitrée se trouve entre la chambre et la terrasse fermée ;
27. que sur cette terrasse un WC (sans porte) est installé ;
28. qu'il y a lieu de supprimer la porte entre la chambre et l'ancienne terrasse et de fermer le WC avec une porte ;
29. que la demande vise à améliorer le confort et l'habitabilité des logements existants ;
30. que la demande améliore le confort du commerce existant ;
31. que le nombre d'entités n'est pas modifié ;
32. qu'en façade à rue, aux 1^{er} et 2^{ème} étages, les briques ont été recouvertes par un enduit de ton beige clair ;
33. que cette modification a été exécutée il y a de nombreuses années ;
34. que la façade à rue au niveau du 3^{ème} étage est en briques ;
35. que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc avec caisson de volets intégrés ;
36. qu'aux étages, à l'origine les fenêtres étaient prévues moins larges ; que cette modification a été exécuté à la construction du bâtiment ;
37. que les menuiseries du rez-de-chaussée (portes et vitrine) sont en bois de ton bleu ;
38. que la demande ne prévoit aucune modification en façade à rue ;
39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2020 au 15/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
40. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 30/03/2020 ;

dossier 10963

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de répartir sur les plans les caves à l'arrière du sous-sol,
2. de fournir le plan des combles et de lier cet espace à l'un des logements,
3. de supprimer aux étages la porte entre la chambre et l'ancienne terrasse et de fermer le WC avec une porte,
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

La dérogation au RRU, Titre II, article 3 (normes minimales de superficie), est acceptée.

09h25 - dossier 10971

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame TASSAUX tendant à étendre l'appartement du rez droit vers le rez de jardin droit, rue des Francs 77.

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 permis d'urbanisme n° 7691 tendant à créer un accès direct du rez-de-chaussée vers le jardin au moyen d'un escalier délivré le 12/02/2008 ;
4. le permis d'urbanisme n° 7732 tendant à rehausser un immeuble de rapport d'un étage afin d'agrandir deux logements existants délivré le 19/06/2008 ;
5. que l'immeuble est bordé côté gauche par la chaussée Saint Pierre qui passe à cet endroit sous un immeuble ;
6. que la demande vise à étendre l'appartement du rez droit vers le rez de jardin droit ;
7. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 8 logements, répartis comme suit :
 - au rez-de-chaussée : 2 appartements 1 chambre,
 - au 1^{er} étage : 2 appartements 2 chambres,
 - au 2^{ème} étage : 2 appartements 2 chambres,
 - au 3^{ème} et 4^{ème} étages : 2 duplex 3 chambres ;
8. que l'appartement concerné possède une cave au sous-sol ;
9. que la demande vise à transformer cet appartement une chambre en un appartement duplex 2 chambres ;
10. que pour cela, une annexe est construite sur deux niveaux sur la partie droite de la parcelle ;
11. que la cave ainsi que l'annexe vers la terrasse sont intégrées dans le duplex ;
12. qu'au niveau du rez-de-chaussée l'annexe a une profondeur de 1,50 m ; que l'annexe s'aligne sur la profondeur de la construction voisine de droite ;
13. que cette annexe agrandit le séjour/cuisine ;
14. qu'au niveau du rez-de-jardin l'annexe a une profondeur de 3,65 m depuis la façade arrière ; qu'elle abrite une seconde chambre ;
15. qu'elle dépasse de 2,15 m la profondeur de l'immeuble de droite à ce niveau ;
16. que la construction nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite de 1,40 m de haut sur 2,15 m de profondeur ;
17. que la chambre dispose d'une hauteur sous-plafond de 2,81m ; qu'une réduction de cette hauteur permet de limiter la rehausse ;
18. que la fenêtre d'une des caves est murée ;
19. qu'une partie de la toiture plate de l'extension au rez-de-jardin est aménagée en terrasse accessible depuis le rez-de-chaussée ;
20. qu'une palissade en verre d'une hauteur de 1,85 m et d'une largeur de 2,15 m est prévue sur cette terrasse le long de la mitoyenneté de droite ; que cette rehausse n'est pas conforme au code civil qui impose de la maçonnerie pleine ;
21. que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
22. que le placement d'une palissade comme pare-vue n'est pas une solution durable ; que selon les règles de l'art le mur mitoyen doit être rehaussé sur la totalité de son épaisseur ;
23. qu'une terrasse est prévue au niveau du jardin dans le prolongement de l'extension ;

24. qu'il est précisé en séance qu'elle est en bois perméable ;
25. 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) ;
26. qu'il s'agit de l'extension au rez-de-jardin ; qu'elle dépasse le bâtiment voisin le plus profond ;
27. qu'en limitant la hauteur de l'extension, cette dérogation est acceptable ;
28. que la dérogation concerne également la terrasse au rez de chaussée ; que cette terrasse implique une importante rehausse mitoyenne ;
29. que le logement bénéficie du jardin ;
30. qu'il convient dès lors de ne pas aménager de terrasse au rez-de-chaussée et de placer un garde-corps devant la baie ;
31. qu'il convient de végétaliser la toiture plate inaccessible à ce niveau ;
32. que l'extension est prévue en crépi sur isolant de teint blanc avec des châssis en aluminium blanc ;
33. qu'un brise-soleil de 70 cm de profondeur est prévu au-dessus de la fenêtre du rez-de-chaussée ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ;
35. qu'il s'agit du séjour/cuisine (26,71 m² au lieu des 28,00 m² requis) ; que cependant les travaux améliorent l'habitabilité du logement ;
36. que cette dérogation est acceptable ;
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2020 au 15/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
38. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 16 mars 2020 ;

dossier 10971

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de réduire au maximum la hauteur de l'annexe au rez-de-jardin afin de limiter la rehausse mitoyenne ;
2. de ne pas aménager de terrasse au rez-de-chaussée et de placer un garde-corps devant la baie ;
3. de végétaliser la toiture plate inaccessible au rez-de-chaussée ;
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

La dérogation au RRU, Titre II, article 3 (normes minimales de superficie), est acceptée.

09h45 - dossier 10986**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur VANCRAEYNEST tendant à changer l'affectation d'un logement en cabinet de médecine générale (équipement), avenue René Piret 2.**

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 du bloc 702 approuvé par A.G. de la Région de Bxl-Capitale du 06/07/2006 ;
3. que la demande est comprise dans le permis de lotir n°5 notifié en date du 9 juin 1993 ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement) ;
5. que la demande vise à changer l'affectation d'un logement en cabinet de médecine générale (équipement) ;
6. qu'il s'agit d'un immeuble à appartement ;
7. que la demande concerne un appartement une chambre de 77 m² situé au rez-de-chaussée droit de l'immeuble ;
8. que le séjour devient la salle de consultation ; que la salle d'attente est prévue dans la chambre ;
9. que les autres locaux du rez-de-chaussée, cuisine, débarras, WC et salle-de bains, sont inchangés ;
10. que l'article 0.12 des prescriptions générales du PRAS permet la suppression d'un logement en vue de l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
11. que cette affectation est compatible avec la destination principale de la zone et s'intègre dans le quartier ;
12. que la demande de changement d'affectation ne nécessite pas de travaux de gros œuvre ;
13. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2020 au 15/06/2020 a donné lieu à 7 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
14. que ces lettres concernent principalement :
 - un avis défavorable sur les transformations,
 - l'augmentation du bruit, du trafic, et des problèmes de stationnement,
 - la perte de qualité de vie,
 - la diminution de la valeur des appartements,
 - la perte de sécurité et le manque de contrôle de l'entrée du bâtiment,
 - la modification de la nature de l'immeuble et du quartier,
 - le fait que cet aménagement soit contraire aux statuts de la résidence,
 - le fait qu'il n'y ait pas d'accès pour les PMR ;
15. que ce type d'aménagement ne peut se faire qu'en accord avec le règlement de copropriété ou l'acte de base ;
16. qu'une fois la porte de sécurité passée, l'accès à l'ascenseur, aux étages et aux parkings est possible sans contrôle ;
17. qu'en l'état, l'installation d'un équipement ne présente pas les garanties requises pour la sécurité de l'immeuble ; qu'elle semble en conflit avec l'affectation principale de l'immeuble ;
18. que le logement est qualitatif et situé en zone d'habitation ;
19. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 2 avril 2020;

dossier 10986

AVIS DEFAVORABLE

10h15 - dossier 10924

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.R.L. DEVELIM représentée par Monsieur CARPENTIER tendant à démolir un entrepôt, abattre 3 arbres et construire un immeuble de 3 logements, rue Jean Massart 9.

