

09h00 - dossier 11248

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur BOON-FALLEUR tendant à régulariser le changement d'affectation du bâtiment à rue et de l'arrière-bâtiment de deux logements et deux cabinets médicaux en équipement (locaux d'asbl), rue de Theux 51-53.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. que la demande est comprise dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) des blocs 619 en partie, 618, 625, 623 approuvé par A.R. du 2 mai 1984 ;
3. 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) ;
4. le permis d'urbanisme du 06/12/1979 tendant à transformer le rez-de-chaussée en cabinet médical et construire une annexe ;
5. le permis d'urbanisme PU6977 tendant à transformer, rénover deux bâtiments en vue d'y aménager 6 logements délivré le 13/04/2005 ; que ce permis n'a pas été exécuté ;
6. qu'en situation de droit le bien comporte :
 - dans le bâtiment avant : 2 cabinets médicaux et 1 logement ;
 - dans le bâtiment arrière : 1 logement ;
7. que la demande vise à régulariser le changement d'affectation du bâtiment à rue et de l'arrière-bâtiment de deux logements et deux cabinets médicaux en équipement (locaux d'asbl) ;
8. que la demande vise à transformer le bâtiment à rue et le bâtiment arrière en bureaux pour A.S.B.L. ;
9. qu'il s'agit d'A.S.B.L à but social, accompagnant les jeunes en difficulté et leurs familles ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du PPAS, article B.1.a (affectation aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage) ;
11. que cet article stipule que les bâtiments sont affectés à l'habitation et aux activités commerciales ou artisanales y compris leurs bureaux annexes ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du PPAS, article B.1.b (affectation aux autres étages que le rez et premier) ;
13. que cet article stipule que les étages au-delà du 1^{er} sont affectés à l'habitation ;
14. que l'article B.1. stipule également que toute autre affectation ne peut être autorisée que si la continuité de l'habitation est assurée, après mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation en matière d'aménagement local ;
15. que le bien se situe en zone de forte mixité au PRAS ; que cette zone permet la création d'un équipement allant jusqu'à 1.500m² ;
16. que les activités des asbl sont compatibles avec le logement visant l'accompagnement des jeunes et des familles ; que les étages des immeubles environnants sont occupés par du logement ;
17. que ce changement d'affectation permet donc la continuité de l'habitation ;
18. que la demande ne prévoit pas de travaux ; qu'aucune modification n'est apportée en façade ;
19. que la totalité est occupée par un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
20. qu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public d'environ 500m² ;
21. que cette affectation est conforme à la prescription 0.12 du PRAS ;

dossier 11248

22. que les A.S.B.L. sont installées depuis 2007 dans les bâtiments et sont insérées dans le quartier depuis de nombreuses années ;
23. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/06/2021 au 21/06/2021 a donné lieu à 1 lettre d'observations ;
24. qu'il s'agit d'une demande d'être entendue à la Commission de concertation par une asbl occupant le bâtiment avant ;
25. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 31/05/2021 ;
26. que cet avis indique notamment que l'escalier vers le sous-sol doit être séparé de l'escalier vers les étages ; qu'il convient de modifier les plans en conséquence ;

AVIS FAVORABLE sous réserves de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et de modifier les plans en conséquence.

Les dérogations au PPAS, article B.1.a (affectation aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage) et article B.1.b (affectation aux étages), sont acceptées.

09u25 - dossier 11259

2. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door Mijnheer GEORGIS strekkende tot het wijzigen van de bestemming van de gelijkvloerse en de 1ste verdieping van kantoor tot handelszaak op de gelijkvloerse verdieping en tot appartement op de 1ste verdieping evenals het bouwen van een uitbreiding op de eerste verdieping, Oudergemlaan 313.

Overwegende:

1. dat het goed gelegen is in het GBP in het typisch woongebied, in het lint voor handelskern en langs een structurerende ruimte;
2. dat de aanvraag strekt tot het wijzigen van de bestemming van de gelijkvloerse en de 1ste verdieping van kantoor tot handelszaak op de gelijkvloerse verdieping en tot appartement op de 1ste verdieping evenals het bouwen van een uitbreiding op de eerste verdieping;
3. dat het gebouw wettelijk het volgende bevat :
 - ondergrondse verdieping : kelders,
 - gelijkvloerse en 1^{ste} verdieping : kantoor,
 - 2^{de} verdieping : 1 appartement 1 kamer,
 - 3^{de} verdieping : 1 appartement 1 kamer;
4. dat de aanvraag het volgende voorziet :
 - ondergrondse verdieping : kelders,
 - gelijkvloerse verdieping : handelszaak,
 - 1^{ste} verdieping : 1 appartement 3 kamers,
 - 2^{de} verdieping : 1 appartement 1 kamer, ongewijzigd ;
 - 3^{de} verdieping : 1 appartement 1 kamer, ongewijzigd ;
5. dat de kelders met het archief en de kofferzaal gewijzigd worden in kelders voor het appartement op de 1^{ste} verdieping;
6. dat de privatieve trap van de kelderverdieping naar de 1^{ste} verdieping gewijzigd wordt in een privatieve trap tussen de kelderverdieping naar de gelijkvloerse verdieping; dat de privatieve traphal op de 1^{ste} verdieping afgebroken wordt;
7. dat er een handelszaak voorzien wordt op de gelijkvloerse verdieping;
8. dat het een handelszaak van 182m² betreft; zonder verbruikt ter plaatse;
9. dat de bestaande wc's gelegen in de ondergrondse verdieping behoren bij de handelszaak voorzien op de gelijkvloerse verdieping;
10. dat op de gelijkvloerse verdieping een lokaal voor fietsen voorzien wordt in de inkomhal;
11. dat er een appartement voorzien wordt op de 1^{ste} verdieping;
12. dat er een uitbreiding voorzien wordt op de eerste verdieping om een extra slaapkamer te creëren; dat deze uitbreiding op het terras wordt voorzien; dat het appartement geen buitenruimte heeft;
13. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel I, artikel 4 (diepte);
14. dat het de uitbreiding op de 1^{ste} verdieping betreft; dat de diepte van deze uitbreiding dieper is dan driekwart van de terreindiepte;
15. dat deze uitbreiding voorzien wordt tussen 2 bestaande constructies in het verlengde van de bestaande rechtse constructie; dat dit gebouw dichtbij de achterste gebouwen staat; dat deze uitbreiding niet gerealiseerd moet worden;
16. dat deze afwijking aanvaardbaar is; dat de inrichting van een kleine buitenruimte op deze plaats de voorkeur verdient

dossier 11259

17. dat het raam in melkglas voorzien wordt; dat de gevel van de uitbreiding voorzien wordt in beige crepi;
18. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting);
19. dat het de slaapkamer in de uitbreiding betreft;
20. dat het raam kleiner gemaakt wordt gezien de geringe afstand tot de perceelsgrens;
21. dat het appartement 3 slaapkamer bevat;
22. dat het aangewezen is om helder glas te gebruiken i.p.v. melkglas om zo veel mogelijk natuurlijke lichtinval te bekomen;
23. dat er een akoestisch scherm en koelgroepen geïnstalleerd zijn aan de achterkant; dat deze elementen goedgekeurd werden;
24. dat deze elementen behouden worden;
25. dat deze elementen gelegen zijn langs de buitengevel van een van de slaapkamers;
26. dat deze elementen geluidshinder veroorzaken voor deze slaapkamer dat het aangewezen is de koelgroepen te verplaatsen zodat ze geen hinder veroorzaken voor de omliggende woningen en het akoestisch scherm te verwijderen;
27. dat de aanvraag het aantal eenheden op 4 brengt (1 handelszaak en 3 appartementen)
28. dat het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan het behoud aanbeveelt van grote woningen op het gemeentelijk grondgebied; dat deze aanvraag hieraan beantwoordt;
29. dat de voorgevel niet gewijzigd wordt dat de vensterramen en voordeur in de voorgevel niet gewijzigd worden;
30. dat het bestaande uithangbord verwijderd wordt;
31. dat de aanvraag geen plaatsing van een uithangbord voorziet;
32. dat het openbaar onderzoek van 07/06/2021 tot 21/06/2021 aanleiding gegeven heeft tot geen bezwaarschriften en/of opmerkingen;
33. het advies zonder bezwaren van Brussel - Mobiliteit;
34. het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp aangevraagd op 20/05/2021;
35. dat ter zitting is gebleken dat het dossier talrijke onnauwkeurigheden bevat en dat de plannen niet met het voorgestelde project overeenstemmen; dat het dienstig zou zijn ervoor te zorgen dat de aanvraag volledig is;

dossier 11259

GUNSTIG ADVIES, onder voorbehoud:

1. geen bijgebouw op de eerste verdieping creëren maar een kleine buitenruimte voorzien;
2. helder glas te gebruiken in de uitbreiding i.p.v. melkglas,
3. de koelgroepen te verplaatsen zodat ze geen hinder veroorzaken voor omliggende woningen en het akoestisch scherm te verwijderen,
4. zich te richten naar het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp.
5. ervoor zorgen dat de aanvraag volledig en correct is;

De afwijking op de voorschriften van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende Titel I artikel 4 (diepte) is aanvaard.

