

08h30 - dossier 11515

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Fromm tendant à rehausser la façade arrière et rénover une maison unifamiliale, Chaussée Saint-Pierre 125.

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 (ZICHEE) ;
2. que le bien est repris dans le périmètre soumis du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à rehausser la façade arrière et rénover une maison unifamiliale de gabarit R+1+ toiture à mansardes ;
5. que dans la situation de droit, le bien est une maison unifamiliale et comprend au :
 - sous-sol : débarras, caves, chaudière et cave à vin ;
 - rez : salon, cuisine et salle-à-manger ;
 - 1^e étage : deux chambres, salle-de-bain et 2 WC
 - 2^e étage (mansardes) : trois chambres ;
 - combles supérieurs : grenier
6. que la demande vise à modifier la maison comme suit :
 - sous-sol : salle à manger/cuisine et un local vestiaire et vélos ;
 - rez : salon et sanitaires ;
 - 1^e étage : une grande chambre parentale, un bureau, une salle de bain et un wc séparé ;
 - 2^e étage : deux chambres ;
 - 3^e étage : une chambre avec dressing et une salle de douche ;
7. que les niveaux ne sont pas correctement dénommés en plan ;
8. qu'au sous-sol, donnant sur le jardin, la demande prévoit la démolition de la petite annexe à l'arrière, ainsi que la démolition d'une partie des murs porteurs intérieurs, afin de créer une grande pièce de vie ; que cette pièce comprend la cuisine et la salle-à-manger ;
9. que l'escalier existant menant à ce niveau est maintenu ; que la cloison séparative est démolie afin que l'escalier arrive directement dans la pièce de vie ;
10. qu'à l'arrière, une grande baie vitrée avec un châssis coulissant permet l'accès direct au jardin ;
11. qu'à l'avant, la demande prévoit l'aménagement d'un grand local vélo / vestiaire / espace chaudière, directement accessible depuis le hall d'entrée ;
12. qu'au rez-de-chaussée, une partie des murs porteurs sont démolis afin de créer un grand séjour ;
13. que l'escalier extérieur arrière existant est maintenu et lie le séjour au jardin ;
14. que la terrasse sera perméable et réalisée sur plots, tel que précisé en séance ;
15. qu'aux 1^{er} et 2^e étages, les petites baies arrières sont modifiées dans les sanitaires ; qu'une seule baie est créée à la place ;
16. qu'au 2^e étage (combles inférieurs) la demande prévoit la rehausse de la façade arrière ;
17. que la hauteur de corniche est actuellement plus basse que les deux bâtiments mitoyens ; que la corniche existante à l'arrière est démontée ;
18. que la rehausse se fait dans le prolongement de la façade arrière existante ; que l'enduit est continu ;
19. que la rehausse ne porte pas préjudice à la parcelle voisine ;

dossier 11515

20. qu'au 3^e étage (combles supérieurs), la demande vise également à rehausser la façade arrière ;
21. que la construction de ce nouveau volume, à ce niveau, entraîne la rehausse du mur mitoyen de gauche (n°127); que cette rehausse est conséquente ; qu'elle mesure 2m44 de longueur ;
22. qu'elle entraîne des nuisances pour la parcelle mitoyenne ;
23. que la rehausse est prévue sur toute la largeur de la parcelle ;
24. que du côté droit, la rehausse s'aligne à la hauteur du mitoyen existant ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne cette rehausse;
26. que cette rehausse au 3^e étage (combles supérieurs) est conséquente ; qu'elle a un impact visuel important pour l'intérieur de l'ilot, et qu'elle n'est pas justifiée dans la partie au-dessus de la cage d'escalier ;
27. qu'à ces conditions, ces dérogations sont acceptables ;
28. qu'il convient d'envisager la végétalisation des autres toitures plates également ;
29. qu'il conviendrait de limiter la rehausse de la façade arrière à l'alignement de la hauteur de corniche du mitoyen de gauche, et de prévoir une lucarne dans la chambre 4 ;
30. que la toiture de ce volume est plate ; qu'il convient de prévoir une toiture végétalisée ;
31. qu'en façade arrière, un enduit blanc posé sur un isolant de 15 cm est appliqué sur l'intégralité de cette façade ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne l'isolation arrière;
33. que cette isolation ne porte pas préjudice aux parcelles voisines, et qu'elle améliore le confort thermique de la maison ; que les dérogations peuvent dès lors être acceptées ;
34. que tous les châssis de la façade arrière sont en alu thermolaqué gris anthracite ;
35. qu'en façade avant, les châssis actuels sont en PVC de ton brun ; qu'ils n'ont pas fait l'objet d'une autorisation ; que la demande vise à les remplacer par des châssis en aluminium thermolaqué blanc ;
36. que la porte d'entrée est en bois de ton brun ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement zoné (RZAC) ; qu'il s'agit de l'article 21 (menuiseries), section 3, chapitre 2 ; qu'elle concerne uniquement les châssis en façade avant ;
38. que la maison se trouve en Zichée et dans le périmètre du RZAC ; que les châssis en aluminium ne sont pas préconisés dans ces zones, et qu'il convient de prévoir tous les châssis de la façade avant en bois ;
39. qu'il a été relevé une unité PEB dont la nature des travaux est en Rénovation simple ;
40. que le projet est soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
41. que la demande vise notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande devra cependant répondre aux exigences PEB, et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux ») et « Déclaration PEB ») ; Recommandations PEB
42. qu'un double-flux a été adopté afin de respecter l'exigence PEB de l'habitation, il convient cependant d'envisager le remplacement des châssis en façade à rue afin d'optimiser ce système de ventilation hygiénique ;