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 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 démolir un entrepôt, abattre 3 arbres et construire un immeuble de 3 logements ;
5. que le terrain n'est pas bâti ; qu'il comporte des constructions en bois qui sont démolies ; qu'il est utilisé comme lieu d'entreposage ;
6. qu'un immeuble R + 3 étages + toiture à 2 versants est prévu ;
7. que cet immeuble comporte :
 - au sous-sol : 3 caves privative, 1 local pour 8 vélos et des poussettes, 1 local pour les poubelles, 1 local pour les compteurs et un endroit pour l'entretien,
 - au rez-de-chaussée – partie avant : garage pour 2 voitures,
 - au rez-de-chaussée – partie arrière et au premier étage : un duplex deux chambres ;
 - au 2^{ème} étage : un appartement une chambre,
 - au 3^{ème} étage et étage sous toiture : un duplex deux chambres ;
8. que l'immeuble comporte donc 3 logements : 2 duplex 2 chambres et 1 appartement 1 chambre ;
9. qu'une citerne eau de pluie de 3500 L est prévue ;
10. qu'au rez-de-chaussée, au niveau du jardin, une terrasse d'une profondeur de 2,00 m est prévue le long de la façade arrière ;
11. que le reste de la parcelle est aménagé en jardin en pleine terre ;
12. que le rez-de-chaussée est 1,00 m plus profond que les étages ;
13. qu'au 1er étage, côté jardin, un balcon est prévue sur une partie de la toiture plate du rez-de-chaussée ; qu'un espace inaccessible d'1,90m de large est prévu côté droit ;
14. qu'il convient de le végétaliser ;
15. qu'au 2^{ème} et 3^{ème} étages, côté rue ,une partie de la façade est en retrait ; qu'à ces 2 étages, des balcons sont prévus partiellement dans le corps du bâtiment ; qu'ils ont une saillie de 1,00 m ;
16. qu'au 2^{ème} étage, côté jardin, une loggia est prévu ; qu'elle donne dans la chambre ;
17. qu'en toiture, deux lucarnes sont prévues, une côté rue et une côté jardin ;
18. que la façade à rue comporte un habillage en lamelles en aluminium laqué de ton anthracite au rez et en briques de ton anthracite aux étages ;
19. que la façade au rez-de-chaussée est essentiellement occupé par la porte de garage et la porte d'entrée qui est vitrée ;
20. que les châssis et porte d'entrée sont en aluminium laqué de ton anthracite ;

dossier 10924

21. que les terrasses aux étage sont en panneaux aluminium de ton blanc avec garde-corps en verre clair ;
22. qu'une descente d'eaux pluviale en zinc prévue en façade avant n'est pas intégré dans la façade ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) ;
24. qu'il s'agit d'une construction neuve ;
25. qu'il y a lieu de se conformer aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) et d'intégrer le tuyau de descente des eaux pluviales dans l'épaisseur de la façade ;
26. que la toiture est en tuiles plates de ton foncé ;
27. que les lucarnes sont en habillage aluminium de ton foncé ;
28. que la façade arrière est en crépis sur isolant de ton clair avec la menuiserie en aluminium laqué de ton anthracite ; que le garde-corps autour du balcon côté jardin est métallique ;
29. qu'il convient de préciser les couleurs exactes de tous les éléments en façade avant et arrière (codes RAL) ;
30. qu'il convient de préciser en quoi la façade et ses matériaux s'intègrent au cadre bâti environnant ;
31. 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) ;
32. qu'il s'agit notamment de la loggia en façade arrière qui dépasse le profil des 2 immeubles voisins ;
33. qu'il s'agit d'un dépassement de 0,55 m ;
34. que l'immeuble dépasse l'immeuble voisin le plus bas de plus de 3,00 m ;
35. que les immeubles voisins de droite sont de même gabarit ;
36. que les immeuble voisins de gauche sont plus bas que l'immeuble voisin direct est une maison rez + un étage + toiture à versant ;
37. que ces dérogations ne nuisent pas aux parcelles et sont acceptables ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ;
39. qu'il s'agit d'un WC au rez-de-chaussée situé en bas de l'escalier qui mène au séjour/cuisine 1er étage ; qu'il s'agit d'un escalier ouvert ; que bien qu'il n'existe pas de 2ème porte vers les pièces de vies, il ne donne pas directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine ;
40. que cette dérogation est acceptable ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre VIII, article 6 (règle générale - nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement) ;
42. que le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est au minimum d'un emplacement par logement ; que la demande en envisage 2 pour 3 logements ;
43. que le quartier est bien desservi en transports en commun ;
44. que la demande prévoit un grand local vélos au sous-sol
45. que cette dérogation est acceptable ;
46. que la demande vise à abattre 3 arbres ;
47. que l'avis émis le 17/02/2020 par le service communal des plantations fait mention de 5 arbres : 1 prunus avium, 2 salix alba, 1 betula alba et 1 acer pseudoplatanus ;

48. que les arbres sont issu d'un semi spontané ;
49. qu'un salix est situé à proximité immédiate du nouveau bâtiment et que les travaux de terrassement nécessaires à la construction ne permettront pas de garantir la vitalité et la stabilité de l'arbre ;
50. qu'un salix en fond de jardin est dans un état sanitaire préoccupant au vu de la présence nombreuses fructifications fongiques sur l'écorce ;
51. que le betula et le prunus présentent un manque de vigueur par la dominance d'un acer ;
52. l'avis favorable à la demande d'abattage pour les 2 salix, le betula et le prunus ;
53. l'avis défavorable à la demande d'abattage d'un acer pseudoplatanus ;
54. qu'aucun mesure de réaménagement n'est préconisée ;
55. que le dossier ne comporte pas de plan d'aménagement du jardin ;
56. qu'il y a lieu de fournir un plan d'aménagement du jardin,
57. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2020 au 15/06/2020 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
58. que cette lettre porte sur :
 - le caractère imposant et intrusif du projet vis-à-vis de l'intérieur d'îlot et de la parcelle voisine,
 - le plan d'implantation in complet,
 - la hauteur excessive du bâtiment,
 - la demande de maintenir et tailler l'arbre qui ne se trouve pas dans la zone de construction ;
59. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal;
60. que la demande répond à ce principe ;
61. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 13 mars 2020 ;

dossier 10924

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de préciser la couleur exacte de tous les éléments en façades avant et arrière (codes RAL) et de préciser en quoi la façade et ses matériaux s'intègrent au cadre bâti environnant ;
2. de végétaliser la toiture plate inaccessible au 1^{er} étage ;
3. d'intégrer le tuyau de descente des eaux pluviales dans l'épaisseur de la façade,
4. de ne pas abattre l'acer pseudoplatanus et de fournir un plan d'aménagement du jardin ;
5. de ne pas procéder aux abattages entre le 1^{er} avril et le 15 août conformément à l'article 2 de l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la faune sauvage et à la chasse ;
6. 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.

La dérogation au RRU, Titre II, article 8 (WC), est acceptée.

La dérogation au RRU, Titre VIII, article 6 (règle générale - nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement), est acceptée.

10h40 - dossier 10672

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. BOGGI BELGIUM représentée par Monsieur SELSA tendant régulariser la modification de la façade, la rénovation d'un commerce existant et le placement d'équipements techniques en façade arrière, rue des Tongres 10-12.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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. que la demande vise à régulariser la modification de la façade, la rénovation d'un commerce existant et le placement d'équipements techniques en façade arrière ;
6. que la demande de permis a été introduite en octobre 2018 ; que les travaux ont été exécutés en novembre 2018 ;
7. que selon la note explicative la demande concerne : pose de nouveaux châssis, pose de tentes solaires, changement des matériaux de façade et nouvelles enseignes ;
8. le permis d'urbanisme tendant à placer une enseigne perpendiculaire et deux enseignes sur stores aux étages délivré, en date du 07/05/2019, sous réserve de ne pas placer les stores devant les fenêtres aux étages ;
9. que ce commerce est situé sur 2 parcelles ; qu'il occupe la totalité du n°12 rue des Tongres et le rez-de-chaussée et la mezzanine du n°10 rue des Tongres ;
10. que le n°10 rue des Tongres comporte en outre 2 appartements ;
11. que la demande ne vise pas d'agrandissement ou de travaux qui touchent à la stabilité des bâtiments ;
12. que les logements sont accessibles depuis le commerce ;
13. qu'il convient de préciser l'utilisation des logements ;
14. que la porte d'entrée du commerce se trouve au n°10 rue des Tongres ;
15. que la demande vise à déplacer l'entrée plus vers l'alignement ;
16. que la nouvelle porte d'entrée se trouve à 0,33 m de l'alignement ;
17. que le niveau du sol à l'entrée est descendu de +/- 0,20 m ;
18. que la demande vise également à modifier la vitrine du commerce ;
19. que la vitrine existante est en habillage en bois de teinte vert foncé, des châssis en bois vert foncé et blanc et un soubassement en pierre naturelle beige ; qu'il existe une tente solaire de teinte vert foncé ;
20. que la nouvelle vitrine est en pierre naturelle blanche, avec des châssis métalliques de teinte bronze et un soubassement ;
21. que la demande vise également le placement d'une tente solaire de teinte bleu foncé ;
22. que le dossier ne fournit pas de renseignements sur la nouvelle tente solaire ;
23. qu'il y a lieu de le compléter à ce sujet (dimensions, matériaux, ...) ;

24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) ;
25. que la hauteur sous la tente solaire côté droit paraît inférieure au 2,50m requis ; qu'il convient de se conformer aux prescriptions du RRU en la matière ;
26. que la porte d'entrée s'ouvre vers l'intérieur et vers l'extérieur ; qu'en s'ouvrant vers l'extérieur elle dépasse l'alignement ;
27. que les éléments en saillie sur la façade à rue implantés à l'alignement ne peuvent constituer un danger pour les passants ;
28. qu'il y a lieu d'éviter que la porte d'entrée s'ouvre en dépassant l'alignement ;
29. que la modification de la vitrine ne dépare pas les façades des deux bâtiments ;
30. que les modifications améliorent le confort de ce commerce ;
31. que des équipements techniques liés à la ventilation du commerce sont prévus ;
32. que quatre pompes à chaleur ont été installées contre le mur de façade arrière (sur l'annexe du premier étage);
33. que deux autres pompes à chaleur ont été installées contre le mur mitoyen du n°10 (sur l'annexe du premier étage);
34. que deux grosses buses liées à la ventilation double flux (ventilation hygiénique), ont été installées en toiture plate (sur l'annexe du premier étage);
35. qu'il convient de se conformer aux normes en matières de bruits en démontrant en quoi ces équipements les respectent ou en plaçant des caissons acoustiques ;
36. qu'il convient de se conformer à la législation en matière environnementale en obtenant les autorisations requises avant exploitation ;
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2020 au 15/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
38. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 10672

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de préciser l'utilisation et l'accès des logements aux étages,
2. d'éviter que la porte d'entrée s'ouvre en dépassant l'alignement,
3. de fournir des éléments (dimensions, matériaux, ...) de la nouvelle tente solaire et de se conformer aux prescriptions du RRU en la matière ;
4. de se conformer aux normes en matières de bruits en démontrant en quoi ces équipements techniques les respectent ou en plaçant des caissons acoustiques ;
5. de se conformer à la législation en matière environnementale en obtenant les autorisations requises avant exploitation.