De afwijking op de voorschriften van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende Titel II artikel 10 (natuurlijke verlichting) is aanvaard.

09h50 - dossier 11222**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame DEBACKER tendant à agrandir et rénover un appartement 3 chambres au rez-de-chaussée ainsi qu'à abattre deux arbres dans le jardin, avenue des Volontaires 152.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à agrandir et rénover un appartement 3 chambres au rez-de-chaussée ainsi qu'à abattre deux arbres dans le jardin ;
4. que l'immeuble comporte en situation de droit 3 appartements 3 chambres ; qu'il s'agit d'un immeuble 3 façades situés à proximité de l'angle de deux rues ;
5. que la demande concerne l'appartement au rez-de-chaussée ;
6. que le rez-de-chaussée est surélevé par rapport à la voirie ;
7. que du côté gauche de la parcelle, se trouvent les limites arrières des parcelles situées avenue Edmond Mesens ;
8. que la demande vise à construire une extension en façade arrière en vue de réaménager l'appartement ;
9. que la demande vise à regrouper les 3 chambre côté arrière, d'ajouter une buanderie et de créer un accès direct vers le jardin depuis la façade arrière ;
10. que le séjour est agrandi par l'ajout de la surface de la petite chambre qui se trouvait en façade ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce qui concerne l'extension ;
12. que sa profondeur dépasse le profil mitoyen de droite de plus de 3m (3 façades) ;
13. que l'extension est en forme de L ; que du côté droit elle dépasse le voisin de droite de 2,95 m ; que du côté gauche elle dépasse le voisin de droite de 6,85 m ;
14. que le mur mitoyen de droite est prolongé sur une longueur de 2,02 m et une hauteur de 3,49 m ;
15. qu'un recul de 3,23 m est prévue à partir de la limite mitoyenne de gauche ;
16. qu'il s'agit d'une extension sur un niveau ;
17. que les jardin sont séparés par des haies ;
18. que la façade est prévue en bardage en bois avec un couvre mur en métallique et des châssis en PVC ton gris foncé ;
19. que le revêtement de la toiture plate n'est pas précisé ; qu'il convient de l'aménager en toiture végétale afin de limiter l'impact sur l'imperméabilisation de la parcelle et d'améliorer son intégration dans l'intérieur d'îlot ;
20. que la profondeur de l'extensions déroge de manière significative (6,85 m au lieu de 3,00 m maximum) ; que cette extension est proche des limites arrières des terrains avenue Mesens ;
21. que cette dérogation n'est pas acceptable ; que ce projet porte atteinte à l'intérieur d'îlot ;
22. qu'il y a lieu de réduire la profondeur de l'extension et de prévoir une profondeur maximale de 3.00m par rapport au voisin de droite ;

dossier 11222

23. qu'il convient de réaménager l'appartement en conséquence quitte à déplacer le séjour à l'arrière ;
24. que la façade principale à rue est inchangée, y compris les menuiseries ;
25. que le jardin reste totalement en pleine terre ; qu'aucune terrasse n'est prévue, sauf la petite terrasse existante près de la cuisine ;
26. que la demande vise également l'abattage de 2 arbres ; qu'il s'agit de 2 grands peupliers avec une circonférence à 1,50 m du sol de +/- 1,40 m et une hauteur totale de +/- 16,00 m ;
27. qu'ils se trouvent à 1,20 m de la limite mitoyenne ;
28. que selon le demandeur ces arbres ont été déclarés malades et potentiellement dangereux ;
29. que le demandeur n'envisage pas de replanter des autres arbres ;
30. le rapport favorable sous réserve de replanter un arbre de 2^{ème} catégorie (essence proposée : arbre fruitier, sorbier) établit le 09/06/2021 par le service communal des plantations ;
31. que la défoliation des cimes, la chute de branches charpentières et le développement de mycètes affirment un état sanitaire inquiétant de l'arbre ;
32. que l'intérieur du houppier présente des branches charpentières fendues, perdant des écorces ou présentant des zones de pourrissement ;
33. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/06/2021 au 21/06/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de réduire la profondeur de l'extension et de prévoir une profondeur maximale de 3.00m par rapport au voisin de droite ;
2. de prévoir la toiture plate de l'extension en toiture verte extensive en vue de limiter l'impact sur l'imperméabilisation de la parcelle et d'améliorer son intégration dans l'intérieur d'îlot ;
3. de replanter un arbre de 2^{ème} catégorie (essence proposée : arbre fruitier, sorbier) ;
4. de ne pas procéder aux abattages entre le 1^{er} avril et le 15 août conformément à l'article 2 de l'ordonnance du 1/03/2012 relative à la conservation de la faune sauvage et à la chasse.

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

10h15 - dossier 11282

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme BAGIN-NASRI tendant à construire une piscine extérieure naturelle, rue Louis Hap 148.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à construire une piscine extérieure naturelle ;
5. que l'immeuble comporte légalement 2 logements ;
6. qu'une piscine de 1,76 m x 5,60 m (1,50 m de profondeur) avec zone de filtration de 0,56 m x 5,60 m (1,17 m de profondeur) est prévue ;
7. que la piscine dépasse du niveau de sol de maximum 0,50 m ;
8. que la zone de filtration est un bassin de régénération avec des plantes aquatiques ; qu'il s'agit d'une piscine naturelle qui fonctionne sans composant chimique mais selon le principe de lagunage ;
9. qu'entre le débarras et la piscine une zone technique basse est prévue pour les pompes et autres éléments technique ; qu'il s'agit d'un élément bas pouvant servir de banc ; qu'il est isolé acoustiquement ;
10. que la terrasse existante entre la maison et la piscine est remplacée par une terrasse en revêtement drainant perméable ;
11. que la terrasse sur pilotis du 1^{er} étage est maintenue ;
12. qu'à côté de la piscine, une terrasse est également prévue en revêtement drainant perméable ;
13. qu'une terrasse imperméable en bois coulissante (couvrant la terrasse à côté de la piscine) est prévue pour fermer la piscine quand elle n'est pas utilisée ;
14. qu'une découpe dans le plancher est ménagée pour l'arbre existant ;
15. que le mur mitoyen de gauche est démoli pour construire la piscine ; qu'il sera reconstruit à l'identique ;
16. que la partie arrière du jardin reste en pleine terre ;
17. que la demande améliore le confort de ce logement ;
18. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/06/2021 au 21/06/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11282

AVIS FAVORABLE.

10h40 - dossier 11194

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur SARTENAER tendant à agrandir et rénover l'appartement du 2ème étage, aménager une terrasse à ce niveau et remplacer les châssis en façade avant, chaussée de Wavre 679/681.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, 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 agrandir et rénover l'appartement du 2ème étage, aménager une terrasse à ce niveau et remplacer les châssis en façade avant ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte un rez commercial et trois logements aux étages ;
5. le PU11164 délivré le 04/06/2021 et tendant à construire une lucarne en façade arrière et étendre l'appartement du 3e étage vers les combles afin de créer un duplex deux chambres ; que ce permis d'urbanisme envisage : 2 appartements 1 chambre et 1 appartement duplex 2 chambres) ;
6. que les logements et le commerce disposent de deux entrées distinctes ;
7. que l'appartement est totalement modifié ;
8. que la demande vise la construction d'une annexe sur une grande partie de la toiture plate du 1^{er} étage ;
9. que 2 chambres sont prévues côté rue ; que la salle-de-bain se trouve au milieu entre la cage d'escalier et la cuisine ; que le salon se trouve côté arrière dans la nouvelle annexe ; que la cuisine se trouve au milieu entre les chambres et le salon ;
10. que le WC extérieur est transformé en local poubelle ; que le WC est intégré dans la salle-de-bain ;
11. que la petite partie restante de la toiture plate du 1^{er} étage est aménagée en terrasse/balcon ; qu'elle est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
12. que le matériau de cette terrasse n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce qui concerne l'annexe ;
14. que sa profondeur dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ;
15. qu'elle a la même surface que l'annexe du 1^{er} étage ; qu'elle est prévue contre le haut mur mitoyen de droite et distante de 2,50 m du mur mitoyen de gauche ;
16. que la demande ne nécessite pas de rehausses de murs mitoyens ;
17. qu'il n'y a pas de fenêtre prévue dans la façade arrière de l'annexe vu sa proximité de la limite arrière de la parcelle ;
18. qu'une fenêtre est prévue dans la façade latérale ; qu'elle est prévue à une hauteur de 1,30 m du niveau du sol de l'appartement ; que la partie basse de la fenêtre est prévue en verre sablé et la partie haute en verre clair ;
19. que le mur mitoyen de gauche est un haut mur aveugle ;
20. que l'immeuble situé à l'arrière de celui-ci est très proche et dispose d'une servitude de vue sur la parcelle concernée ; que cette situation existante de droit est peu qualitative ;
21. que cet angle d'îlot est très densément bâti ;

