

**09h00 - dossier 11284**

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme KOTSOU-LESIRE tendant à modifier le PU 10667 en ce qui concerne la démolition d'une partie du bâtiment au rez-de-chaussée pour créer une zone de jardin, la création d'une trémie (puit de lumière) vers le sous-sol et la modification des menuiseries en façade, rue des Cultivateurs 54.**

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 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. le permis d'urbanisme PU10667 délivré le 26/09/2019, tendant à changer l'affectation d'un atelier de réparation automobile en bureaux d'une A.S.B.L. avec salles de formation (activité de production de biens immatériels) et modifier le volume en façade arrière ;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2 étages + caves comprenant une activité de production de biens immatériels et 3 logements répartis comme suit :
  - sous-sol : lié au rez-de-chaussée, fonction attenantes à l'activité de production de biens immatériels,
  - rez-de-chaussée : activité de production de biens immatériels (bureaux d'une A.S.B.L. avec salles de formation),
  - 1<sup>er</sup> étage : un appartement 3 chambres,
  - 2<sup>ème</sup> étage : deux appartements 2 chambres ;
6. que le PU10667 autorise la démolition d'une partie du volume arrière afin de créer une zone de jardin ; qu'il s'agit d'une surface de pleine terre de 4.91m de profondeur, sur toute la largeur de la parcelle ;
7. que la demande vise à modifier le PU 10667 en ce qui concerne la démolition d'une partie du bâtiment au rez-de-chaussée pour créer une zone de jardin, la création d'une trémie (puit de lumière) vers le sous-sol et la modification des menuiseries en façade ;
8. que la demande vise des modifications intérieures :
  - au sous-sol : espaces de rangement, 2 caves (à charbon), local compteurs, cabine électrique, des sanitaires, chaufferie, dégagement et 3 espaces de rangement ;
  - au rez-de-chaussée : 2 salles de méditation, sas d'entrée avec emplacement pour vélos, vestiaire, espace lounge et sanitaires ;
9. qu'une partie du plancher dans l'espace de réception est démolie en vue d'offrir un apport de lumière au dégagement au sous-sol ; que ce puit de lumière est entouré d'un garde-corps ;
10. que la façade arrière vers le jardin est modifiée ;
11. qu'en façade avant, la porte d'entrée du centre de formation est modifiée ; que la double porte de l'entrée cochère est remplacée par un grand châssis et une porte d'entrée ; qu'ils sont surmontés d'une imposte; que ces éléments sont prévues en bois naturel ;
12. que la porte d'entrée centrale ne nuit pas à l'esthétique de l'immeuble ; que la porte cochère n'est pas en harmonie des ouvrants du rez ni avec avec sa fonction ; qu'il est préférable de prévoir une porte cochère pleine en bois ;

13. que l'élévation ne correspond pas au plan du rez-de-chaussée (porte à droite sur l'élévation-  
porte à gauche dans le plan du rez-de-chaussée ;
14. qu'il y a lieu de revoir les plans en ce qui concerne l'entrée ;
15. que le sas d'entrée est modifié ; qu'une zone de stationnement de vélos est prévue dans le  
sas ; qu'en vue d'offrir plus d'emplacements de vélos il y a lieu d'agrandir le parking pour  
vélos ;
16. que les verrières dans la toiture plate en façade arrière sont modifiées ; que des verrières avec  
2 pans de toitures sont prévues ;
17. qu'elles sont plus hautes que les verrières existantes ; qu'elles dépassent la hauteur des murs  
mitoyens de +/- 1,00 m ; qu'elles se situent partiellement devant les fenêtres du 1<sup>er</sup> étage ;
18. qu'il y a lieu de réduire la hauteur des verrières afin de ne pas nuire aux fenêtres du 1<sup>er</sup> étage ;
19. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2021 au 25/07/2021 n'a donné lieu à  
aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
20. qu'il s'agit d'un permis modificatif ; que sa validité est donc la même que le permis initial ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de revoir la concordance les plans en ce qui concerne l'entrée ;**
2. **de réduire la hauteur des verrières afin de ne pas nuire aux fenêtres du 1<sup>er</sup> étage ;**
3. **d'agrandir le parking pour vélos.**