11h00 - dossier 10513 – ART 126

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur GOURARI tendant à agrandir l'annexe au rez et construire annexe au 1er en façade arrière ainsi que régulariser les modifications apportées en façade avant, rue des Champs 109.

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 des blocs 539 et 591 approuvé par A.R. du 26 septembre 1969 ;
3. que la demande **initiale** vise à modifier l'annexe en façade arrière;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+ combles ; que le rez-de-chaussée comprend une annexe qui s'étend sur presque toute la profondeur de la parcelle ; qu'un espace de 1.65m de profondeur reste non bâti dans la fond de la parcelle ;
5. qu'une cour est maintenue entre l'annexe et le mur mitoyen de droite ; que cette cour mesure 1.33m de largeur sur 5.3m de longueur ;
6. que la demande vise à régulariser la modification de cette annexe au rez-de-chaussée ;
7. que dans les faits, l'annexe est moins profonde mais qu'elle est construite sur tout la largeur de la parcelle ; qu'elle mesure 2.71m de profondeur ;
8. que cette annexe permet d'aménager une cuisine ouverte de 10.5m² sur la salle-à-manger et sur le séjour ;
9. que la façade arrière de l'annexe est isolée et comprend deux nouvelles baies dont une porte fenêtre pour l'accès à la cour ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les baies de la cuisine; que les pièces de vie au rez-de-chaussée mesurent 36.4m² et l'éclairage naturel est de 6.7m² (au lieu de 7.3m²) ;
11. que cette dérogation n'est pas trop importante ; que cette situation est plus favorable que dans la situation de droit et qu'elle n'entrave pas les qualités du logement ; que cette dérogation est dès lors acceptable
12. que l'annexe située en fond de parcelle comprenant le WC est supprimée ;
13. que la surface de la cour est de 20m² ; qu'elle mesure 3.45m de profondeur ;
14. que la cour est entièrement couverte d'un revêtement dallé ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce qui concerne la cour qui est un jardin en situation de droit ;
16. que le bien se situe en proximité d'un angle ;
17. que bien que ce soit déjà le cas dans la situation de fait, il convient d'augmenter la perméabilité autant que possible et d'aménager une partie en pleine terre ;
18. que l'annexe se prolonge en partie au 1er étage ;
19. qu'elle est construite sur le même alignement en profondeur que celle du rez, contre le mur mitoyen de gauche ;
20. qu'elle est en retrait de 1.55m par rapport à l'axe mitoyen de droite ;
21. que la partie en retrait est une toiture plate inaccessible ;
22. que cette annexe au 1er étage comprend une salle-de-bain ;
23. que ce niveau comprend également un dressing dans la partie centrale et une chambre côté rue ;

dossier 10513 – ART 126

24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce qui concerne le dépassement des $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain et la profondeur de l'annexe au 1er étage ;
25. que cette dérogation est acceptable vu que la demande prévoit une réduction de la surface bâtie par rapport à la situation de droit ; que la construction de l'annexe améliore la qualité du logement et permet un aménagement plus favorable des pièces de vie ;
26. que l'annexe au 1er étage est plus profonde que le profil du bâtiment mitoyen le plus profond ;
27. que dans les faits, le bâtiment de gauche comporte des annexes plus profondes au rez-de-chaussée et 1er étage ;
28. que la régularisation ne nécessite donc pas de rehausse de murs mitoyens ;
29. que le deuxième étage est inchangé ; qu'il comprend 2 chambres et une salle-de-douche ;
30. que les combles sont non aménagés (grenier) ;
31. que la façade arrière est rénovée avec la pose d'un enduit sur isolant de ton blanc ; que les châssis sont en PVC de ton gris anthracite ;
32. que les châssis de la façade avant ont été remplacés ; qu'ils sont en PVC de ton gris anthracite ; que la porte d'entrée est également en PVC de ton gris anthracite ; qu'il apparaît que les divisions ont été respectées ;
33. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2019 au 06/05/2019 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
- 34. que les travaux améliorent l'habitabilité de cette maison unifamiliale ; qu'ils ne nuisent pas aux parcelles voisines ;**
- 35. qu'en sa séance du 14/05/2019 la Commission de concertation a émis un avis favorable sous réserve d'augmenter autant que possible la perméabilité de la cour et d'aménager une partie en pleine terre ;**
- 36. que les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 13 (maintien d'une surface perméable) ont été acceptées ;**
- 37. que la dérogation au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) a été acceptée ;**
- 38. qu'en date du 10/01/2020 des plans modificatifs ont été introduits en application de la prescription 126 du Cobat;**
39. que la demande **actuelle** vise à agrandir l'annexe au rez et construire une annexe au 1er en façade arrière ainsi que régulariser les modifications apportées en façade avant ;
40. que les plans modificatifs proposent d'agrandir les annexes de 0,70 m en profondeur ;
41. 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) ;
42. que la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ainsi que les constructions voisines ;
43. que cette dérogation est acceptable vu que la demande prévoit une réduction de la surface bâtie par rapport à la situation de droit ; que la construction de l'annexe améliore la qualité du logement et permet un aménagement plus favorable des pièces de vie ;
44. que l'annexe au 1^{er} étage est plus profonde que le profil du bâtiment mitoyen le plus profond ;
45. que dans les faits, le bâtiment de gauche comporte des annexes plus profondes au rez-de-chaussée et 1er étage ; que ces annexes ne sont pas autorisées ;
46. que la demande ne nécessite donc pas de rehausse de murs mitoyens ;
47. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;

dossier 10513 – ART 126

48. que les plans modificatifs ne répondent pas à la réserve émis par la Commission de concertation en date du 14/05/2019 ;
49. qu'il y a donc lieu d'augmenter autant que possible la perméabilité de la cour et d'aménager une partie en pleine terre ;
50. que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol des blocs 539 et 591, article C (alignements arrières) ;
51. que cette article stipule, entre autres, que l'alignement maximum des façades postérieures des immeubles à ériger ou à transformer est fixé à 9,00m pour les immeubles portant les numéros de police de 103 à 111 rue des Champs ;
52. que la profondeur totale construite est de 12,72 m ;
53. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de faibles dimensions ;
54. que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol des blocs 539 et 591, article D.2. (façades arrières vers la plaine de jeux) ;
55. que cette article stipule, entre autres, que Les nouvelles façades devront obligatoirement être exécutées soit en briques de parement lisses, en papesteen ou en briques fait à la main (format plat allongé), les seuils des fenêtres seront en matériaux durs et naturels, pierre bleue, pierre blanche ou pierre blanche reconstituée et les couvertures de béton pour murs sont interdites, elles seront en pierre ou en grès vernissé ;
56. que la façade arrière est en enduit de ton blanc avec des châssis en PVC de ton anthracite ;
57. qu'il convient de préciser le matériau des seuils et couvre-murs ;
58. que la plupart des façades arrières des bâtiments sont en enduit de ton clair ;
59. que la façade arrière de cette maison n'est quasiment pas visible depuis le parc Les jardins de Fontenay sous Bois ;
60. que les travaux améliorent l'habitabilité de cette maison unifamiliale ; qu'ils ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
61. que ces dérogations sont donc acceptables ;
62. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2020 au 15/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserve

1. d'augmenter autant que possible la perméabilité de la cour et d'aménager une partie en pleine terre, afin de se conformer aux prescriptions du RRU, titre I, article 13
2. de préciser le matériau des seuils et couvre-murs.

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

Les dérogations au PPAS des blocs 539 et 591, article C (alignements arrières) et article D.2. (façades arrières vers la plaine de jeux), sont acceptées.

ABSTENTION DE URBAN – DU

11h20 - dossier 10959**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur CARBONEZ tendant à changer l'affectation du rez, de commerce de bien en commerce de service, modifier la vitrine et construire une annexe en façade arrière, rue de l'Escadron 7.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial ;
2. le permis d'urbanisme n°7103 notifié le 20/12/2005 tendant à créer une lucarne dans le versant arrière de la toiture et annexer les combles en vue d'agrandir le logement existant ;
3. le permis d'urbanisme n°7854 délivré le 30/11/2015 reconstruire un entrepôt ainsi que régulariser les travaux non conforme au permis d'urbanisme délivré le 01-12-2005 en ce qui concerne l'acrotère et les fenêtres de l'annexe au 2ème étage ainsi que la modification du nombre de logements passant de un à deux ;
4. que la demande vise à changer l'affectation du rez, de commerce de bien en commerce de service, modifier la vitrine et construire une annexe en façade arrière ;
5. que l'immeuble comporte légalement un commerce au rez-de-chaussée (fleuriste) et deux appartements aux étages (1 appartement 1 chambre et 1 duplex 2 chambres) ;
6. que la demande vise à aménager un centre de soins au rez-de-chaussée ;
7. qu'il s'agit du changement d'utilisation d'un commerce principalement orienté vers la vente de biens meubles en commerce principalement orienté vers la fourniture de services ;
8. que ce type de commerce s'intègre dans le quartier ;
9. que la demande vise également à construire une annexe ;
10. qu'il s'agit d'une annexe d'une profondeur de 2,00 m sur toute la largeur de la parcelle ;
11. que la partie gauche de l'annexe est ouverte vers le jardin (uniquement auvent) ;
12. 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) ;
13. que l'annexe dépasse la profondeur légale des deux constructions voisines (le voisin de gauche a une construction sans permis d'urbanisme, la nouvelle annexe ne dépasse pas la profondeur de cette construction illégale) ;
14. que la construction de cette annexe nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite d'une hauteur de +/- 1,80 m sur 2,00 m de long ;
15. que le mur mitoyen est particulièrement bas à cet endroit ; que sa hauteur est portée à 3,69 m ;
16. que cette rehausse est acceptable ;
17. qu'une terrasse en bois est prévue au niveau du jardin ; que le reste de la parcelle est un jardin ;
18. qu'actuellement la totalité de la zone de cours et jardin est imperméable ;
19. que la majeure partie est aménagée en jardin de pleine terre ; qu'une terrasse imperméable est aménagée le long de la façade arrière ;
20. que la terrasse et le jardin ne sont pas accessibles pour les clients du commerce ; qu'il est accessible au personnel ;
21. que l'annexe est prévue en crépi sur isolant de couleur gris moyen avec des châssis en PVC de couleur gris moyen ;
22. que la toiture plate de l'annexe est prévue en EPDM ;
23. que la demande vise des modifications intérieures dans le commerce ; qu'il s'agit de rafraîchissement de revêtements de murs, sols et plafonds et quelques démolitions de cloisons ;