dossier 11194

22. que la construction de cette annexe renforce la sensation d'enfermement de la façade arrière ;
23. qu'il s'agit d'une petite parcelle située dans un angle étroit de l'îlot ;
24. qu'il convient de réduire l'annexe au $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; que le reste de la toiture doit être aménagée en toiture végétalisée inaccessible ;
25. que les aménagements intérieurs doivent être revus en conséquence, qu'il paraît convenir de se limiter à une chambre ;
26. que cette diminution permet de ne pas dépasser les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et donc de se conformer au RRU ;
27. que les façades de l'annexe sont prévues en ardoises de ton gris avec châssis et porte en aluminium de ton bleu foncé ;
28. que ce revêtement est de teinte foncée ; que cela augmente la sensation d'enfermement de l'îlot ; qu'il convient de proposer un revêtement clair ;
29. que 2 fenêtres de toit sont prévues dans la toiture plate de la nouvelle annexe ; que vu leur localisation, l'appartement du 3^{ème} étage a une vue plongeante dans le logement du 2^{ème} ;
30. qu'il convient de modifier ces baies afin de garantir l'intimité de chacun ;
31. que la demande ne précise pas le revêtement de la toiture plate de la nouvelle annexe ; qu'il convient de la végétaliser ;
32. que la demande ne comporte aucune coupe dans la nouvelle annexe ; qu'il convient d'en fournir afin de juger de la composition de toiture et des hauteurs sous plafond notamment ;
33. qu'il convient de vérifier la confrontation avec le balcon du 3^{ème} étage ;
34. qu'en façade avant, la demande vise le remplacement des châssis du 2^{ème} étage ; que les châssis existants en bois de ton vert seront remplacés par des châssis en aluminium de ton bleu foncé ; que les divisions ainsi que la couleur des châssis sont modifiées ;
35. que selon les plans de la demande les châssis du 1^{er} et 3^{ème} étages sont des châssis en bois de ton vert ;
36. que les châssis prévus sont différents des châssis des autres étages et ne s'intègrent pas dans l'esthétique de la façade ;
37. qu'il y a lieu de prévoir des châssis s'intégrant à l'esthétique de la façade en bois et maintenant les divisions existantes ;
38. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/06/2021 au 21/06/2021 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
39. que ces lettres concernent principalement :
 - le fait que la limite mitoyenne reprise dans les plans paraît incorrecte, au regard de l'acte de division ;
 - le fait que deux fenêtres de toit sont présentes à l'étage inférieur et ne sont pas représentées en plans ; que leur obturation tend à rendre le logement plus insalubre par manque de luminosité naturelle ;
 - le fait que les plans ne mentionnent pas les évacuations existantes (évacuation des eaux du toit et évacuation des eaux du balcon du 3^{ème} étage) ;
40. qu'il apparaît en effet que la limite mitoyenne n'est pas correcte ; qu'il convient d'adapter les plans et le projet en conséquence ;
41. que les fenêtres de toit doivent figurer sur le plan de la situation existante ; qu'il semble, selon les photos qu'il s'agit de dalles de verre enchâssées dans la plateforme ;

dossier 11194

42. qu'il apparaît cependant selon les documents que l'appartement du 2^{ème} étage a la jouissance privative et exclusive de la toiture plate ; que le procès-verbal de délimitation ne mentionne aucune fenêtre de toit ou obligation qui en découle ;
43. qu'un permis d'urbanisme est délivré sous réserve du droit des tiers ; qu'il ne pourra être exécuté qu'à condition de disposer de l'ensemble des autorisations requises pour cela ;
44. qu'il convient de renseigner en plan les descente d'eaux et évacuations ;
45. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
46. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 27/05/2021 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de modifier le tracé de la parcelle conformément à l'acte de division de 1968 et d'adapter le projet en conséquence ;
2. de dessiner les fenêtres de toit en situation existante ;
3. de renseigner en plan les descente d'eaux et évacuations ;
4. de préciser le matériau de la terrasse ;
5. de fournir une coupe passant dans l'annexe ;
6. de réduire l'annexe au $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et d'aménager le reste de la toiture en toiture végétalisée inaccessible ;
7. de revoir les aménagements intérieurs en conséquence, quitte à se limiter à une chambre ;
8. de déplacer ou modifier les fenêtres de toit afin de garantir l'intimité de l'appartement et d'éviter les vues plongeantes et nuisances pour l'étage supérieur ;
9. de prévoir un revêtement de ton clair pour l'annexe ;
10. de prévoir en façade avant des châssis s'intégrant à l'esthétique de la façade et de maintenir les divisions existantes et de les prévoir en bois comme le reste de la façade ;
11. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

11h05 - dossier 11235

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. GENI INVEST représentée par Monsieur DEFLANDRE tendant à remplacer les toitures des entrepôts en intérieur d'îlots en augmentant le volume et régulariser la construction d'une pièce supplémentaire au 3ème étage, chaussée de Wavre 606-612.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation 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 remplacer les toitures des entrepôts en intérieur d'îlots en augmentant le volume et régulariser la construction d'une pièce supplémentaire au 3ème étage ;
4. qu'en situation de droit, le bien comporte :
 - au rez-de-chaussée : commerce lié aux n° 608 et 610 chaussée de Wavre,
 - 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres,
 - 2^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres,
 - 3^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres ;
5. que la demande concerne les constructions en intérieur d'îlot ;
6. que les toitures sont en mauvais état ;
7. que la forme et l'encombrement des charpentes existantes et des piliers intermédiaires sont contraignants pour l'usage des entrepôts ; qu'ils limitent les hauteurs de stock et gênent la manipulation des chariots élévateurs ; que par endroits les hauteurs sont faibles ;
8. que les toitures existants sont remplacées par des toitures vertes extensives ;
9. que 2 grandes verrières en polycarbonate (3,90 m x 20,54 m et 3,16 m x 25,17 m) sont prévues dans les toitures ;
10. que le logement de l'exploitant situé en intérieur d'îlot est réaménagé ; qu'une terrasse et une toiture jardin sont prévues ;
11. qu'une ancienne volière située au 3^{ème} étage a été agrandie et remplacée par une pièce supplémentaire ; que cette pièce est aménagée en chambre ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
13. qu'il s'agit de cette chambre ; qu'il s'agit d'une faible dérogation (3,00 m² au lieu de 3,20 m) ;
14. qu'il s'agit d'une 4^{ème} chambre ;
15. que cette dérogation est acceptable et ne nuit pas à l'habitabilité des logements ;
16. que la toiture plate devant la chambre au 3^{ème} étage est aménagée en terrasse ; qu'elle se trouve à l'arrière droit de l'entrepôt ;
17. que cette terrasse ne semble pas être conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ; qu'il y a lieu de la rendre conforme au Code civil sans rehausser le mur mitoyen sous quelque forme que ce soit ;
18. que les photos montrent qu'il existe en auvent en polycarbonate au-dessus d'une partie de cette terrasse ;
19. qu'il n'est pas dessiné sur les plans ; qu'il est peu qualitatif et qu'il est précisé en séance qu'il sera supprimé ;
20. que l'arrière de la toiture de gauche est aménagée en toiture jardin et terrasse pour le logement de l'exploitant ; qu'il s'agit d'une partie en toiture verte intensive et une partie terrasse ;

dossier 11235

21. que l'accès du logement vers cette toiture terrasse/jardin ainsi que sa conformité au Code civil en ce qui concerne les vues ne sont pas clairement dessinés sur les plans ; qu'il y a lieu de dessiner clairement l'accès du logement vers la toiture terrasse/jardin et de démontrer qu'il est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
22. qu'une zone non accessible est prévue entre le mur mitoyen arrière et la toiture terrasse/jardin en vue de la rendre conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
23. qu'il s'agit d'un bac à arbustes et plantes potagères d'une épaisseur de 0,60 m de terre et d'une largeur d'1,90m depuis l'axe mitoyen ;
24. que la toiture terrasse/jardin présente une superficie de 95,00 m² (13,30 m x 7,20 m) ;
25. qu'elle offre des vues importantes vers les façades arrières des immeubles de la rue Sneessens ;
26. que le logement dispose déjà d'une terrasse accessible ;
27. 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) ;
28. qu'il s'agit des rehausses, des terrasses et de la toiture jardin ;
29. que le mur mitoyen de gauche est rehaussé de +/- 0,70 m sur 6,30 m de long, de +/- 0,20 m sur +/- 21,20 m de long et de +/- 0,30 m sur +/- 0,90 m de long dans sa partie arrière ;
30. que le mitoyen de droite est rehaussé de +/- 0,35 m sur +/- 8,35 m de long ;
31. que le mur entre les 2 entrepôts est rehaussé de +/- 1,00 m ;
32. que le mur mitoyen arrière est rehaussé sur 1,00 m de long pour l'accès du logement vers la toiture terrasse/jardin ; que les dimensions exactes de cette rehausse sont à préciser ;
33. que 2 morceaux de 2,60 m de long du mur, non mitoyen entre l'entrepôt et la partie à front de rue sont rehaussées de 0,60 m ;
34. que la partie droite à front de rue est rehaussée ; que cette rehausse entraîne une rehausse de la façade ;
35. que cette rehausse est située derrière un panneau existant en bardage bois ; qu'elle ne semble pas construite à l'alignement ; qu'elle est prévue en maçonnerie ;
36. qu'il y a lieu de prévoir une rehausse de façade en accord avec l'esthétique de la façade existante ;
37. que le reste des façades à rue n'est pas modifié ;
38. que les affectations ne sont pas modifiées ;
39. que le remplacement des toitures améliore les qualités de l'intérieur de l'îlot ;
40. qu'il est prévu de placer des enseignes ; qu'elles sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et sont donc dispensées de permis d'urbanisme ;
41. qu'il y a lieu d'obtenir, avant toute pose éventuelle d'enseigne non conforme au règlement régional d'urbanisme, un permis d'urbanisme pour celle-ci ;
42. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/06/2021 au 21/06/2021 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
43. que cette lettre fait état d'une absence d'opposition aux travaux prévus ;
44. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
45. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 11235

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de rendre la terrasse au 3^{ème} étage conforme au Code civil en ce qui concerne les vues sans rehausser le mur mitoyen sous quelque forme que ce soit ;
2. de dessiner clairement l'accès du logement vers la toiture terrasse/jardin et de démontrer que cette terrasse est en tout point conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
3. de prévoir une rehausse de façade à rue en accord avec l'esthétique de la façade existante.