09h30 - dossier 11237

**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur SHAFIUL tendant à régulariser les modifications apportées à un immeuble avec rez commercial dont l'ajout d'un appartement, rehausser l'immeuble et rénover, avenue Eudore Pirmez 7.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est comprise dans le plan particulier d'affectation du sol du 600 approuvé par Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 novembre 1992 ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural construit en 1932 par l'architecte Janssens ;
5. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à un immeuble avec rez commercial dont l'ajout d'un appartement, rehausser l'immeuble et rénover ;
6. qu'en situation de droit, le bien (R+2 étages + toiture plate) comporte :
  - au demi sous-sol : un snack ;
  - au rez : un appartement 1 chambre ;
  - aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : un duplex 4 chambres ;
7. que dans les faits, le bien comporte 1 commerce et 3 logements ;
8. que différentes modifications ont été apportées à l'immeuble : au demi-sous-sol, la cour existante a été couverte, au rez, une chambre et une terrasse couverte ont été ajoutées, au 2<sup>ème</sup> étage, une terrasse a été aménagée ; que des modifications intérieures ont été également apportées sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
9. que la demande vise à créer un jardin en pleine terre et à rehausser l'immeuble ;
10. que la demande vise la répartition suivante :
  - au demi sous-sol : 1 commerce, 1 local technique compteurs, 3 caves et 1 local vélos,
  - au rez: 1 appartement 2 chambres,
  - au 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 2 chambres,
  - aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : 1 appartement duplex 3 chambres ;
11. que chaque appartement dispose d'une seule porte d'entrée depuis les communs ;
12. qu'un jardin est créé au niveau du demi sous-sol ; que l'appartement du rez profite de ce jardin ;
13. que la demande vise à construire un escalier extérieur du rez vers le jardin ;
14. que cet escalier est construit contre le haut mur mitoyen de gauche ;
15. qu'il est implanté à 1,32 m de la limite mitoyenne arrière ; que la hauteur du mur mitoyen arrière manque dans le dossier ; qu'il n'est dès lors pas possible de vérifier si l'escalier extérieur dans le jardin est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ; qu'il y a lieu de compléter les plans en ce qui concerne l'implantation de l'escalier extérieur dans le jardin ;
16. qu'il y a lieu de rendre l'escalier extérieur dans le jardin conforme au Code civil en ce qui concerne les vues sans rehausse de mur mitoyen ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) que cela concerne l'escalier extérieur vers le
18. qu'il s'agit d'une construction légère ; que cet escalier est le seul accès de l'appartement du rez vers le jardin ;
19. que cette dérogation est acceptable ;

**dossier 11237**

20. qu'il y a une petite cour le long de la façade arrière au niveau du demi sous-sol ; que cette cour est à l'usage de commerce ; que le commerce n'a pas accès à l'espace extérieur arrière (terrasse et/ou petite cour) ;
21. qu'il est préférable que l'espace extérieur soit à usage exclusif du rez-de-chaussée (app1) ;
22. qu'il y a lieu de supprimer l'accès à la cour depuis le commerce ;
23. qu'au niveau du rez, la pièce ajoutée à l'arrière est transformée en véranda et comporte le séjour ; qu'il s'agit d'une verrière en PVC de ton blanc avec une toiture inclinée ;
24. que la terrasse couverte à ce niveau est supprimée ;
25. qu'une coupole est prévue dans la toiture de l'annexe existante du côté droit ;
26. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, la terrasse sur la toiture plate de l'annexe existante est conservée ; qu'elle est située le long du haut mur mitoyen de droite ;
27. qu'un bac à plantes est prévu contre le mur mitoyen de droite en vue de rendre cette terrasse conforme au Code civil en ce qui concerne les vues obliques ;
28. que sur la toiture plate existante, un nouvel étage est prévu ; qu'il est construit comme une toiture à la mansard côté rue et a la même profondeur que le 2<sup>ème</sup> étage à l'arrière ;
29. que la partie haute de la façade est maintenue ;
30. que la nouvelle toiture avec 2 velux est peu visible depuis l'espace public ;
31. qu'elle est prévue en ardoises (brisis) et tuiles plates (terrasson) de ton gris anthracite/noir ;
32. que cette extension ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens ;
33. que cette extension ne nuit pas aux parcelles voisines et s'intègre au cadre bâti existant ;
34. qu'il est cependant préférable de revoir le profil de la toiture afin de prévoir des ouvrants dans la partie inférieure, qui sont en harmonie avec les travées du bien ;
35. que la façade arrière est isolée et recouverte d'un crépis de ton blanc ; que les châssis en façade arrière sont en pvc de ton blanc ;
36. que le conduit de hotte existante inutilisé est retiré ;
37. qu'il existe une coupole sur la toiture plate arrière ; que celle-ci apporte de la luminosité à la salle de bain et au couloir de l'app. 1 ; qu'en séance l'architecte a précisé que la coupole sera partiellement obstruée ; que dès lors cette coupole n'a plus lieu d'être ; qu'il y a lieu de la supprimer ;
38. que les châssis du rez et du 1<sup>er</sup> étage ont été modifié en pvc blanc ;
39. que les châssis du 2<sup>ème</sup> étage sont d'origine en bois bleu ;
40. que cette situation n'est pas harmonieuse ;
41. qu'il y a lieu de retourner vers les châssis d'origine (matériaux, divisions et couleur) lors des prochains remplacements ;
42. que la coupe AA ne correspond pas au plan du rez-de-chaussée au niveau des ouvrants entre le hall et le séjour ; qu'il y a lieu d'adapter la coupe AA en conséquence ;
43. que le projet porte à 4 le nombre d'entités (1 commerce, 1 duplex 3 chambres (156 m<sup>2</sup>) et 2 appartements 2 chambres (74,50 m<sup>2</sup> et 90 m<sup>2</sup>) ;
44. que les logements sont conformes au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les normes minimales de superficie et de volume ; qu'il s'agit de logements agréables ;
45. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien et la création de logements de grandes dimensions sur le territoire communal ; que cette demande y répond ;

46. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2021 au 25/07/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
47. l'avis de Bruxelles Mobilité demandé en date du 10/08/2021 ;
48. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 18/06/2021 ;
49. que cet avis stipule, entre autres, que l'escalier desservant tous les niveaux de l'immeuble doit être cloisonné ; que les parois de cette cage d'escalier doivent présenter EI 60 ainsi que la paillasse allant du R+1 vers le R+2 ;
50. qu'il convient de modifier les plans en conséquence ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de compléter les plans en ce qui concerne l'implantation de l'escalier extérieur dans le jardin et de le rendre conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
2. 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 ;
3. de supprimer l'accès à la cour depuis le commerce ;
4. de revoir le profil de la toiture afin de prévoir des ouvrants dans la partie inférieure, qui s'harmonisent avec les travées du bien ;
5. de retourner vers les châssis d'origine (matériaux, divisions et couleur) lors du prochain remplacement ;
6. de supprimer la coupole sur l'annexe arrière ;
7. d'adapter la coupe AA au niveau des ouvrants entre le hall et le séjour.

**La dérogation au RRU, Titre I, article 4, est acceptée.**

**10h00 - dossier 11303****3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme HAMEL-SIMION tendant à changer l'affectation d'un atelier arrière en logement afin d'étendre le duplex inférieur situé dans l'immeuble avant et construire un passage entre les deux, rue de Theux 100/102.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (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 changer l'affectation d'un atelier arrière en logement afin d'étendre le duplex inférieur situé dans l'immeuble avant et construire un passage entre les deux ;
5. que le bien comporte en situation de droit 2 appartements duplex 3 chambres dans l'immeuble avant et un atelier dans l'arrière bâtiment ;
6. que cet arrière bâtiment se compose de 2 niveaux hors sol : le rez-de-chaussée et un niveau sous toiture en pente ;
7. que l'atelier est séparé du bâtiment à front de rue par une cour et ne dispose pas d'un accès privatif depuis la rue ;
8. que la demande vise à intégrer l'atelier dans le duplex inférieur de l'immeuble avant en tant qu'espace de loisirs et de travail ;
9. que la demande vise à créer une liaison fermée et couverte entre le bâtiment à front de rue et l'arrière bâtiment , contre le mur mitoyen de droite ;
10. que la demande vise à transformer la toiture de l'arrière bâtiment; que la pente est modifiée et la hauteur de faîte est diminuée ; que cet aménagement diminue le mur mitoyen arrière de +/- 0,60 m ;
11. qu'une lucarne est prévue dans cette toiture en recul de la façade ;
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 couloir de passage ;
13. que sa construction ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens ; qu'il ne nuit pas aux parcelles voisines ;
14. que ces dérogations sont acceptables ;
15. que les toitures plates créées sur le couloir de passage, sur la lucarne et la plateforme devant la lucarne ainsi qu'au-dessus de la toiture sont prévues comme toitures vertes extensives ;
16. que la plateforme devant la lucarne n'est pas accessible ;
17. que l'arrière bâtiment comportera :
  - au sous-sol : cave,
  - au rez-de-chaussée : une salle de jeux,
  - à l'étage : un bureau/chambre d'amis avec une salle-de-douche ;
18. que l'allège du châssis donnant sur la cour est supprimée en vue de donner un accès direct vers la cour ; que le nouveau châssis est en aluminium de ton gris foncé ;
19. que la façade de l'arrière bâtiment est prévue en enduit de parement de ton blanc ;