24. qu'en façade avant, la demande vise à remplacer la vitrine par une vitrine en aluminium de couleur gris moyen ; que la couleur sera la même que la porte d'entrée commune (précisé en séance) ;
25. qu'il convient de préciser la nature de l'imposte de la vitrine ;
26. que la modification de la vitrine ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
27. que les modification améliorent le confort de ce commerce ;
28. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2020 au 15/06/2020 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
29. que cette lettre concerne principalement des problèmes de sécurité et d'ensoleillement, des risques pour la quiétude du quartier, une demande d'isolation acoustique de l'ensemble du mur mitoyen ; une demande de construire le mitoyen en pente, un problème de niveau en façade arrière du côté du voisin de droite ;
30. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 8 avril 2020 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de préciser la nature de l'imposte de la vitrine ;
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

11h45 - dossier 10976**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme JORIS-KAZIMIERCZUK tendant à diviser une maison unifamiliale en 2 logements (avec modification de volume), rue Antoine Gautier 25.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que 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 diviser une maison unifamiliale en 2 logements (avec modification de volume) ;
6. qu'il s'agit d'une petite maison d'environ 150m² ;
7. que la demande vise la répartition suivante :
 - au sous-sol : 1 local vélos, 2 caves privatives, 1 cave compteurs et un local poubelles,
 - au rez-de-chaussée : un studio,
 - aux 1^{er} étage et étages sous toiture : un appartement triplex 3 chambres ;
8. que la demande vise l'extension et la mise en conformité d'une annexe côté droit au rez-de-chaussée ;
9. qu'au 1^{er} étage, une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'annexe existante ;
10. 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) ;
11. qu'il s'agit de l'extension de l'annexe et de la terrasse au 1^{er} étage ;
12. qu'elle dépasse le voisin le moins profond de plus de 3 m (4,83 m) et dépasse le voisin le plus profond de 0,57 m ;
13. que cette annexe existe depuis de nombreuses années ;
14. qu'elle est construite entre une annexe existante et le mur mitoyen de droite ;
15. que la demande vise à la reconstruire en l'alignant à la profondeur de l'annexe existante de gauche (+ 0,44 m) ;
16. que cette construction nécessite la reconstruction de la rehausse du mur mitoyen de droite ;
17. que cette rehausse n'a pas été construite selon les règles de l'art ;
18. que la demande nécessite un petit agrandissement de ce mur mitoyen de 0,44 m de long sur 0,63 m de haut ;
19. que cette rehausse ne nuit pas à la parcelle voisine ;
20. qu'au 1^{er} étage, la terrasse mesure 3,43 m de largeur sur 3,88 m de profondeur ; qu'elle s'aligne à la profondeur de la construction voisine de gauche ;
21. qu'elle dépasse le voisin le moins profond de plus de 3 m (4,29 m) ;
22. qu'elle est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues en ce qu'une largeur d'1,90m depuis l'axe mitoyen de droite est inaccessible ;

dossier 10976

23. que cette terrasse offre cependant une vue importante vers la parcelle de droite et la façade arrière de cette maison ;
24. que la demande vise la modification de l'arrière de la toiture principale avec la modification de la corniche et l'ajout d'une lucarne ;
25. que la corniche est rehaussée de 1,00 m ;
26. que la pente de la toiture arrière est inchangée ;
27. que la lucarne est construite contre le mur mitoyen de gauche ;
28. que les fenêtres en façade arrière sont fortement agrandies ;
29. que la façade arrière est prévue en enduit de ton blanc avec des châssis en aluminium de ton gris foncé ; que des panneaux plein en aluminium de ton gris foncé sont prévus entre les châssis du 1^{er} et du 2^{ème} étage ;
30. qu'un garde-corps en ferronnerie de ton gris foncé est prévu autour de la terrasse au 1^{er} étage ;
31. que la lucarne est prévue en zinc quartz ;
32. que la nouvelle corniche est prévue en bois peint en gris foncé ;
33. que la zone de cours et jardins est quasi totalement imperméable ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
35. qu'il y a lieu de rétablir une surface perméable au moins égale à 50% de la surface de la zone de cours et jardins ;
36. qu'en façade avant, la demande prévoit le remplacement des châssis par des châssis en bois de ton naturel ; qu'il convient en ce qui concerne la porte d'entrée, de revenir au dessin de la porte d'origine ;
37. que ces châssis s'intègrent dans l'esthétique de la façade ;
38. que le revêtement de la façade à rue est inchangé ;
39. que la porte d'entrée existante a été changée sans permis ; qu'elle est en pvc et ne s'inspire pas de celle d'origine ;
40. qu'elle dénature la façade de l'immeuble ;
41. qu'il y a lieu de prévoir une porte d'entrée en bois s'inspirant de celle d'origine ;
42. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ;
43. qu'il s'agit du WC au 2^{ème} étage (0,76 m x 1,19 m au lieu de 0,80 m x 1,20 m) ;
44. que cette dérogation est minime et est donc acceptable ;
45. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
46. qu'il s'agit du studio au rez-de-chaussée (6,88 m² au lieu des 8,20 m² requis) ;
47. que cette dérogation n'est pas acceptable étant donné qu'il s'agit d'un nouveau logement ;
48. que la demande vise à diviser cette maison unifamiliale en 2 entités ;
49. qu'il s'agit d'une maison de faibles dimensions sur une petite parcelle ;
50. que la demande ne prévoit pas d'emplacements pour voitures ;
51. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal;

dossier 10976

52. que la demande ne répond pas à ce principe ;
53. qu'en outre, le plus grand logement ne bénéficie pas du jardin ;
54. qu'il y a lieu de ne pas diviser cette maison unifamiliale et de revoir l'aménagement intérieur en conséquence ;
55. qu'il y a lieu de réduire voir supprimer les dérogations au Titre II du règlement régional d'urbanisme ;
56. qu'il y a lieu de ne pas construire de terrasse au 1er étage ;
57. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2020 au 15/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
58. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 26/03/2020 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

12h05 - dossier 10990

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. INTERNATIONAL EDUCATION HOLDING représentée par Madame de MARTELAERE tendant à rénover la toiture d'un bâtiment arrière et la cour de récréation d'une école, construire une extension à la place d'un ancien préau, abattre et replanter 8 arbres, boulevard Louis Schmidt 101.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à rénover la toiture d'un bâtiment arrière et la cour de récréation d'une école, construire une extension à la place d'un ancien préau, abattre et replanter 8 arbres ;
4. qu'il s'agit d'une école ;
5. que la demande prévoit de rénover la toiture du bâtiment situé à l'arrière du n°101 boulevard Louis Schmidt ;
6. que cet arrière-bâtiment est une salle de cours ;
7. que 2 lanterneaux sont prévus dans cette nouvelle toiture plate ;
8. que ces lanterneaux dépassent légèrement le profil de la toiture ;
9. que ce remplacement ne nécessite pas de rehausser les murs mitoyens ;
10. que l'aménagement intérieur est modifié ;
11. que la façade est modifiée ; que les 3 baies sont remplacées par une grande baie ;
12. que l'habillage de la façade est prévu en lattis bois naturel avec châssis et portes en PVC de ton noir ; que le soubassement est en pierre bleue ;
13. que la toiture plate est en derbigum ;
14. que la demande vise également à transformer un ancien préau situé à l'arrière du n°103 boulevard Louis Schmidt ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
16. qu'il s'agit d'une cour couverte par un auvent ; que cette cour est situé devant un arrière bâtiment ;
17. que l'auvent existant est en plexiglass, ondulé en pente ; qu'une grille en métal de ton noir est placée devant ;
18. que le préau est transformé en extension d'une classe ;
19. que la toiture en pente est remplacée par une toiture plate ; qu'il s'agit d'une toiture verte extensive ;
20. que la façade est prévue en lattis en bois naturel avec un châssis en aluminium de ton noir et une porte d'entrée en PVC de ton noir ; que le soubassement est en Pierre bleue ;
21. que cette transformation ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens ;
22. que par l'utilisation des matériaux (toiture verte, façade en bois) les bâtiments en intérieur d'îlots s'intègrent dans leur environnement vert ;
23. que la cour de récréation actuelle est en dalles de béton en mauvais état ;