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

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

11h30 - dossier 11273

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. BUSINESS représentée par Monsieur ZELLAT tendant à modifier le PU 10910 en ce qui concerne l'utilisation du commerce de tearoom en salon de petite restauration, le placement d'une hotte en façade arrière et la modification de la vitrine en façade à rue, rue des Tongres 56-58.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et en liseré de noyau commercial ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
5. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
6. que la demande vise à modifier le PU 10910 en ce qui concerne l'utilisation du commerce de tearoom en salon de petite restauration, le placement d'une hotte en façade arrière et la modification de la vitrine en façade à rue ;
7. qu'en situation de droit l'immeuble comporte du commerce au sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage et un logement aux étages supérieurs ;
8. que la demande vise à y installer un tea-room et de la petite restauration (tacos) ;
9. que la demande vise à réaménager le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage pour le commerce ;
10. que les espaces au sous-sol et 1^{er} étage sont prévus comme espaces accessoires au commerce : locaux pour le personnel, bureau et stockage :
 - sous-sol : 2 caves pour le commerce et 1 ancien four désaffecté, une cave commune et les compteurs ;
 - rez-de-chaussée : tea-room et petite restauration ;
 - 1^{er} étage : bureau, local repos et vestiaire et stock pour le commerce ;
11. qu'au rez-de-chaussée une partie du couloir vers les caves est ajoutée au commerce en vue d'y aménager une cuisine ; que le WC est déplacé vers le fond du rez-de-chaussée ;
12. que l'unique accès aux caves est prévu via une trappe dans le hall d'entrée ;
13. que les compteurs restent accessibles aux utilisateurs de tout l'immeuble ;
14. que l'escalier vers les caves est totalement supprimé ; que cette disposition empêche une bonne utilisation du sous-sol ; que si une trappe peut être autorisée comme accès ponctuel, elle ne peut constituer l'unique accès au sous-sol ;
15. qu'il convient de maintenir ou recréer un escalier d'accès au sous-sol ainsi que de veiller à ce que les compteurs restent accessibles aux utilisateurs de tout l'immeuble ;
16. que le sous-sol et le 1^{er} étage sont légèrement modifiés ;
17. que le commerce est ouvert 7 jours sur 7 de 7h30 à 20h00 ; que les nuisances pour les riverains sont donc limitées en soirée ;
18. que la parcelle est entièrement bâtie ; que le commerce ne dispose pas d'espace extérieur ;

dossier 11273

19. que la demande prévoit l'installation d'une hotte d'extraction avec moteur et buse en façade arrière ;
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 de la hotte ;
22. qu'elle est placée au centre de la façade arrière à côté d'une ancienne cheminée et dépasse la corniche de 2,00 m ;
23. que son matériau n'est pas précisé ;
24. que le bien se trouve proche d'un angle fort dense; qu'aucun élément n'est fourni afin de démontrer que les nuisances olfactives et acoustiques sont limitées ;
25. que ce type de hotte située à proximité d'un angle impacte fortement l'intérieur d'îlot ;
26. que les dérogations ne sont pas acceptables ;
27. qu'afin de limiter les nuisances pour l'îlot il convient de placer une hotte ne nécessitant pas de sortie extérieure (filtre à charbon) ou de placer le moteur et la buse à l'intérieur de l'immeuble avec une sortie proche du faite de toiture ; que dans le cas où ce n'est pas possible, il convient de proposer un habillage acoustique et esthétique de la hotte ;
28. que la demande vise également la transformation de la vitrine ; que l'accès distinct au logement des étages reste ;
29. que la porte d'entrée du commerce est prévue à droite du grand châssis ;
30. que la demande vise à rehausser la vitrine de 0,20 m ;
31. que la façade commerciale est prévue en enduit de couleur blanc cassé ; qu'une plinthe en pierre bleue est prévue de part et d'autre de l'ouverture de la façade et qu'un soubassement, en pierre bleue, est présent en-dessous de l'ouverture de façade ;
32. que la nouvelle vitrine et la porte d'entrée du commerce sont en aluminium laqué noir ; que la porte d'entrée du logement est dans le même matériau avec vitrage clair ;
33. que ce type de porte ne permet pas de distinguer l'entrée des logements du commerce ; qu'il convient de revoir la façade de l'immeuble pour augmenter la privacité du logement, en prévoyant par exemple un vitrage sablé ;
34. que la demande vise la pose d'une tente solaire au-dessus de l'ouverture de la façade à rue (vitrine et porte d'entrée privé) ;
35. que les matériaux et couleurs de cette tente solaire ne sont pas précisés ; qu'il convient de le faire ;
36. que la tente concerne le commerce ; qu'il convient dès lors de limiter sa largeur à la vitrine commerciale ;
37. qu'il y a lieu de veiller à ce qu'elle se situe à tout point, en hauteur, à au moins 2,50 m du niveau du trottoir;
38. que la façade commerciale et la vitrine ne nuisent pas à l'esthétique de l'immeuble ;
39. que ce tea-room avec petite restauration (tacos) participe au fonctionnement du noyau commercial ;
40. qu'il y a lieu de privilégier la pose d'enseignes conformes aux prescriptions des règlements en vigueur ; qu'avant toute pose d'enseignes non conforme il convient d'obtenir un permis d'urbanisme pour celles-ci ;
41. qu'il convient d'obtenir avant ouverture l'accord du service des enquêtes administratives ;
42. que le commerce de tacos a déjà ouvert ; qu'il apparaît selon les photos que l'accès au logement n'est pas conservé ;

dossier 11273

43. qu'il convient de le rétablir au plus vite ;
44. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/06/2021 au 21/06/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
45. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 17/06/2021 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de maintenir ou recréer un escalier d'accès au sous-sol ainsi que de veiller à ce que les compteurs restent accessibles aux utilisateurs de tout l'immeuble ;
2. de revoir la façade de l'immeuble pour augmenter la privacité du logement en prévoyant par exemple un vitrage sablé ;
3. de rétablir dans les plus brefs délais l'accès séparé au logement qui a été supprimé dans les faits ;
4. de placer une hotte ne nécessitant pas de sortie extérieure (filtre à charbon) ou de placer le moteur et la buse à l'intérieur de l'immeuble avec une sortie proche du faite de toiture ;
5. de limiter la largeur de la tente solaire à la vitrine commerciale, de veiller à ce qu'elle se situe en tout point, en hauteur, à au moins 2,50 m du niveau du trottoir, et de préciser ses coloris et matériaux ;
6. d'obtenir avant ouverture l'accord du service des enquêtes administratives,
7. de vérifier l'exactitude des heures d'ouverture proposées ;
8. 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), ne sont pas acceptées.