**dossier 11303**

20. que la nouvelle toiture en pente et la lucarne sont prévues en zinc anthracite à joints debout en avec un châssis en aluminium de ton gris foncé ;
21. que la cheminée dépassant la toiture de l'arrière bâtiment est supprimée ;
22. que la demande améliore le confort et l'habitabilité du duplex inférieur ;
23. que la cour existante entre les 2 bâtiments comportait 2 bandes de plantations le long les murs mitoyens ;
24. que dans le projet la cour maintient une bande de plantations en pleine terre ; qu'il existe un arbre dans la cour ; que cet arbre est maintenu ;
25. qu'en séance l'architecte a précisé qu'une partie de la cour a un revêtement en bois ; qu'une partie de ce revêtement est perméable ; qu'il y a lieu de préciser la zone perméable sur le plan ;
26. qu'en façade à rue, au rez-de-chaussée, le châssis d'origine, divisé en 3, avec imposte et petits bois, a été remplacé par un châssis avec imposte simple et divisé en 4 en bois de ton blanc ;
27. que ce remplacement nuit à l'esthétique de la façade mais est plus adéquat à la situation d'habitation ;
28. qu'il y a lieu de modifier l'intitulé du plan de la façade avant sur la planche n° PV-02 Ind. A ;
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2021 au 25/07/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
30. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

**AVIS FAVORABLE sous réserve :**

1. de préciser la zone perméable sur le plan
2. de modifier l'intitulé du plan de la façade avant sur la planche N° PV-02 Ind. A.

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



**10h30 - dossier 11253 – ART 126****4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame NAUWELAERS tendant à modifier le PU 10927 en ce qui concerne la construction d'une annexe à l'arrière, d'une terrasse et d'un plancher dans les combles et la modification du volume de l'entresol, dans un immeuble comprenant 3 logements, rue de Chambéry 6.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est comprise dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol du bloc 600 approuvé par Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 novembre 1992 ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. le permis d'urbanisme PU10927 délivré le 07/07/2020 tendant à modifier les aménagements intérieurs et le volume arrière d'un immeuble de logements ;
5. que ce permis prévoit :
  - au sous-sol : 3 caves privatives, 1 local poubelles, 1 local poussettes/vélos et un espace pour les compteurs ;
  - au rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre ;
  - au 1er étage : 1 studio ;
  - au 2ème étage et combles : 1 duplex 2 chambres ;
6. que la demande vise à modifier le PU 10927 en ce qui concerne la construction d'une annexe à l'arrière, de deux terrasses et d'un plancher dans les combles et la modification du volume de l'entresol, dans un immeuble comprenant 3 logements ;
7. que l'aménagement intérieur des appartements est légèrement revu ;
8. que la demande vise :
  - au sous-sol : 3 caves privatives, 1 local compteurs et 1 local poussettes/vélos,
  - au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre,
  - au 1er étage : un appartement 1 chambre,
  - au 2ème étage et combles : un duplex 2 chambres ;
9. que la demande vise à construire une annexe au 1er étage sur une partie de la toiture plate du rez-de-chaussée ;
10. que cette annexe est prévue contre le mur mitoyen existant de droite et est en recul de 1,90 m du mitoyen de gauche ;
11. que de ce fait, le studio du 1er étage est transformé en appartement une chambre ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie) en ce qui concerne la chambre au 1er étage qui présente une superficie de 13,5m<sup>2</sup> au lieu des 14m<sup>2</sup> requis ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour de cet appartement qui présente un éclairage de 5,65m<sup>2</sup> au lieu des 6,7 m<sup>2</sup> requis (pièce de 33,5m<sup>2</sup>) ;
14. que le studio initial était conforme aux prescriptions et qualitatif ;
15. qu'il convient de revoir les aménagements afin de se conformer aux prescriptions du RRU, quitte à revenir aux aménagements autorisés ;
16. qu'une petite terrasse de 84 cm de profondeur est prévue dans le prolongement de l'annexe ; que le reste de la toiture plate est aménagé en toiture verte inaccessible ;
17. que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues obliques ;
18. qu'au 2ème étage, une partie de la toiture plate de cette annexe est aménagée en terrasse ;