dossier 10990

24. que la demande vise à refaire la cour de récréation en EPDM coulé sur place sur sable stabilisé ; qu'il s'agit d'un matériau permettant une infiltration ;
25. que ce revêtement est prévu de ton beige ;
26. que le bac à sable existant est supprimé ;
27. que des caniveaux sont aménagés ; qu'ils renvoient les eaux vers l'égout ; qu'il convient de prévoir une citerne d'eaux de pluies et une infiltration des eaux ;
28. qu'il convient de prévoir une surface de pleine terre et de détailler l'aménagement de la cour ;
29. que le réseau d'égouttage est également remplacé ;
30. que la demande vise à abattre 8 arbres (6 Erables sycomores et 2 Robiniers faux-acacias) ;
31. que les arbres présents sont pour 4 d'entre eux plantés à moins de 2 m des murs mitoyens ;
32. que la réfection du réseau d'égouttage nécessite des travaux de terrassements qui endommageront une partie importante du réseau racinaire des arbres ;
33. que les couronnes empiètent largement sur les fonds voisins ;
34. que le développement des troncs et du système racinaire des arbres exerce une pression trop importante sur le mur mitoyen pouvant fragiliser celui-ci ;
35. que les travaux de terrassement et l'application d'un nouveau revêtement causeront d'importants dégâts au système racine des arbres pouvant conduire au dépérissement de ces derniers ;
36. que vu la nature des travaux, aucune mesure de protection valable ne peut être envisagé ;
37. le rapport favorable établi le 16/01/2020 par le service communal des plantations ;
38. que le responsable du service des plantations de l'administration communale préconise la plantation de 9 arbres de première grandeur, de minimum 4 mètres de hauteur à la plantation (essences préconisées : Chêne pédonculé, Charme commun, tilleul intermédiaire ou à grande feuilles, ...) ;
39. que la demande vise à replanter des arbres fruitiers : 2 pommiers, 2 poiriers, 2 cerisiers et 3 chênes ;
40. que ces arbres seront plantés conformément au règlement en vigueur ;
41. que la demande augmente le confort de cette école ;
42. que la demande ne nuit pas à l'intérieur d'îlot ;
43. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2020 au 15/06/2020 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
44. que cette lettre concerne le manque de rapport sur les incidences environnementales (demande incomplète), l'abattage d'arbres, la mise en œuvre de la surface EPDM ;
45. que l'école existe déjà légalement depuis 1998 ; que la demande concerne une augmentation très limitée de la surface de l'équipement (24 m²) ; que cette augmentation n'a pas d'impact sur les incidences environnementales ;
46. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;

dossier 10990

AVIS FAVORABLE sous réserve

1. de prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie et une infiltration des eaux ;
2. de prévoir une surface de pleine terre et de détailler l'aménagement de la cour ;
3. de ne pas procéder aux abattages entre le 1er avril et le 15 août .

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

13h30 - dossier 10961

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par l'A.S.B.L. COMMUNAUTE EDUCATIVE SAINT-GENEVIEVE tendant à mettre en conformité le placement d'une évacuation de chaudière en intérieur d'îlot, avenue Eudore Pirmez 49.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à mettre en conformité le placement d'une évacuation de chaudière en intérieur d'îlot ;
4. que le bâtiment concerné se trouve au cœur de l'îlot à distance de la voirie;
5. qu'il s'agit d'une cheminée pour l'évacuation des fumées de la chaudière à condensation pour chauffer le local de la salle de gymnastique d'une école ; qu'elle évacue de la vapeur d'eau de la chaudière à condensation ;
6. qu'elle se trouve à 0,85 m de la mitoyenneté
7. qu'elle dépasse le mur mitoyen de 0,40 m ;
8. que le jardin des voisins est situé 4,00 m plus bas que la toiture concernée ;
9. que la distance entre la façade arrière de la maison voisine et le mur mitoyen est d'environ 12.5 m ;
10. que cette cheminée a été placée en 2013 ;
11. que la demande déroge au règlement général sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek, article 83 (cheminées d'annexe) ;
12. que l'article 83 (cheminées d'annexe) de ce règlement stipule que les cheminées d'annexe doivent rejoindre la façade du bâtiment principal et déboucher à 2 mètres au moins au-dessus de la corniche du dit bâtiment ;
13. la proximité de logements ;
14. qu'il y a lieu de se conformer à l'article 83 du règlement général sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek ;
15. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2020 au 15/06/2020 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
16. que cette lettre concerne :
 - les problèmes de mauvaise circulation de l'air en intérieur d'îlot et le fait que les gaz de combustion reviennent vers l'intérieur d'îlot,
 - un rappel du fait que les fumées ne sont pas composées que de vapeur d'eau et une inquiétude au sujet de la pollution de l'air,
 - une demande d'amener le conduit d'évacuation jusqu'en toiture du bâtiment principal ;
17. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale;

AVIS FAVORABLE sous réserve de se conformer à l'article 83 du règlement général sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek, qui stipule que les cheminées d'annexe doivent rejoindre la façade du bâtiment principal et déboucher à 2 mètres au moins au-dessus de la corniche dudit bâtiment.

13h55 - dossier 10967**11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par le FOYER CATHOLIQUE EUROPEEN tendant à rénover et transformer la zone de circulation centrale d'un immeuble occupé par un équipement et aménager une terrasse au troisième étage arrière, rue du Cornet 51.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
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 rénover et transformer la zone de circulation centrale d'un immeuble occupé par un équipement et aménager une terrasse au troisième étage arrière ;
6. qu'il existe un bâtiment à front de rue et un bâtiment arrière ;
7. que le bien comporte le Foyer Catholique Européen et un logement ;
8. que ce logement se trouve dans les combles au 4ème étage du bâtiment à front de rue ; qu'il s'agit d'un logement 3 chambres ;
9. il convient de préciser l'utilisation de ce logement et du 5ième étage (sous faite)
10. que les 2 bâtiments sont reliés par des constructions au rez-de-chaussée et au 1er étage ;
11. que la totalité de la parcelle est déjà imperméable ;
12. qu'une petite partie de la cour n'est pas couverte ;
13. que la demande vise à améliorer l'usage du rez-de-chaussée ;
14. que la demande vise à supprimer le parking occasionnel dans cette cour et à couvrir la totalité de l'espace entre les 2 bâtiments ;
15. que cette couverture est partiellement prévue en toiture plate et partiellement en verrière ;
16. le permis d'urbanisme n° 5794, délivré le 27/07/1999, tendant à régulariser l'affectation de l'immeuble et de ses annexes à usage de centre socio-culturel religieux, comprenant un parking occasionnel de 3 emplacements, chapelles, salles de réunion, bureaux et un logement ainsi qu'apporter des transformations aux bâtiments ;
17. que selon le demandeur ce permis a été partiellement exécuté ;
18. que la demande vise à construire une terrasse pour le logement sur une partie de la toiture plate au 4ème étage ;
19. qu'elle présente une largeur de 5.10m sur une profondeur de 4.80m, soit près de 25m² ;
20. 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) ;
21. qu'il s'agit du volume au 1er étage et de la terrasse au 4ème étage ;
22. que la couverture de la cour ne nécessite pas de rehausses de murs mitoyens ;
23. que la cour existante n'apporte rien au bien ;
24. que cette couverture améliore l'accès aux étages supérieurs ;

dossier 10967

25. que cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues (recul d'1.90m de part et d'autre) ;
26. qu'elle s'aligne en profondeur à la terrasse du voisin située à la même hauteur ; qu'elle sera entourée par une balustrade en inox ;
27. qu'il s'agit d'une terrasse de grande dimension située au 4ème étage ; qu'elle peut être une importante source de nuisances pour l'îlot et présente un effet de promontoire;
28. qu'afin de ne pas incommoder le voisinage, il y a lieu de réduire fortement les dimensions de la terrasse, en se limitant à 3m sur 3m;
29. que l'entrée carrossable (côté gauche) devient l'accès principal ;
30. que la porte d'entrée existante est utilisée pour l'accès aux étages supérieurs ;
31. que la grande porte de garage en bois est remplacée par un châssis en bois de ton naturel avec un élément en pierre dans le bas ;
32. qu'il convient de prévoir une allège pleine en pierre bleue pour la baie du rez droit en inspirant des proportions des étages supérieurs ;
33. que les châssis du 1er étage n'est pas conforme à la situation de droit; que les divisions s'accordent néanmoins au caractère de l'immeuble;
34. que les châssis des étages sont en pvc; qu'il conviendra à terme de remplacer les châssis par des châssis en bois;
35. que le reste de la façade à rue est inchangé ;
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 21 (menuiseries) ;
37. 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 ;
38. que les modifications de la menuiserie ne portent pas atteinte à l'esthétique de la façade ;
39. qu'un ascenseur est prévu du rez-de-chaussée vers le 1er étage ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre IV, article 11 (ascenseurs) ;
41. que la cabine a 1,01 m de profondeur et 0,94 m de largeur au lieu de minimum 1,40 m de profondeur et 1,10 m de largeur ;
42. qu'il y a lieu de rendre l'ascenseur conforme au RRU afin de permettre aux PMR d'accéder aux étages;
43. que le bien ne comporte plus d'emplacements de stationnement pour voitures ;
44. que la demande vise à améliorer le confort et le fonctionnement du bien ;
45. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2020 au 15/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
- 46. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 05/05/2020 ;**

dossier 10967

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de réduire la terrasse au 4ème étage, en se limitant à 3m sur 3m ;
2. de préciser l'utilisation du logement au 4^e étage et du 5^e étage (sous faite) ;
3. de prévoir une allège pleine en pierre bleue par la baie du rez droit, en s'inspirant des proportions des étages supérieurs ;
4. de rendre l'ascenseur conforme à l'article 11 du titre IV du règlement régional d'urbanisme,
5. d'obtenir un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et de s'y conformer.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (la toiture), sont acceptées.
La dérogation au RZAC, article 21 (menuiseries) est acceptée.