dossier 11515

43. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :
- Titre I, article 4 (profondeur) : isolation de la façade arrière et l'annexe en toiture,
 - Titre I, article 6 (hauteur) : idem
44. que les populations d'oiseaux nichant sur la bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitorings Oiseaux Bruxelles – 2017GO356) ;
45. que la rénovation des façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;
46. que la demande déroge donc règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire :
- chapitre II constructions, article 21 (menuiseries): châssis
47. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05 au 16/05/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de limiter la rehausse de la façade arrière au 3^e étage (combles supérieurs) à l'alignement de la hauteur de corniche du mitoyen de gauche (n°127), et de prévoir à la place une lucarne dans la chambre 4 ;**
2. **de prévoir une toiture végétalisée pour la toiture plate de cette lucarne ;**
3. **de prévoir les châssis de la façade avant en bois**

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

08h55 - dossier 11446

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par madame TOMBROFF tendant à étendre le logement du 2ème étage vers les combles, rehausser, démolir une partie de l'annexe et aménager une terrasse au 2ème étage en façade arrière, rue Beckers 10.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. que le bâtiment de 1899 est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'il est de style éclectique ;
4. que la demande vise à étendre le logement du 2ème étage vers les combles, rehausser, démolir une partie de l'annexe et aménager une terrasse au 2ème étage en façade arrière;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2+toiture à versants comprenant 3 logements répartis comme suit :
 - rez : un studio
 - 1^{er} : un appartement une chambre
 - 2^e : un appartement une chambre
 - 3^e (combles) : grenier
6. qu'au sous-sol, le bâtiment comprend 4 caves privatives et un local compteurs communs ; que ce niveau est inchangé ;
7. qu'au rez-de-chaussée, le bâtiment dispose d'une entrée cochère qui dessert le studio, la cage d'escalier commune vers les étages, et qui donne accès à un atelier arrière ;
8. que l'atelier est de gabarit R+1+toiture plate végétalisée ; que le jardin est privatif à l'atelier ;
9. que ce niveau, ainsi que le 1^{er} étage, ne sont pas concernés par la demande ;
10. qu'au 2^e étage, la demande vise à transformer le logement existant afin de créer un duplex avec le 3^e étage ;
11. que la porte d'entrée du duplex est placée directement à la dernière marche de l'escalier ; que la cage d'escalier commune devient privative à partir de ce niveau ;
12. que ce niveau comprend la pièce de vie du duplex, avec le séjour côté rue et la salle-à-manger / cuisine à l'arrière ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, article 10 (éclairage naturel) ; que cette dérogation concerne le séjour ;
14. que les baies en façades avant sont existantes et ne peuvent pas être agrandies ;
15. qu'il convient d'agrandir la baie arrière donnant sur la terrasse (sans le sas) afin de tenter de se conformer aux prescriptions en matière d'éclairage ;
16. que l'allège de la baie de la cuisine est rehaussée afin de pouvoir aménager la cuisine ;
17. que la cheminée de la partie centrale est démolie ;
18. que la demande vise à aménager une petite salle-de-douche ; accessible depuis le palier, et un bureau dans l'ancienne chambre côté rue ;
19. que la salle-de-douche est de petite dimension ; que la porte d'accès est de 53cm ;
20. que cet aménagement semble trop exigu et l'accès trop étroit ;
21. qu'il convient de revoir l'aménagement afin de proposer un espace plus qualitatif et un accès plus confortable, quitte à supprimer cette salle-de-douche ;