**dossier 11253 – ART 126**

19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
20. qu'il s'agit de la terrasse au 2ème étage ; qu'elle dépasse en hauteur et en profondeur de plus de 3 m le voisin de gauche qui est le plus haut et le plus profond ;
21. que des bacs à plantes sont prévus le long de la limite arrière et de gauche de cette terrasse ;
22. que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
23. qu'il ne semble pas être possible de la rendre conforme au Code civil en ce qui concerne les vues sans rehausser les murs mitoyens ;
24. que vu l'implantation de la parcelle près d'un angle de rue il convient de ne pas rehausser les murs mitoyens car cela nuit aux parcelles avoisinantes ;
25. que de plus les terrasses des 1er et 2ème étages, bien que distante d'1,90m de l'axe mitoyen de gauche offrent des vues importantes vers les façades arrière des immeubles rue Philippe Bauca ;
26. que cette situation n'est pas acceptable ;
27. que les dérogations ne peuvent dès lors être acceptées ;
28. qu'il convient de ne pas aménager de terrasses aux 1er et 2ème étages ;
29. que la hauteur de l'annexe peut dès lors être réduite afin de se limiter à une hauteur sous plafond de 2,50m au lieu des 2,96 m actuellement demandés ;
30. que l'extension est revêtue d'un cimentage de teinte claire avec un châssis en aluminium gris clair comme le reste de la façade arrière ; que la terrasse au 1er étage est entourée d'un garde-corps en ferronnerie laqué gris clair ;
31. que des fenêtres de toit, de type vélux, sont prévues dans les versants de la toiture ;
32. qu'en façade avant les châssis sont modifiés ; que ceux-ci sont en pvc blanc et se composent de deux ouvrants avec imposte ; qu'ils ne respectent pas le cintrage des baies ; qu'ils dénaturent le caractère de la façade ;
33. que, comme indiqué dans le PU10927, il convient à terme, lors du prochain changement de châssis, de les remplacer par des éléments similaires à ceux d'origine en ce qui concerne la forme, les proportions et les divisions ;
34. qu'il convient de fournir une élévation projetée détaillant les menuiseries prévues ;
35. que la porte d'entrée d'origine en bois est maintenue ;
36. que la terrasse prévue dans le jardin est déplacée vers le côté gauche ; qu'une zone de pleine terre est maintenue ; que toutefois, conformément aux prescriptions du PPAS 600 article VI. (zone de cours et jardins), une surface maximale de 30%, attenante à la façade au rez peut-être dallée ; qu'il convient de s'y conformer ;
37. que la demande vise à améliorer le confort et l'habitabilité des logements ;
38. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
39. qu'il s'agit d'une lettre positive sur le projet émanant des voisins de droite ;
40. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur la demande initiale ; qu'il convient de veiller à ce que le SIAMU effectue un contrôle des mesures mise en œuvre à la fin des travaux ;
- 41. qu'en sa séance du 18/05/2021 la Commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable sous réserves :**
  - **de ne pas aménager de terrasses aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ;**
  - **de revoir les aménagements du 1<sup>er</sup> étage afin de se conformer aux prescriptions du RRU ;**

**dossier 11253 – ART 126**

- **de réduire la hauteur de l'annexe afin de se limiter à une hauteur sous plafond de 2,50m au lieu des 2,96 m actuellement demandés ;**
- **de ne daller qu'un maximum de 30% de la surface de cours et jardins contre la façade arrière, conformément aux prescriptions du PPAS ;**
- **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur la demande initiale.**