14h15 - dossier 11014**12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur HAZAER tendant à Régulariser l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate au 6ème étage côté rue, rue des Atrébatés 123.**

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. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte :
 - au rez et 1er étage : du bureau;
 - au 2ème étage: un appartement une chambre;
 - aux 3ème et 4ème étages : un appartement deux chambres par niveau;
 - aux 5ème et 6ème étages : un duplex deux chambres;
4. le permis d'urbanisme 5401, notifié le 12 mars 1998 et tendant à agrandir l'étage technique afin d'en faire un duplex avec le 5° étage et placer une toiture à versants ;
5. que la demande vise à régulariser l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate au 6ème étage côté rue ;
6. que le 6ème étage a été construit en recul ;
7. que la toiture plate côté rue a été aménagée en terrasse ;
8. que des claustras en bois sont placés sur les murs mitoyens ;
9. qu'un garde-corps a été placé le long de la façade ;
10. que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
11. qu'un élément en porte à faux a été construit au-dessus d'une partie de cette toiture plate ;
12. que la demande tend à réduire la terrasse ; que la terrasse sera reculée de 0,89 m de la façade et de 2,13 m de la mitoyenneté de droite ;
13. que le garde-corps sera également reculé de 0,89 m de la façade et de 2,13 m de la mitoyenneté de droite ;
14. qu'un claustra opaque est prévu sur la mitoyenneté de gauche ;
15. que le code civil prévoit que le mitoyen soit rehaussé en maçonnerie pleine ;
16. que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques ; que la hauteur du claustra à partir de la terrasse est de 1,80 m au lieu de 1,90 m ;
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 l'aménagement de la terrasse ;
19. que l'appartement dispose de 2 terrasses au 5ème étage ; qu'il convient de préciser le dessin de la terrasse avant ;
20. qu'il s'agit du bâtiment le plus haut dans cette partie de la rue ;
21. que cette terrasse au 6^{ème} étage est visible depuis l'espace public ; qu'elle accessible depuis la chambre secondaire de l'appartement ;
22. qu'elle nuit à l'esthétique de la façade ;
23. qu'il y a lieu de supprimer cette terrasse au 6ème étage et de placer un garde-corps devant la porte fenêtre ;

dossier 11014

24. que les ouvertures des baies au 6ème étage ont été modifiées côté avant et côté arrière ;
25. qu'en façade avant, le revêtement aux 5ème et 6ème étages est un bardage en ardoises ;
26. qu'en façade arrière, le revêtement au 6ème étage est en crépi blanc cassé ;
27. que ces modifications des façades sont acceptables ;
28. que l'escalier du 5ème vers le 6ème étage a été modifié ; que d'autres modifications intérieures minimales ont été exécutées ;
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2020 au 15/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserve

1. de préciser le dessin de la terrasse avant au 5^{ème} étage
2. de supprimer la terrasse au 6ème étage et de placer un garde-corps devant la porte fenêtre.

14h35 - dossier 10956**13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur GOETHALS tendant à rehausser le toit, créer un duplex dans les combles, réaménager les 3 logements existants et régulariser la couverture partielle de la cour, rue Philippe Baucaq 79-81.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise 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 rehausser le toit, créer un duplex dans les combles, réaménager les 3 logements existants et régulariser la couverture partielle de la cour ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 3 appartements 1 chambre ;
5. qu'actuellement, l'immeuble comporte 4 logements (le 1er étage a été déclaré inhabitable) ;
6. que la demande vise à rénover et rehausser l'immeuble ;
7. que la demande vise à y aménager :
 - au sous-sol : 4 caves privatives, 1 local vélos, 1 local poubelles et 1 local compteurs,
 - au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre,
 - au 1er étage : un appartement 1 chambre,
 - au 2ème étage : un appartement 1 chambre,
 - sous combles : un appartement duplex 2 chambres ;
8. qu'un petit auvent en polycarbonate ondulé, installé au-dessus d'une partie de la cour, est supprimé ;
9. qu'une annexe est construite dans une partie de la cour ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
12. qu'il s'agit de cette petite annexe au rez-de-chaussée ; qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur la construction voisine la plus profonde ; qu'elle dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ;
13. qu'il s'agit d'une parcelle de faible dimensions : qu'il s'agit d'une petite cour ;
14. que cette construction existe depuis de nombreuses années et n'a pas nécessité de rehausse de murs mitoyens ;
15. que ces dérogations sont dès lors acceptables ;
16. que les 3 appartements existants sont rénovés et réaménagés ;
17. que la demande vise à transformer la toiture à 2 pans en toiture mansardé ;
18. que cette transformation ajoute un niveau dans la toiture, portant le nombre de niveau à deux ;
19. que l'immeuble existant comporte 2 étages ;
20. que l'immeuble voisin de gauche a le même gabarit et l'immeuble voisin de droite est plus haut ;
21. que le faite de la toiture envisagée dépasse le faite de la toiture voisine la plus basse de 3,00 m ; qu'il est 1,39 m plus bas que le plus haut ;

dossier 10956

22. que la rehausse mitoyenne ne paraît pas conforme au code civil en ce qu'elle ne paraît pas être constituée de maçonnerie pleine; qu'il convient de s'y conformer ou d'acter un accord devant notaire à ce sujet;
23. que la façade à rue, jusqu'à la corniche, est inchangée ;
24. qu'en façade avant, la demande vise à remplacer les châssis existants en bois de ton brun par des châssis en PVC de ton gris;
25. que ces châssis respectent les divisions et subdivisions des châssis d'origine ;
26. que la demande vise à remplacer la porte d'entrée en aluminium de ton gris par une porte d'entrée en bois de ton gris;
27. que la nouvelle porte d'entrée en bois semble être la même que la porte actuelle en aluminium ;
28. que dans le brisis de la nouvelle toiture côté rue 2 fenêtres sont prévues ; que ces châssis sont prévus en PVC de ton blanc ;
29. que dans la partie supérieure de la nouvelle toiture 3 fenêtres de toit sont prévus côté rue et 3 côté arrière ;
30. que la toiture est prévue en tuiles oranges comme l'existante ;
31. qu'en façade arrière, une lucarne est prévue ; que ce châssis est en PVC de ton gris ;
32. que les châssis en bois sont remplacés par des châssis en PVC de ton gris ;
33. que des aérateurs sont à prévoir dans tous les nouveaux châssis, en application des normes en matière de PEB; qu'il convient d'adapter les plans si nécessaire;
34. qu'il convient de préciser la teinte exacte des menuiseries ;
35. qu'il est précisé en séance que la porte est remplacée par une porte en bois ; qu'il convient de s'inspirer du dessin de la porte d'origine ;
36. que la demande vise à aménager un appartement duplex 2 chambres dans la nouvelle toiture;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ;
38. qu'il s'agit de l'appartement du rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de rendre le WC conforme à l'article 8 du Titre II du RRU ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
40. qu'il s'agit des séjours/cuisines de tous les appartements et des chambres aux 1er et 2ème étages ;
41. que ces dérogations au rez-de-chaussée, 1er étage et 2ème étage sont dues à la typologie existante de l'immeuble ;
42. que ces dérogations au rez-de-chaussée, 1er et 2ème étage sont acceptables et ne nuiront pas à l'habitabilité des logements ;
43. que la demande ne prévoit pas d'emplacements de stationnement pour voitures ;
44. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal;
45. que la demande ne répond pas à ce principe ; que ce 3^{ème} étage est difficilement accessible pour une famille ;
46. que le duplex envisagé n'est pas conforme à l'article 10 du Titre II du RRU ;
47. que la demande porte le nombre de logements à 4 sur cette petite parcelle ;

dossier 10956

48. qu'il y a lieu de ne pas ajouter un logement supplémentaire dans l'immeuble ; qu'il y a lieu d'annexer les combles à l'appartement du 2ème étage ;
49. que la rehausse de toiture est relativement haute par rapport à l'immeuble existant ;
50. que cette modification de toiture est disproportionnée par rapport à la façade de l'immeuble ;
51. qu'il y a lieu de revoir la rehausse de la toiture à la baisse;
52. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2020 au 15/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
- 53. l'avis favorable sous de nombreuses conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 05/05/2020 ;**
- 54. qu'il convient d'adapter les plans à cet avis ;**

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de rendre le WC au rez-de-chaussée conforme à l'article 8 du Titre II du RRU ;
2. de ne pas ajouter de logement dans l'immeuble et d'annexer les combles à l'appartement du 2ème étage ;
3. de revoir la rehausse de la toiture afin d'éviter d'écraser la façade de l'immeuble ;
4. de se conformer au code civil en ce qui concerne la rehausse mitoyenne qui doit se composer de maçonnerie pleine ou d'acter un accord devant notaire à ce sujet;
5. de prévoir des aérateurs dans tous les nouveaux châssis, en application des normes en matière de PEB et d'adapter les plans si nécessaire;
6. de préciser la teinte exacte es menuiseries ;
7. de s'inspirer du dessin d'origine pour la nouvelle porte d'entrée en bois ;
8. 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 ;

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel), sont acceptées au rez-de-chaussée, 1er et 2ème étage.

15h45- dossier 10729

14 Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur JABBOUR tendant à transformer un atelier en intérieur d'îlot en salle de sport avec espace de stockage, rue Général Henry 147.