11h55 - dossier 11326**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par l'A.S.B.L. INSTITUT DU CHRIST-ROI SOUVERAIN PRETRE représentée par Monsieur HUDSON tendant à réaffecter une maison unifamiliale en bâtiment scolaire en liaison avec le bâtiment scolaire voisin aux n°57-59, rue Froissart 61.**

Considérant :

1. que la parcelle se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (Zichée) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03 Mai 2001;
2. que le bien fait partie d'un ensemble de 4 maisons à l'esthétique patrimoniale similaire ;
3. que le projet consiste en la réaffectation d'une maison unifamiliale en bâtiment scolaire et la création d'un lien physique entre cet immeuble et l'école existante qui est mitoyenne;
4. qu'un précédent permis (réf: 05/PFD/544245) a été accordé pour l'installation de l'école privée "BICSCHOOL" le 23/01/2015 aux numéros 57-59 de la rue Froissart, auparavant affectés à des bureaux;
5. que la présente demande nécessite la suppression d'un logement au profit de l'agrandissement d'un équipement d'intérêt collectif, l'école en question étant officiellement une association sans but lucratif;
6. le premier permis accordé reconnaissant la nouvelle affectation scolaire des numéros 57-59 et qu'il en sera donc de même pour le numéro 61;
7. par conséquent l'adéquation du projet à la prescription 0.12 du PRAS en ce qui concerne les possibilités de supprimer un logement: "4° permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public" ;
8. que l'école dispose actuellement de 1174m² de superficie, que l'acquisition du numéro 61 lui rajoutera 325m² brut pour un total de 1499m²;
9. que le projet a fait l'objet d'une enquête publique du 07/06/2021 au 21/06/2021 pour les motifs suivants:
 - Application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : Modification totale ou partielle d'un logement;
 - Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) dérogation au règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
 - Titre I, article 6: hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;
10. Vu qu'aucune réclamation et/ou observation n'a été introduite durant l'enquête publique ;
11. Vu l'Ordonnance du 19 mars 2020 visant à octroyer des pouvoirs spéciaux au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de la crise sanitaire du Covid-19 ;
12. que conformément à la circulaire du Ministre en charge des Pouvoirs Locaux du 6 mai 2020 relative à l'organisation du travail dans le cadre d'un déconfinement progressif, une reprise de tous les services en contact avec le public est recommandée par la Région à partir du 11 mai 2020 et qu'il en résulte que les mesures d'organisation nécessaires peuvent être prises afin que les enquêtes publiques et les commissions de concertation puissent se tenir à partir du 1er juin 2020 ;
13. Vu l'arrêté ministériel du 18 octobre 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19, entré en vigueur le 19 octobre 2020, confirmant la régularité de la poursuite de l'organisation de commissions de concertation, les administrations communales constituant des services essentiels, au sens de l'arrêté ministériel précité, et peuvent accueillir du public dans le cadre de leurs activités ;

dossier 11326

14. que l'extension de l'école était prévisible au vu de l'absence de cour de récréation extérieur au sein de l'implantation aux numéros 57-59 ; que l'extension proposée au numéro 61 prévoit l'ajout d'une cour de récréation extérieur à l'équipement scolaire;
15. que l'équipement actuel se compose comme suit:
 - 6 classes de 25 élèves;
 - 2 classes de 15 élèves;
 - une salle de réunion et une salle des professeurs;
 - un réfectoire pour 30 personnes en sous-sol;
16. que le numéro 61 rajoute à cela quatre classes de 10 élèves, deux classes de 12 élèves, un espace de remédiation, des sanitaires et des caves/espaces de rangements;
17. qu'au total l'implantation scolaire accueillera 244 élèves, tout en ne disposant que de 30 places dans son réfectoire et une cour de récréation extérieure de 176m², soit moins d'1m² par élève;
18. que la cage d'escalier de la maison réaffectée en école à une largeur de 156cm, soit approximativement 75cm par volée d'escalier, qu'un transit des 244 élèves y est possible lors des récréations car il constitue le seul accès à la cour;
19. que cet escalier de maison unifamiliale ne convient pas à un tel transit, la taille des volées ne permettant pas à deux personnes de se croiser;
20. que l'accès à l'espace extérieur se fait via une cour existante ; que cet accès n'est pas identifié clairement sur le plan ; que cela ne relève pas du bon aménagement des lieux et qu'un accès plus adapté doit être trouvé, entre autre, à travers une liaison plus évidente avec l'actuelle école ;
21. que ni le réfectoire, ni la cour de récréation ne dispose d'une surface suffisante pour accueillir le flux d'élèves présent sur l'implantation, que l'escalier ne présente pas une largeur adéquate non plus;
22. que de plus aucune solution de mobilité n'est proposée au présent projet, le précédent permis ayant pourtant déjà abordé cette problématique: " Considérant qu'il convient d'aménager un local fermé de plus grande capacité facilement accessible au rez-de-chaussée pour les vélos et deux roues afin d'éviter le stationnement en voirie et favoriser la mobilité douce dans un quartier déjà fortement saturé ";
23. que le projet prévoit une extension de l'annexe arrière au deuxième étage afin d'y créer une classe, que celle-ci est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur de construction) ;
24. que cette dérogation pourrait être acceptable si la densité d'élèves dans le bâtiment n'était pas déjà trop élevée ; que cette extension se fait du côté de l'actuelle école sans créer de nuisances particulières et que de plus la profondeur projetée est la même que pour les autres annexes arrières des immeubles voisins;
25. par conséquent que cette dérogation est pour l'instant refusée jusqu'à ce que des solutions soient trouvées afin de ne pas surcharger d'élèves l'immeuble;
26. que la demande doit être amendée afin de diminuer la densité d'élève, prévoir plus d'espace partagé et amener des solutions de mobilité ; que l'extension de l'école n'est pas remise en question en soi ;
27. qu'en terme de mobilité, il convient de prévoir au minimum 2 emplacements vélos par tranche de 10 élèves ;
28. que l'immeuble n'est absolument pas accessible aux PMR ; qu'il convient de prévoir une amélioration de l'accessibilité au bâtiment ;
29. que la façade avant de la maison est conservée, que le projet ne nuit donc pas aux qualités de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement;
30. de tout ce qui précède que le projet ne s'inscrit pas dans le bon aménagement des lieux;

dossier 11326

AVIS DEFAVORABLE MINORITAIRE sur la demande telle que présentée.

AVIS MAJORITAIRE

31. qu'étant donné l'impact de la présente demande sur l'intérieur d'îlot, il conviendrait de soumettre la demande 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 ;
32. que la demande prévoit en effet un changement de destination du jardin de la maison unifamiliale en jardin « pouvant servir d'espace extérieur pour les élèves » ; que l'espace de pelouse actuel est remplacé par des dalles alvéolaires munies d'un gravier ; que ce revêtement n'est pas de nature à améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
33. que ni la note explicative, ni le rapport d'incidences n'indiquent en quoi le projet respecte de la prescription 0.12 du PRAS alors que le projet emporte une modification totale de la destination de logement ;
34. qu'il est dès lors présumé que le demandeur souhaite se prévaloir du 4° « permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public » ;
35. que l'école en question demande des frais d'inscription élevés (environ 10.000€ par élève et par an) d'après le site internet de l'école ; ;
36. que le préambule du PRAS indique « que la notion d'intérêt général est une notion en constante évolution ; que le caractère d'intérêt public ou privé de ces équipements et installations devra être apprécié au cas par cas, dans le cadre de la procédure de délivrance des permis ; que pour apprécier le caractère d'intérêt privé ou public de ces installations, les autorités compétentes devront apprécier non seulement les besoins d'un quartier et/ou d'une commune et/ou de la Région, mais également l'objectif poursuivi par leurs exploitants ; que la promotion de l'intérêt général doit être prépondérante, le but de lucre étant secondaire » ;
37. qu'en l'occurrence, dans la mesure où les frais d'inscription et scolaires rendent cet établissement inaccessible à une grande partie de la population, l'intérêt de lucre prédomine sur l'intérêt général du projet ;
38. que dès lors, la qualification de commerce doit être retenue pour ce type d'établissement ;
39. que les conséquences en sont :
 - la prescription 0.12 du PRAS n'est pas appliquée ;
 - en application de la prescription 2.3 du PRAS, l'implantation du commerce n'est possible qu'au rez et 1^{er} étage et ne peut dépasser 300m² à certaines conditions qui ne paraissent pas remplies ;
 - en application de la prescription 2.5.1 du PRAS: les actes et travaux ne peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;
40. que l'extension de cet établissement au détriment du logement n'est pas acceptable ;
41. qu'en outre, cette maison unifamiliale ne se prête pas à un aménagement de ce type ; que rien n'est prévu pour limiter les nuisances acoustiques en particulier pour les immeubles environnants ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

13h30 - dossier 11296**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame DOGAN tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale, étendre une terrasse et construire un escalier extérieur, avenue Jules Malou 53.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est situé dans la zone de protection d'un monument classé : Eglise Saint-Antoine de Padoue ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale, étendre une terrasse et construire un escalier extérieur ;
5. que l'extension de la terrasse est prévue entre le mur mitoyen de droite et la terrasse existante située au rez-de-chaussée ;
6. que cette nouvelle partie est en léger décalage par rapport à la terrasse existante ; qu'elle ne dépasse pas la profondeur du mur mitoyen existant de droite ;
7. qu'un bac à plantes est prévu dans le coin avec le mur mitoyen de droite pour rendre cette extension de la terrasse conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
8. que l'extension est prévue en structure acier peint en noir ; que le revêtement de la totalité de la terrasse est en bois avec un garde-corps en aluminium de ton anthracite ;
9. que la demande prévoit un escalier extérieur pour relier la terrasse au jardin ; qu'il s'agit d'un escalier en acier de ton noir avec des marches en bois ;
10. que cet escalier repose sur 3 marches en pierre bleue au niveau du jardin ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ; qu'il s'agit de la terrasse et de l'escalier extérieur ;
12. qu'ils dépassent les deux constructions voisines ;
13. que la demande ne prévoit pas de rehausses de murs mitoyens ;
14. que ces dérogations ne nuisent pas aux parcelles voisines et sont acceptables ;
15. que l'escalier ne semble pas être conforme au Code civil en ce qui concerne les vues vers le voisin de gauche à hauteur de la 6^{ème} marche ;
16. qu'il y a lieu de rendre cet escalier extérieur conforme au Code civil sans rehausser le mur mitoyen sous quelque forme que ce soit, en le modifiant légèrement ;
17. que la terrasse existante ne semble pas être conforme au Code civil en ce qui concerne les vues obliques vers le voisin de gauche ; que la terrasse côté gauche est cependant déjà autorisée depuis 1938 ;
18. que les parcelles voisines ont des constructions plus profondes (annexes) sur leurs limites mitoyennes opposées ;
19. qu'une citerne d'eaux pluviales existe dans le jardin aux environs du futur escalier extérieur ; que cette citerne est conservée ;
20. que le jardin est en plein terre ; que seule une étroite terrasse dallée existe au niveau du jardin ;
21. que les 2 baies de fenêtres côté arrière au rez-de-chaussée ont été élargies ;