**42. qu'en date du 22 juin 2021, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**

43. que ces plans répondent en partie aux réserves émises ;
44. que l'annexe du 1<sup>er</sup> étage est agrandie, en englobant la profondeur de la terrasse ; qu'elle se limite à la profondeur du rez-de-chaussée et est prévue contre le mur mitoyen de droite ; qu'un recul de 1,90 m depuis la limite mitoyenne de gauche est prévu ;
45. que sa hauteur est réduite en se limitant à une hauteur sous plafond de 2,50 m ;
46. que la toiture plate entre l'annexe et la limite mitoyenne est aménagée en toiture verte inaccessible ;
47. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne cette annexe ;
48. qu'elle ne dépasse pas la construction voisine de droite et qu'elle est en retrait de 1,90 m de la limite mitoyenne de gauche ;
49. que ces dérogations sont acceptables ;
50. que le séjour de l'appartement de 28.25m<sup>2</sup> bénéficie d'un éclairage naturel de 5.62m<sup>2</sup> au lieu des 5.65m<sup>2</sup> requis ; que l'on peut considérer que celui-ci est conforme aux prescriptions en matière d'éclairage naturel ;
51. qu'au 2<sup>ème</sup> étage une petite terrasse d'une profondeur de 1,10 m est prévue ; qu'elle est située entre la petite annexe existante et le mur mitoyen de droite ;
52. que la conformité de cette terrasse au Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques vers le voisin de droite n'apparaît pas clairement ;
53. qu'il y a lieu de rendre la petite terrasse au 2<sup>ème</sup> étage conforme au Code civil ; que la rehausse du mur mitoyen de droite pour rendre cette terrasse conforme au Code civil est minime ;
54. qu'il y a lieu de compléter la coupe avec le profil mitoyen de droite et de renseigner clairement les éventuelles rehausses mitoyennes ;
55. que sur le plan du 3<sup>ème</sup> étage, on aperçoit la trace d'une terrasse sur une partie de la toiture plate de la nouvelle annexe ; qu'il y a lieu de la supprimer ;
56. que, comme indiqué dans le PU10927, il convient à terme, lors du prochain changement de châssis, de les remplacer par des éléments similaires à ceux d'origine en ce qui concerne la forme, les proportions et les divisions ;
57. qu'il convient, comme indiqué dans l'avis de la Commission de concertation du 18/05/2021, de fournir une élévation projetée détaillant les menuiseries prévues ;
58. que la porte d'entrée d'origine en bois est maintenue ;
59. que la corniche n'est pas dessinée sur la coupe ; qu'il y a lieu de l'ajouter ;
60. que la terrasse prévue dans le jardin est déplacée vers le côté gauche ; qu'une zone de pleine terre est maintenue ; que conformément aux prescriptions du PPAS 600 article VI. (zone de cours et jardins), une surface maximale de 30%, attenante à la façade au rez est dallée ;

**dossier 11253 – ART 126**

61. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur la demande initiale ; qu'il convient de veiller à ce que le SIAMU effectue un contrôle des mesures mise en œuvre à la fin des travaux ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de rendre la petite terrasse au 2ème étage conforme au Code civil (rehausse mitoyen de droite minime) et de compléter la coupe avec le profil mitoyen de droite et les éventuelles rehausses mitoyennes ;
2. de supprimer la trace de la terrasse sur le plan (R+3) ;
3. de fournir une élévation projetée détaillant les menuiseries prévues lors d'un prochain remplacement ;
4. d'ajouter la corniche sur la coupe ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

**11h00 - dossier 11315****5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par l'asbl Espace Rencontre Bruxelles, tendant à remplacer le châssis au rez de l'immeuble, chaussée Saint-Pierre 258a.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. que le bien se situe dans le périmètre du règlement zoné Ambiorix – 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 le bien, construit selon permis d'urbanisme de 1960, comporte en situation de droit :
  - au rez : 2 studios et un équipement
  - du 1<sup>er</sup> au 4<sup>ème</sup> étage : trois studios et un appartement deux chambres par niveau ;
5. que la demande concerne l'équipement, situé à droite de l'immeuble ;
6. que la demande vise à remplacer le châssis au rez de l'immeuble;
7. que le châssis d'origine en bois peint en blanc comporte 3 divisions et des vitraux teintés ;
8. que les deux éléments latéraux sont ouvrants mais non basculants ;
9. que le nouveau châssis s'inspire de l'existant et est en pvc blanc ; que les deux éléments latéraux sont prévus oscillo-battants afin de permettre l'aération du local ;
10. que le vitrage est un vitrage clair afin d'augmenter l'apport d'éclairage naturel ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC, article 21 (menuiseries) ;
12. qu'il y a lieu de s'inspirer des châssis existants d'origine et de prévoir dans les 3 divisions des profils identiques (les mêmes épaisseurs) ;
13. que cependant, le châssis s'intègre à l'architecture de l'immeuble et au cadre bâti environnant ;
14. que les vitraux sont peu qualitatifs et ne participent pas à l'esthétique de l'immeuble ;
15. que ce remplacement ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
16. que les exigences PEB consistent notamment à l'installation d'un dispositif d'aération afin d'assurer une amenée d'air neuf suffisante ; qu'il convient d'opter pour des aérateurs de type "invisibles" ; que ces éléments doivent être intégrés au dessin du châssis ;

**AVIS FAVORABLE sous réserve**

1. de fournir un dessin du châssis intégrant un dispositif d'aération, par exemple de type « invisibles » ;
2. de prévoir dans les 3 divisions des profils identiques (les mêmes épaisseurs).

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