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. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 2.3 du PRAS (commerce en zone d'habitation) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 2.5 du PRAS (activité portant atteinte aux caractéristiques de la zone d'habitation) ;
5. que la demande vise à transformer un atelier en intérieur d'îlot en salle de sport avec espace de stockage ;
6. que cet atelier était un atelier de réparation d'élévateur ;
7. que la salle polyvalente accueillera une salle d'arts martiaux et de sports de combats ;
8. que cette activité est une activité commerciale ;
9. que la salle prend place dans un bâtiment en intérieur d'îlot qui constitue un ancien atelier ; qu'il est situé au 1er étage de ce bâtiment ;
10. que le bâtiment à front de rue est un immeuble à appartements ;
11. que l'espace est utilisé pour :
 - une espace d'accueil et de démarches administratives,
 - une salle principal en tatamis avec des protections murales et un plancher absorbant (groupe jusqu'à 40 personnes),
 - une salle secondaire en tatamis avec des protections murales et un plancher absorbant (groupe de 10 à 20 personnes),
 - des sanitaires (déjà présents),
 - des douches et vestiaires ;
12. que la salle bénéficie d'une surface de 404,00 m² ;
13. qu'il s'agit d'une salle de sport de 163 m² y compris une zone de stockage, une zone de bureau de 64 m² et une zone de stockage attenante à la salle de 177 m² ; que des douches et vestiaires sont aménagés à côté des sanitaires ;
14. que les cours s'adressent aux adultes, enfants, débutants loisir et compétiteurs ;
15. que les cours sont ouverts les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 10h à 12h et de 17h à 21h30, les mercredis de 10h à 12 h et de 15h à 21h30 et les samedis de 10h à 16h ;
16. que la salle ouvre 30 minutes avant les cours et ferme 30 minutes après les cours ; que la plage horaire est très étendue ;
17. que les cours sont peu bruyants selon la note explicative ; que ni poids, ni musique ne sont utilisés ;
18. que la salle est accessible via le rez-de-chaussée ; qu'une porte de garage a été remplacée par une double porte vitrée avec châssis en aluminium ;
19. que derrière cette nouvelle porte d'entrée un escalier donne accès à l'étage ;
20. qu'un volet en métal est remplacé par une fenêtre avec châssis en aluminium ;
21. que des châssis dans le mur latéral droite semblent avoir été remplacés ;
22. que les vitrages des grandes verrières dans le toiture ont été remplacés ;

23. que les travaux ont été exécutés ;
24. que la demande ne prévoit pas d'installation de climatisation pour le renouvellement d'air intérieur sans nécessiter l'ouverture des fenêtres ; que cette information est contredite par la proposition PEB qui prévoit une ventilation double flux ;
25. qu'aucune information n'est apportée sur une éventuelle isolation acoustique de la salle;
26. que le risque de nuisances pour l'îlot est important;
27. qu'aucun emplacement de parking pour voitures n'est prévu ; que l'éventuel parking se fait en voirie ;
28. qu'aucun emplacement de parking pour les vélos n'est prévu ; qu'en séance le demandeur a cependant indiqué que les gens viennent en vélo ;
29. que la demande ne modifie pas le volume du bâtiment ;
30. que la demande ne prévoit pas de placement d'enseignes ;
31. que ce hangar est situé au cœur d'un îlot densément bâti ;
32. que les actes et travaux dans cette zone ne répondent pas aux conditions des prescriptions du PRAS en ce qui concerne les conditions locales ; qu'ils portent atteinte à la fonction principale de la zone qui est l'habitation;
33. que ce commerce se trouve au premier étage hors noyau commercial; que les conditions locales ne permettent pas son implantation à cet endroit;
34. qu'en outre, en application des prescriptions du PRAS, il n'est pas possible de prévoir plus de 300m² de commerce par immeuble en zone d'habitation; que du commerce peut nuire à l'intérieure d'îlot ;
35. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2020 au 15/06/2020 a donné lieu à 10 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
36. que ces lettres concernent principalement :
 - des oppositions à ce projet,
 - le risque de nuisances sonores,
 - les nuisances en intérieur d'îlot,
 - le risque d'attroupement dans la cour et en voirie,
 - les problèmes de stationnement;
37. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS DEFAVORABLE.

15h25 - dossier 10586**15. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur VANDYCK tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale, les châssis en façade avant et la création de 3 terrasses en façade arrière, avenue d'Auderghem 96.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. qu'il s'agit d'une maison faisant partie d'un ensemble de deux maisons jumelées suivant un schéma répétitif, construites en 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 vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale, les châssis en façade avant et la création de 3 terrasses en façade arrière ;
7. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte un espace professionnel et un logement;
8. que ce logement a été, il y a de nombreuses années, divisé en 3 unités d'habitation;
9. qu'une demande de permis d'urbanisme (PU8400) tendant à régulariser la transformation d'un immeuble (1 logement avec profession libérale au rez-de-chaussée) en immeuble de rapport (3 logements 1 chambre avec maintien profession libérale au rez-de-chaussée), est restée sans suite après l'avis défavorable émis par le fonctionnaire délégué en date du 10 novembre 2010 ;
10. que la demande actuelle vise la division suivante :
 - au sous-sol avant : 4 caves privatives, un local poubelles, un local nettoyage, un local technique chaudière, un local vélos/poussettes,
 - au sous-sol arrière et rez-de-chaussée : un duplex 2 chambres (au sous-sol chambre 1, dressing et salle-de-bains / au rez-de-chaussée : chambre 2, WC, séjour, salle-à-manger et cuisine),
 - au 1er étage : un appartement 1 chambre,
 - au 2ème étage : un appartement 1 chambre,
 - sous combles : un duplex 1 chambre ;
11. qu'à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, se trouve une buanderie ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ;
13. qu'il s'agit au 1er étage de la chambre (11 m² au lieu des 14 m² requis) et de la cuisine (6 m² au lieu des 8 m² requis) et au 2ème étage de la chambre (12 m² au lieu des 14 m² requis) ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
15. qu'il s'agit au rez-de-chaussée de la chambre (2.26 m au lieu de 2.50 m requis) et dans les combles de la chambre (moins de 2.30m sur plus de la moitié de la surface) ;
16. que la hauteur sous plafond dans les combles ne permet pas d'y aménager des espaces habitables; qu'il convient d'aménager du rangement à ce niveau;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;

dossier 10586

18. qu'il s'agit au sous-sol de la chambre (2.7 m² au lieu des 4.3 m² requis), au rez-de-chaussée de la chambre (et au 1er étage du séjour et de la chambre ;
19. 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) ;
20. 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 mètres au rez-de-chaussée et à 2,60 mètres aux étages ;
21. qu'il s'agit au rez-de-chaussée de la chambre et dans les combles de la chambre ;
22. qu'au rez-de-chaussée, un balcon est construit ; qu'un escalier donne accès au jardin qui se trouve plus bas ;
23. que ce balcon semble conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ; qu'il convient de s'en assurer ;
24. qu'au 1er étage, une terrasse est construite ; que pour rendre cette terrasse conforme au Code civil en ce qui concerne les vues, un panneau en bois d'une hauteur de 1,90 m est prévu sur le mitoyen de gauche ;
25. qu'afin de ne pas incommoder le voisin de gauche il y a lieu de réduire la profondeur de la terrasse, afin de se conformer au Code civil en ce qui concerne les vues, sans placer le panneau en bois ;
26. qu'au 2ème étage, une terrasse est construite sur l'ensemble du toit de l'annexe ; qu'elle est conforme au Code civil ;
27. qu'elle offre cependant une vue importante sur la terrasse du premier étage et sur l'intérieur de l'îlot; qu'il convient d'aménager des reculs afin d'éviter ces vues au moyen de bacs à plantes;
28. qu'au 3ème étage, une terrasse est construite en creux dans le volume de la toiture ; que cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
29. 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 24 (éclairage des locaux sous toiture) ;
30. que la lucarne donnant accès à cette terrasse dépasse 1/3 de la largeur de la façade;
31. que cependant cette lucarne se trouve en façade arrière; qu'elle ne dénature pas la façade arrière;
32. que la dérogation est acceptable ;
33. que la demande ne prévoit pas d'emplacements pour voitures ; que le local vélo est de faible dimension ;
34. que les dérogations sont nombreuses et importantes; que les logements ne présentent pas les qualités requises par les règlements en vigueur;
35. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal;
36. que la demande ne répond pas à ce principe ; que ces logements font en surface nette +/- 101 m², +/- 57 m², +/- 46 m² et +/- 57 m² ;
37. que la demande porte le nombre de logements à 4 (1 à 2 chambres et 3 à 1 chambre) sur cette petite parcelle ;
38. qu'il y a lieu de réduire le nombre de logement en réduisant au maximum les dérogations et en améliorant la qualité des logements proposés;
39. que la façade à rue n'a pas été modifiée ;

dossier 10586

40. que des fenêtres de toit ont été placées dans la toiture côté rue ;
41. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2020 au 15/06/2020 a donné lieu à une lettre d'observations ;
42. qu'elle émane d'un des propriétaires et porte sur :
 - l'aménagement des communs au sous-sol
 - l'aménagement du duplex inférieur ;
 - le fait que la buanderie à l'entresol soit aménagée en bureau au profit du duplex inférieur ;
43. l'avis sans remarques de Bruxelles Mobilité du 09/10/2019 ;
44. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
45. que celui-ci ne concerne que le duplex inférieur;
46. que cependant, la demande de 2010 comportait un avis SIAMU relatif aux étages;
47. qu'il conviendra d'obtenir un nouvel avis siamu au sujet de l'ensemble des aménagements proposés;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