dossier 11296

22. qu'un WC extérieur au rez-de-chaussée et un escalier du jardin au rez-de-chaussée autorisés en 1938 n'existent plus ou n'ont jamais été construits ;
23. que la demande vise à améliorer le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
24. que la demande ne prévoit pas de modification en façade à rue ;
25. que la demande ne modifie pas les perspectives sur le bien classé ou à partir de celui-ci ;
26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/06/2021 au 21/06/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserves de rendre l'escalier extérieur conforme au Code civil sans rehausser le mur mitoyen sous quelque forme que ce soit, en le modifiant légèrement.

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

13h55 - dossier 11223**10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. COUCOM représentée par Monsieur BOVY tendant à changer l'utilisation d'un commerce en boulangerie avec consommation sur place, modifier la façade avant, poser des éléments techniques en toiture et construire un volume annexe pour les poubelles, cours Saint-Michel 80.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone de forte mixité et en liseré de noyau commercial ;
2. que la demande est comprise dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol du bloc 535 approuvé par A.R. du 4 février 1975 ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
5. que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce en boulangerie avec consommation sur place, modifier la façade avant, poser des éléments techniques en toiture et construire un volume annexe pour les poubelles ;
6. que la demande vise la réunion de deux espaces commerciaux en une grande entité ;
7. qu'il s'agit d'un commerce de +/- 230 m² ;
8. que le commerce est composé d'un espace de vente, un petit salon de dégustation, un espace de production, un local personnel et de locaux annexes ;
9. qu'il s'agit d'une boulangerie dont tous les pains et autres brioches sont réalisés sur place ;
10. que la demande vise l'ouverture d'une baie dans la façade pour le salon de dégustation et l'agrandissement d'autres baies ;
11. que la demande vise le remplacement des châssis par des châssis en aluminium thermolaqué de teinte gris anthracite (RAL 7016) ;
12. que le revêtement de la façade n'est pas modifié (cimentage de teinte gris clair RAL 7035) ;
13. qu'un bardage bois ajouré est posé sur la face avant de l'auvent existant ;
14. qu'une porte à double coulissants est prévue pour l'entrée du commerce et une porte à simple ouvrant est prévue pour les livraisons ;
15. que la demande vise le placement de stickers commerciaux sur 8 des vitrines ;
16. que selon la note explicative la surface de couverture des baies vitrées est inférieure à 50% de la surface du vitrage (44%) ;
17. que les modifications en façade ne nuisent pas à l'esthétique de l'immeuble ;
18. que la demande ne prévoit pas la pose d'autres enseignes ; qu'il convient de se conformer aux prescriptions des règlements en la matière ;
19. que les heures d'ouverture du commerce et du salon de dégustation ne sont pas précisées ; qu'il convient de le faire ;
20. qu'il convient d'obtenir avant ouverture l'accord du service des enquêtes administratives ;
21. que la demande vise le placement de groupes de froid et de groupes d'extraction des gaz brûlés pour la fonction production de la boulangerie ;
22. que les vieux éléments sont remplacés par des groupes de froid plus économes en énergie ;

dossier 11223

23. que ces éléments sont placés vers la droite du commerce en vue de limiter les nuisances pour les logements situés en partie arrière ;
24. qu'à l'entrée ouest du parking du complexe commercial un espace de stockage extérieur ouvert est prévu ; qu'il présente des dimensions de +/- 3,10 m x +/- 1,90 m et une hauteur de +/- 1,95 m ; que cet espace est habillé du même bardage bois ajouré que celui posé sur la face avant de l'auvent existant du commerce ;
25. qu'il est posé sur une ossature métallique recouverte d'un pare pluie de teinte noire ; que cet espace extérieur est pourvu de 2 portes ;
26. que cet espace permet le stockage de cartons et PMC ;
27. que l'emplacement de cet espace de stockage est prévu dans les environs d'un autre espace de stockage déjà existant ; qu'il n'est quasi pas visible depuis l'espace public car il est prévu le long des plantations ;
28. que les livraisons se feront via le quai de déchargement du Brico ;
29. que cette boulangerie avec salon de dégustation participe au fonctionnement du noyau commercial ;
30. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/06/2021 au 21/06/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
31. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 03/06/2021 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de préciser les heures d'ouverture du commerce et du salon de dégustation ;
2. d'obtenir avant ouverture l'accord du service des enquêtes administratives ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

14h20 - dossier 11290

11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur POTTIER tendant à modifier les aménagements intérieurs d'un appartement afin d'en faire un deux chambres et construire un balcon au 2^{ème} étage de l'immeuble, rue d'Oultremont 3.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. que le bien est 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 modifier les aménagements intérieurs d'un appartement afin d'en faire un deux chambres et construire un balcon au 2^{ème} étage de l'immeuble ;
6. qu'il s'agit d'une maison de style éclectique reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
7. qu'en situation de droit l'immeuble comporte :
 - au sous-sol avant : caves et local compteurs,
 - au sous-sol arrière et rez-de-chaussée : 1 appartement duplex 1 chambre,
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres,
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre,
 - au combles : 1 appartement duplex 2 chambres ;
8. que seul l'appartement du 2^{ème} étage est concerné par la demande ;
9. le PU10998 délivré le 12/11/2020 tendant à régulariser les aménagements intérieurs d'un immeuble comportant 4 logements ;
10. que la demande actuelle modifie légèrement certaines cloisons de l'espace nuit (chambres et sanitaires) ;
11. que le projet propose 1 chambre de 9,40 m² et 1 chambre de 14,00 m² ;
12. qu'une buanderie + rangement est prévue à côté de la petite chambre ;
13. que la demande vise à aménager un petit grenier et une mezzanine au-dessus de la buanderie, du vestiaire et du WC ;
14. que le demandeur subdivise la hauteur sous plafond (3,36 m) de ces espaces en 2,30 m pour la partie basse et 0,85 m pour la partie haute ;
15. que l'accès vers ces espaces se fait via une échelle de meunier donnant dans la chambre 2 ;
16. que le plan 'situation projetée grenier' concerne le 2^{ème} étage et l'espace de rangement projeté du 2^{ème} étage ;
17. que la demande vise à ajouter un balcon en façade arrière ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne ce balcon ; qu'il dépasse le profil des 2 constructions voisines ;
19. que le balcon est construit contre l'annexe existante de droite et à une distance de 1,90 m de la limite mitoyenne de gauche ; qu'il ne nécessite pas de rehausses des murs mitoyens ;

dossier 11290

20. qu'il s'agit d'un balcon de 3,40 m² en structure en acier galvanisé avec plancher en bois et un garde-corps en treillis ; que ce balcon est conforme au Code civil ;
21. que vu son orientation le balcon ne nuit pas à l'ensoleillement des parcelles voisines ;
22. que ce balcon offre un espace extérieur à cet appartement ;
23. que ces dérogations sont acceptables ;
24. que la demande vise à élargir la baie de fenêtre du séjour côté arrière et y installer une porte-fenêtre coulissante ;
25. que la baie agrandie s'aligne aux baies des étages inférieures ;
26. que le châssis est prévu en aluminium laqué gris anthracite ; que le châssis en PVC de la cuisine en façade arrière est remplacé par un châssis de même matériau ;
27. que cet aménagement améliore l'éclairage naturel de cet appartement ;
28. que la demande tend à remplacer l'entièreté des menuiseries extérieures de l'appartement, ainsi que de modifier complètement l'implantation de tous les locaux dits humides, tous les locaux sont soumis à exigence ventilation PEB;
29. que des grilles de ventilation type invisibles sont prévues dans les châssis ; que cependant les plans fournis ne détaillent pas clairement le dessin des châssis ;
30. qu'en façade avant, la demande vise le remplacement des châssis par des châssis en bois dont le dessin est semblable au dessin actuel ;
31. que le dessin vu la présence de l'aérateur est modifié ; que la partie supérieure du châssis est épaissie et que les angles arrondis sont supprimés ;
32. qu'en séance, le demandeur propose de réaliser les angles de façon arrondie pour suivre le contour des baies ;
33. que la demande propose des châssis en bois de teinte foncée (gris anthracite/noir) ; qu'il convient de veiller au respect d'une unité de ton pour l'ensemble de la façade ;
34. que la demande vise la mise en peinture de la corniche dans la même teinte que les châssis ;
35. que la porte d'entrée est inchangée ;
36. que la demande rend l'appartement conforme aux Titre II du règlement régional d'urbanisme ;
37. que la demande améliore le confort et l'habitabilité de cet appartement ;
38. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/06/2021 au 21/06/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de prévoir des angles arrondis dans les impostes en façade.

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

14h45 - dossier 11294**12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme Mc LOUGHLIN-SYMONAUX tendant à rehausser de deux niveaux et agrandir une maison unifamiliale, rue des Moissonneurs 39.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à rehausser de deux niveaux et agrandir une maison unifamiliale ;
4. que sans l'obtention de permis d'urbanisme, le sous-sol a été agrandi jusqu'à la profondeur de l'annexe existante et qu'une véranda avec balcon a été construite au rez sur l'extension du sous-sol ;
5. que la demande vise à rehausser la maison de 2 niveaux plus une toiture à versants ;
6. qu'en façade à rue la rehausse est prévue sur 2 niveaux et en façade arrière la rehausse est prévue sur 1 niveau ; qu'une lucarne est prévue côté arrière au 3^{ème} étage ;
7. que la maison actuelle est plus basse que les bâtiments voisins ;
8. que la toiture côté rue s'aligne à la toiture de la construction voisine de droite, la plus haute (n°37 rue des Moissonneurs) ;
9. que la toiture côté arrière s'aligne à la toiture de la construction voisine de gauche, la moins haute (n°41 rue des Moissonneurs) ;
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 la véranda et du balcon au rez-de-chaussée qui dépasse de plus de 3m le voisin de droite, le moins profond sans toutefois dépasser le plus profond ;
12. que la véranda et le balcon ne sont pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ; que la face de la véranda le long de la mitoyenneté est en verre ; qu'il s'agit d'une situation existante depuis de nombreuses années ;
13. qu'il y a lieu de rendre la véranda et le balcon conformes au Code civil en ce qui concerne les vues et de réaliser la rehausse mitoyenne conformément au code civil (maçonnerie pleine) ;
14. que les dérogations sont acceptables ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 5 (hauteur de la façade avant) ;
16. que la façade rehaussée dépasse la hauteur des façades voisines ; qu'elle dépasse légèrement la hauteur de la façade du bâtiment voisin de droite, le plus haut ; qu'il convient de s'y conformer ;
17. qu'en façade avant, la rehausse de deux niveau est prévue en briquettes (plaquette de parement) de couleur rouge feu sablé ; que les châssis sont prévus en bois de couleur noire e(RAL 9004) avec un seuil en aluminium de couleur ;
18. que la corniche est supprimée ; qu'il s'agit d'une corniche qualitative ; qu'il convient de la conserver ;
19. que les matériaux de la façade à rue existante ne sont pas modifiés ;
20. que la toiture est prévue en tuiles rouges ; que de fenêtres de toit de type velux sont prévues côté rue et côté arrière ;
21. que la façade arrière est prévue en enduit de teinte claire ; que les nouveaux châssis dans la rehausse côté arrière sont prévus en bois de couleur blanc (RAL 9010) ;

22. que la lucarne est prévue en zinc avec un châssis en bois de couleur blanc (RAL 9010) et un garde-corps de teinte foncé dont il convient de préciser le matériau ;
23. que la joue droite de la lucarne n'est située qu'à 30cm de la limite mitoyenne ; que cette disposition ne permet pas un accès et un entretien aisé de ce petit pan de toiture ;
24. qu'il convient de déplacer la lucarne vers le centre de la façade ;
25. que la façade à rue de la rehausse ne s'intègre pas à l'esthétique de la façade existante ; que les fenêtres ne s'alignent pas aux ouvertures de la façade existante ;
26. que cette rehausse écrase la façade existante au vu de ses proportions ;
27. qu'il y a lieu de revoir l'esthétique de la rehausse de la façade côté rue en se limitant à un niveau de rehausse traité dans un esprit de toiture mansardée ;
28. qu'il convient de revoir l'ensemble des aménagements en conséquence ;
29. qu'en façade arrière, au niveau du palier entre le 1^{er} étage et le 2^{ème} étage, la demande vise à aménager une terrasse en bois accessible depuis le palier sur la toiture plate de l'annexe existante ;
30. qu'elle est entourée d'un garde-corps de teinte foncé ;
31. qu'un bac à plantes est prévu pour rendre cette terrasse conforme au Code civil en ce qui concerne les vues obliques vers le voisin de gauche ;
32. que la maison dispose déjà d'un jardin et d'un balcon au rez-de-chaussée ;
33. que cette terrasse nuit à l'intimité de l'intérieur d'îlot de par son effet de promontoire ;
34. qu'il y a lieu de limiter la profondeur de cette terrasse à 1,50 m, en plaçant un garde-corps limitant la zone accessible ;
35. que la demande vise la répartition suivante de la maison :
 - au sous-sol : cave, local technique, local chaudière, WC, bibliothèque et bureau,
 - au rez-de-chaussée : séjour, living, salle-à-manger et kitchenette,
 - à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage : 1 salle-de-bain,
 - au 1^{er} étage : 2 chambres,
 - au 2^{ème} étage : 2 chambres et 1 salle-de-bain,
 - au 3^{ème} étage : second séjour avec cuisine et une salle-de-bain ;
36. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;
37. que le jardin est situé au niveau du sous-sol ; que la partie du jardin longeant la façade arrière est aménagée en terrasse perméable ; que le reste est un jardin de pleine terre ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce qui concerne la cuisine au rez (2.35m au lieu des 2.50m requis ;
39. que cette dérogation est acceptable et ne nuit pas à l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit des 2 chambres au 2^{ème} étage (2.25m² et 1.5m² au lieu des 2.6 et 2.7 m² requis) ;
41. que cette partie de l'immeuble est neuve ; qu'il y a lieu de rendre les chambres au 2^{ème} étage conformes au règlement régional d'urbanisme ;
42. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/06/2021 au 21/06/2021 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
43. que cette lettre concerne l'opposition à l'exploitation/création d'une terrasse au 2^{ème} étage du côté du jardin car cela a un impact considérable sur le bien-être et la valeur des maisons voisines ; qu'une question se pose au sujet d'une cheminée existante en façade avant de la maison de gauche ;
44. qu'il convient d'envisager la récupération des eaux de pluies en plaçant une citerne ;

dossier 11294

AVIS DEFAVORABLE

15h10 - dossier 11238**13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme JANIN tendant à rénover l'immeuble, le transformer en maison unifamiliale et aménager une terrasse en façade arrière, avenue d'Auderghem 244.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande vise à rénover l'immeuble, le transformer en maison unifamiliale et aménager une terrasse en façade arrière ;
3. le permis d'urbanisme délivré le 30/09/2005 et tendant à rénover et transformer un immeuble en vue d'agrandir les trois logements existants ;
4. que les travaux relatifs à ce permis n'ont jamais été réalisés ;
5. que la demande vise à revenir à une maison unifamiliale ;
6. que le projet vise à aménager le sous-sol et le rez-de-chaussée ; que les étages supérieurs ne sont pas modifiés ;
7. que la demande vise la répartition suivante de la maison :
 - au sous-sol : espace technique, local compteurs, WC, salon TV, atelier/bibliothèque avec jardin d'hiver et local technique,
 - au rez-de-chaussée : living, salle-à-manger, petit salon et cuisine,
 - au 1^{er} étage : 2 chambres, salle-de-bain, WC et bureau,
 - au 2^{ème} étage : 2 chambres et salle-de-bain,
 - au 3^{ème} étage : bureau, salle-de-bain et salle de jeux avec mezzanine ;
8. que l'atelier est un atelier de peinture privatif ;
9. que le jardin se trouve au niveau du sous-sol ;
10. qu'à l'achat de l'immeuble en 2005, le garde-corps du balcon au rez-de-chaussée et la rampe de l'escalier vers le jardin étaient encore sur place ; que , vu leur état, ils ont été démontés pour des raisons de sécurité ; que la plateforme du balcon/terrasse a été maintenue sans garde-corps et n'était plus utilisé ;
11. que la demande vise à réhabiliter ce balcon au rez-de-chaussée et l'escalier extérieur vers le jardin ;
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) en ce qui concerne le balcon/terrasse et l'escalier ;
13. qu'ils dépassent le profil des 2 constructions voisines mais ne dépassent pas la profondeur de l'annexe existante ;
14. qu'ils ne nuisent pas aux parcelles voisines ; que ces dérogations sont acceptables ;
15. qu'au sous-sol, la partie située entre le mur mitoyen de gauche et l'annexe existante est aménagée en terrasse ; que le reste du jardin est en plein terre ;
16. qu'en façade arrière au sous-sol et au rez-de-chaussée les baies de fenêtres sont modifiées en vue d'apporter plus d'éclairage naturel ; que l'allège de la grande fenêtre vers le balcon est supprimé et la baie est rehaussée ;
17. que le balcon est remplacé par un balcon en structure métallique avec un revêtement en caillebotis ; que l'escalier vers le jardin est également prévu en structure métallique
18. que la baie vers le balcon, le balcon et l'escalier donnant accès au jardin ne sont en l'état pas conformes au code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques ;
19. qu'il y a lieu de s'y conformer ;

dossier 11238

20. que pour cela, il convient de rehausser ponctuellement le mitoyen ; qu'il est également possible d'acter l'accord du propriétaire de la parcelle concernée concernant la servitude de vue ;
21. que la demande ne prévoit pas de modifications en façade à rue ;
22. que lors du prochain remplacement des châssis, il conviendra de veiller à rétablir des impostes en partie haute, et non des allèges fixes, pour les châssis au-dessus de la porte ;
23. que la demande améliore le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
24. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal ; que cette demande y répond ;
25. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/06/2021 au 21/06/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
26. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de se conformer au Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques : de rehausser ponctuellement le mitoyen ou d'acter l'accord du propriétaire de la parcelle concernée concernant la servitude de vue ;