15h40 - dossier 10829 – ART 126

16. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.C.R.L. HOME LE MYOSOTIS tendant à agrandir et transformer une maison de repos en immeuble à appartements (4) et un bureau pour une profession libérale, avenue Nestor Plissart 6.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que le bien est repris à l'inventaire du Patrimoine Architectural ; qu'il s'agit d'un ensemble de deux maisons bâties selon plan de l'architecte Jean Hendrickx en 1928 et 1932 ;
3. que la demande initiale visait à agrandir et transformer une maison de repos en immeuble à appartements (4) et un équipement de santé (cabinets médicaux) ;
4. qu'en situation de droit, le bien est une maison de repos (21 chambres) depuis au moins 1975 ; qu'à l'origine, il s'agit d'une maison unifamiliale ;
5. que les travaux liés à l'installation de la maison de repos ont fortement endommagé le bien et les décors intérieurs ;
6. **qu'en date du 05/11/2019, la Commission de Concertation a émis un avis favorable sous conditions, à savoir:**
 - de prévoir des caves et un local vélo de plus grande dimension ;
 - de ne pas aménager de pièce habitable au sous-sol et de relier le rez arrière au premier étage afin de prévoir un grand logement bénéficiant du jardin ;
 - de prévoir une profession libérale d'un autre type pour un maximum de 75 m² en application de la prescription 0.14 du PRAS ;
 - de prévoir cet espace professionnel totalement séparé de la circulation des logements ;
 - de ne pas modifier les baies du 1er étage en façade avant ;
 - de conserver la loggia en façade avant au 2ème étage et de revoir les aménagements en conséquence ;
 - de conserver le garde-corps bordant la terrasse avant qui est le garde-corps d'origine ;
 - de prévoir des châssis en bois en façade avant ;
 - de ne pas agrandir le 3ème étage et de ne pas rehausser le mur mitoyen ainsi que de revoir les aménagements de ce niveau en conséquence ;
 - de supprimer une partie de la zone dallée en zone de recul afin d'augmenter la proportion de jardinet de pleine terre ;
 - de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
7. que les dérogations au RRU titre I article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ont été acceptées;
8. **qu'en date du 14/11/2020, le Collège de Bourgmestre et Échevins a émis un favorable sous conditions identiques à celles émises par la commission de concertation;**
9. **que suite à cet avis, en application de l'article 126 du Cobat, des plans modificatifs ont été introduits en date du 28/02/2020 ;**
10. que la demande modifiée vise à agrandir et transformer une maison de repos en immeuble à appartements (4) et un bureau pour une profession libérale ;
11. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (modification apportée en intérieur d'îlot) ;
12. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement) ;
13. que le projet prévoit :
 - au sous-sol : partie avant: 4 caves, un local compteurs, un local poubelles ; partie arrière : la partie basse de l'appartement duplex sous-sol / rez-de-chaussée comportant chambres, 1 salle-de-bain, 1 salle-de-douche, 1 local technique/buanderie et 1 local rangement matériel jardin;

dossier 10829 – ART 126

- au rez-de-chaussée : partie avant: 1 local vélos, 1 second local vélos/ poussettes, le hall d'entrée commun, 1 local entretien, le hall d'entrée vers le bureau; partie arrière: la partie supérieure du duplex comportant le séjour, la cuisine, 1 chambre / bureau, une salle-de-douche, 1 WC séparé
 - à l'entresol (entre rez et 1er étage) : (partie avant uniquement) 1 espace bureau (pour profession libérale) de 75 m², 1 kitchenette, 1 WC privatif et 1 local technique;
 - au 1er étage : 1 appartement 3 chambres,
 - au 2ème étage : partie avant: 1 studio; partie arrière: partie basse du duplex avec le 3e étage comprenant 3 chambres, 1 salle-de-bain, 2 salles-de-douches, 1 buanderie;
 - au 3ème étage : partie haute du duplex comprenant 1 séjour avec cuisine ouverte, un bureau, une réserve, 1 local technique, 1 WC séparé ;
14. que la demande prévoit la démolition de l'escalier de secours ;
 15. que l'ascenseur et l'escalier sont déplacés le long du mitoyen de droite; qu'ils vont du sous-sol jusqu'au 3e étage;
 16. que la partie avant du sous-sol comporte des caves privatives de belle dimension;
 17. que la partie arrière du sous-sol comporte la partie basse du duplex avec le rez-de-chaussée ;
 18. que cette partie est accessible par un nouvel escalier privatif; qu'il se situe contre le mur mitoyen de droite;
 19. que les deux chambres et le local rangement de ce niveau donnent sur la terrasse dallée;
 20. que la surface de celle-ci n'est pas modifiée par rapport à la situation existante;
 21. que la demande vise à créer un talutage du terrain à partir du mur contre terre du fond de la terrasse, afin de pouvoir rejoindre progressivement le niveau du jardin;
 22. qu'il s'agit d'un aménagement en escalier permettant d'apporter plus de lumière et créant un dégagement visuel pour les deux chambres du sous-sol;
 23. que les marches de cet escalier sont agrémentées de plantations et interrompues à certains endroits par des grands bacs à plantes ;
 24. qu'il s'agit d'un aménagement qualitatif rendant les chambres du sous-sol lumineuses ;
 25. que la partie arrière du rez-de-chaussée est privative au duplex avec le sous-sol; qu'elle comprend un séjour, cuisine , 1 chambre, 1 salle-de-douche et un WC séparé;
 26. que la cuisine est aménagée du côté gauche, au-dessus de l'espace rangement du sous-sol;
 27. qu'une deuxième terrasse est créée, accessible depuis la cuisine;
 28. qu'il s'agit d'une passerelle surplombant la terrasse de l'étage inférieur;
 29. que les dimensions de cette terrasse est de 2.44 m de largeur; qu'elle permet de relier le niveau des pièces de vie au jardin;
 30. que cette terrasse a très peu d'impact sur la pièce inférieure vu sa fonction de rangement; qu'elle n'entrave pas la luminosité des chambres de l'étage inférieur et améliore le confort des pièces de vie;
 31. qu'elle est dès lors acceptable;
 32. que ce logement de 3 chambres bénéficie de l'usage exclusif du vaste jardin;
 33. que la partie avant du rez-de-chaussée comprend deux locaux vélos / poussettes du côté gauche, un vaste hall d'entrée, un hall vers le bureau, un ascenseur et la cage d'escalier du côté droit;
 34. que l'entresol comprend un bureau pour profession libérale de 75 m² incluant une kitchenette et un WC séparé;

dossier 10829 – ART 126

35. que cet espace est accessible via un escalier privatif au bureau; qu'il est également accessible par l'ascenseur;
36. que ce bureau présente une surface égale à 75 m² ; qu'il ne rentre donc pas en compte dans le calcul du solde de bureaux admissible prévu à l'article 0.14 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
37. qu'au 1er étage, un vaste appartement trois chambres est aménagé ;
38. que le séjour est en façade avant ; que les chambres , la salle-de-bain et les deux salles-de-douche sont à l'arrière, la cuisine et les pièces techniques étant au milieu ;
39. qu'en façade à rue, les baies existantes sont conservées telles qu'elles;
40. que le séjour bénéficie du large bow-window ; qu'il s'agissait du séjour de la maison unifamiliale d'origine ;
41. que l'aménagement proposé respecte donc la typologie d'origine;
42. qu'au 2e étage, la partie avant comprend un appartement studio "type loft" comportant un vaste espace de séjour avec coin nuit, une salle-de-bain, un dressing, un local technique et un WC séparé ;
43. que la loggia existante est conservée ; qu'elle donne accès à une terrasse couverte accessible depuis le séjour / coin nuit;
44. que la partie arrière comprend les trois chambres du duplex avec le 3e étage, deux salles-de-douche et une salle-de-bain ; que cette partie n'est accessible que par l'escalier privatif du duplex ;
45. que l'entrée se fait à l'étage supérieur ;
46. qu'une terrasse existe à l'arrière; qu'elle est aménagée sur la toiture plate des bow-windows des étages inférieurs;
47. qu'elle est accessible depuis la plus grande chambre, située au milieu;
48. que l'aménagement de ce niveau est qualitatif et qu'il préserve les éléments d'origine de ce bâtiment;
49. que le volume du 3e étage est inchangé par rapport à la situation existante ; qu'il comprend les pièces de vie du duplex ainsi qu'un bureau, une réserve, un local technique et un WC séparé ;
50. qu'une terrasse de 52 m² est aménagée sur la toiture plate ; que deux bacs plantés de 1.90 m de large sont prévus le long d'une partie de chaque mitoyen afin de se conformer au code civil en matière de vues ;
51. que la façade de cet étage en recul est en enduit de ton blanc;
52. que le garde-corps existant est conservé et restauré ;
53. que la façade avant est inchangée ; que les baies sont conservées et que les châssis sont en bois peints de teinte noire, y compris ceux du 3e étage en recul ;
54. que la porte d'entrée existante est conservée et restaurée;
55. qu'en façade arrière, quelques baies de fenêtres sont agrandies ;
56. que la façade arrière est en enduit blanc avec des châssis en PVC de teinte gris anthracite (RAL 7016) ;
57. que la demande prévoit également le placement de 35 panneaux photovoltaïques sur la toiture plate de l'immeuble ; qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
58. qu'une partie de la zone dallée en zone de recul est supprimée afin d'augmenter la proportion de jardinets de pleine terre ;

dossier 10829 – ART 126

59. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) ;
60. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture) ;
61. que ces dérogations concernent l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate du 3e étage;
62. qu'au vu des reculs prévus, la terrasse ne nuit pas aux parcelles voisines; que ces dérogations sont acceptables;
63. qu'il s'agit d'un projet proposant des vastes logements;
64. que les aménagements sont qualitatifs et respectueux de l'architecture d'origine de l'immeuble ;
65. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 1er au 15 juin 2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
66. que l'arbre situé en zone de recul est un cèdre japonais inscrit à l'inventaire du patrimoine naturel; qu'il convient de le protéger dans le cadre des travaux ;
67. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- 1. de protéger, dans le cadre des travaux, l'arbre situé en zone de recul qui est un cèdre japonais inscrit à l'inventaire du patrimoine naturel ;**
- 2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**