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

15h35 - dossier 11246**14. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame ROGER tendant à isoler deux façades latérales et abattre un arbre, rue Bâtonnier Braffort 73.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à isoler deux façades latérales et abattre un arbre ;
3. que selon les documents en notre possession, le bien comporte en situation de droit un garage et un atelier d'artiste ;
4. que la demande concerne la pose d'isolation sur les pignons et la finition avec un enduit lisse et blanc ; qu'une épaisseur totale de 0,18 m est nécessaire ;
5. que l'isolation de la façade arrière n'est pas demandée dans le dossier ; qu'en séance il est indiqué qu'elle est prévue ;
6. 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) ;
7. que l'isolation dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen des 2 constructions voisines ;
8. qu'en situation existante les murs sont en brique ;
9. que le bâtiment dépasse en profondeur ses deux voisins et qu'il se trouve à l'arrière des parcelles rue des Morins ;
10. que la parcelle voisine de gauche n'est construite qu'au rez-de-chaussée ; que le pignon gauche est dès lors fortement visible depuis l'espace publique ;
11. que cette modification ne portera pas atteinte à l'esthétique de la façade ;
12. que la demande améliore de façon significative le confort thermique d'une grande partie du bâtiment ;
13. que la demande ne modifie pas l'affectation ou l'utilisation du bien ;
14. que la demande vise également l'abattage d'un arbre ; qu'il s'agit d'un saule tortueux, *Salix Matsuda* ;
15. qu'il se trouve dans la cour du bâtiment à 1.30 m de la limite mitoyenne arrière ;
16. que selon le demandeur les racines ont pénétré jusqu'aux égouts du bâtiment et que l'arbre est devenu trop volumineux pour la petite cour ;
17. que le demandeur n'envisage pas de replanter des autres arbres ;
18. l'avis favorable au sujet de l'abattage du service communal des plantations du 29/06/21 ;
19. que la couronne de l'arbre surplombe d'au moins 1/3 l'héritage voisin ;
20. que le système racinaire provoque des dégâts importants dans le système d'égouttage de l'habitation ;
21. que la cour est entièrement imperméable ; que cette situation est conforme à la situation de droit ;
22. qu'il convient de compenser l'abattage de cet arbre en verdurant une partie de la cour et en rétablissant une partie de la pleine terre ;
23. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/06/2021 au 21/06/2021 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations (signée par 4 personnes) ;
24. que cette lettre concerne l'isolation du pignon de droite (manque d'accord préalable, de détails sur la couleur, le matériau de finition, les mesures, ...) ;

25. que l'isolant est en surplomb de parcelles voisines ; qu'il convient dès lors d'obtenir un accord écrit des propriétaires voisins avant réalisation des travaux et de l'acter ;
26. qu'il convient lors d'un prochain remplacement des châssis en façade avant de revenir aux formes d'origine ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de préciser les plans et la note explicative en ce qui concerne l'éventuelle isolation de la façade arrière ;
2. d'obtenir un accord écrit des propriétaires voisins avant réalisation des travaux et de l'acter ;
3. de ne pas procéder aux abattages entre le 1er avril et le 15 août conformément à l'article 2 de l'ordonnance du 1/03/2012 relative à la conservation de la faune sauvage et à la chasse ;
4. de compenser l'abattage de cet arbre en verdurissant une partie de la cour et en rétablissant une partie de la pleine terre.

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

16h00 - dossier 11285**15. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame HOYOS tendant à rehausser d'un étage afin de créer un duplex et construire deux terrasses en façade arrière, rue Beckers 72.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à rehausser l'immeuble d'un étage afin de créer un duplex et construire deux terrasses en façade arrière ;
4. que l'immeuble comporte légalement 3 appartements (1 appartement 1 chambre et 2 appartements 2 chambres) ;
5. que dans les faits, l'immeuble comporte 3 studios ;
6. qu'il s'agit d'un immeuble R + 2 étages avec une toiture plate ;
7. que la demande concerne le logement du 2^{ème} étage ;
8. que la cage d'escalier commune est privatisée à partir du palier du 1^{er} étage ;
9. que la demande vise à ajouter un étage sur une partie de la toiture plate du 2^{ème} étage ;
10. que la rehausse prend place en partie avant sur toute la largeur de la parcelle et sur +/- 8,00 m de profondeur ;
11. qu'une petite annexe abritant un wc est prévue du côté arrière gauche ; qu'elle est prolongée par un espace ouvert et couvert donnant sur la terrasse ;
12. que la façade avant est rehaussée de 3.25m dans son prolongement ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 5 (hauteur de la façade avant) ; que la façade dépasse en hauteur les deux façades voisines ;
14. que le reste de la toiture plate est aménagée en terrasse accessible ;
15. que la partie droite de la terrasse est prévue en porte à faux au-dessus de la terrasse du 2^{ème} étage ;
16. que la terrasse est conforme au Code civil suite aux rehausses demandées ; qu'elle est en bois et est entourée d'un garde-corps métallique de ton foncé ;
17. que la toiture de l'extension est revêtue d'une étanchéité ; qu'il convient de l'aménager en toiture végétalisée ; qu'en soit il est indiqué que des panneaux solaires sont prévus ;
18. 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) ;
19. qu'il s'agit de l'extension et de la terrasse ;
20. que le voisin de droite, le plus haut, est un bâtiment avec une toiture à 2 versants ; que l'extension proposée le dépasse en profondeur et hauteur en partie avant et arrière (aménagements de terrasse) ;
21. que le voisin de gauche, le moins haut, est un bâtiment avec une toiture plate ; qu'il s'agit d'un bâtiment de la même hauteur que le bâtiment concerné et construit en miroir ; que l'extension proposée le dépasse de plus de 3.20m (volume bâti) sur toute la profondeur de l'immeuble soit, 13.30m ;
22. que le mur mitoyen de droite doit être rehaussé sur une partie à l'avant de +/- 1,80 m de haut et +/- 2,10 m de long en forme de triangle ;
23. que le mur mitoyen de gauche doit être rehaussé sur sa totalité et sur 3,00 m de haut ;

dossier 11285

24. que la terrasse offre des vues importantes vers l'intérieur d'îlot de par sa position en promontoire ;
25. que les rehausses mitoyennes sont de grande dimension et impactent les parcelles voisines ;
26. que les dérogations sont importantes et peuvent nuire aux parcelles voisines ; qu'elle ne sont pas acceptables en l'état ;
27. qu'il convient de revoir les dimensions proposées afin de réduire les rehausses mitoyennes et de tenter de se conformer aux prescriptions du RRU ; qu'il peut convenir d'observer un recul en façade avant ou de traiter l'extension dans un esprit de toiture mansardée ;
28. que le projet transforme le logement du 2^{ème} étage en 1 duplex 3 chambres (2^{ème} et 3^{ème} étage) ;
29. que le projet prévoit :
 - au 2^{ème} étage : 3 chambres, 2 salles-de-bain, 1 WC et 1 dressing,
 - au 3^{ème} étage : séjour avec cuisine et 1 WC ;
30. que le balcon au 2^{ème} étage a été agrandi sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;
31. que cet agrandissement n'a pas nécessité de rehausse de murs mitoyens ; que le balcon est conforme au Code civil ;
32. que la façade à rue existante et les châssis existants (bois peint en blanc) ne sont pas modifiés ;
33. que la corniche existante est maintenue ;
34. que la rehausse est prévue en zinc de ton blanc avec un châssis en aluminium de ton blanc et un garde-corps vitré ;
35. qu'à l'arrière la rehausse est prévue en zinc de ton blanc avec un châssis en aluminium de ton foncé ;
36. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/06/2021 au 21/06/2021 a donné lieu à une lettre d'observations ; qu'il s'agit d'une lettre du voisin de droite qui marque accord sur l'extension car elle constitue une plus-value pour son bien ;
37. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 03/06/2021 ;

AVIS FAVORABLE sous réserve :

- 1. de revoir les dimensions proposées afin de réduire les rehausses mitoyennes et de tenter de se conformer aux prescriptions du RRU ;**
- 2. d'observer un recul en façade avant ou de traiter l'extension dans un esprit de toiture mansardée.**