dossier 11446

22. qu'à ce niveau, la demande vise à démolir l'annexe arrière existante comprenant la salle-de-bain et un WC séparé ;
23. qu'un nouveau volume comprenant un WC est construit sur une partie de l'ancienne annexe ; qu'il mesure 1m de longueur sur 94cm de largeur ;
24. qu'il s'agit d'un nouveau volume, reconstruit à la place de l'ancien démolé ;
25. que ce WC déroge aux prescriptions du RRU, titre II article 8 (WC) ; qu'il mesure 1m de longueur au lieu des 1m20 requis ; que ces dimensions ne sont pas suffisantes pour un WC ;
26. qu'un sas est prévu pour séparer la pièce de vie du WC ;
27. que ce sas donne également accès à la toiture plate arrière ; que le WC se trouve donc entre la pièce de vie et la terrasse ;
28. que l'emplacement de ce WC n'est pas qualitatif, qu'il empêche l'agrandissement de la pièce de vie vers la terrasse ;
29. qu'il convient de revoir l'aménagement en essayant de placer ce WC à un autre endroit ;
30. que la demande vise à aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe démolie ;
31. que cette terrasse se prolonge sur 1m60 en porte-à-faux grâce à une structure légère, pour l'aligner à la limite du mitoyen de droite ;
32. qu'elle mesure ainsi 3m53 de profondeur et 2m89 de largeur ;
33. que cette terrasse se situe au 2^e étage, qu'elle induit des vues vers l'intérieur de l'ilot ;
34. qu'il convient d'agrandir la terrasse vers l'avant, à la place du WC (qui doit être déplacé), et de ne pas construire de porte-à-faux à l'arrière afin de limiter les nuisances et les vues vers l'intérieur de l'ilot ;
35. qu'au 3^e étage (combles), la demande vise à aménager 3 chambres de 11m², 11.1m² et 13.3m², une salle-de-bain et un WC séparé ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 (superficie minimale) en ce qui concerne la chambre principale qui mesure 13.3 m² au lieu des 14m² requis ;
37. que cette dérogation est minime, que les autres chambres sont de dimensions agréables, et que par conséquent, cette dérogation peut être acceptée ;
38. que la demande vise à placer deux fenêtres de toit dans le versant arrière, une dans la chambre et l'autre dans la salle-de-bain ;
39. que les deux chambres à l'avant dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) ; qu'elles sont éclairées par deux lucarnes existantes et que la pose de fenêtre de toit n'est pas aisée à cet endroit ; que cette dérogation est dès lors acceptable pour les deux chambres avant ;
40. que la demande vise à isoler la toiture ;
41. que la façade avant étant reprise à l'inventaire, la demande vise à isoler le versant avant par l'intérieur, entre les chevrons existants ; que le versant avant est donc inchangé ;
42. que la demande vise à isoler le versant arrière par l'extérieur, au-dessus des chevrons existants ;
43. que cette isolation induit une légère rehausse qui déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 6 (hauteur) ; que cette dérogation est minime est qu'elle peut être acceptée ;
44. qu'en façade arrière, les nouveaux châssis du 2^e étage sont en bois de teinte similaire aux existants ;
45. que la façade avant est inchangée ;

dossier 11446

46. que l'extension du logement vers les combles améliore l'habitabilité du logement ;
47. que néanmoins, le 2^e étage doit être modifié afin d'offrir des espaces plus qualitatifs et confortables ;
48. que le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs; Considérant que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux ») et « Déclaration PEB »);
49. que le projet concerne 2 Unité(s) PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), l'autorité compétente en charge du suivi de la procédure "Travaux PEB" sera le service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
50. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 6 (hauteur) : la toiture
 - Titre II, article 3§ 1 et 2 (superficie minimale) : chambre 1
 - Titre II, article 8 (WC) : 2^e étage
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : le séjour et les chambres à l'avant
51. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05 au 16/05/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
52. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/04/2022 ;

dossier 11446

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'agrandir la baie arrière donnant sur la terrasse (sans le sas) afin d'augmenter l'éclairage naturel de la pièce de vie ;
2. de revoir l'aménagement de la salle-de-douche au 2^e étage et de l'entrée afin de proposer un espace plus qualitatif et un accès plus confortable, quitte à supprimer cette salle-de-douche ;
3. de revoir l'aménagement en essayant de placer le WC du 2^e à un autre endroit et d'agrandir la terrasse du 2^e vers l'avant, à la place de ce WC et de ne pas construire de porte-à-faux à l'arrière afin de limiter les nuisances et les vues vers l'intérieur de l'ilot ;
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au RRU, Titre I, article 6 (hauteur), est acceptée.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (superficie) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

09h20 - dossier 11453

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par monsieur et madame ERB - PORTALIER tendant à transformer et rénover un immeuble de trois logements avec garage, Rue Antoine Gautier 92.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. que la demande vise à transformer et rénover un immeuble de trois logements avec garage;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2+toiture à versants, comprenant 3 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : garage + caves + local compteurs
 - rez : un appartement une chambre
 - 1^{er} : un appartement une chambre
 - 2^e : un appartement une chambre
 - combles : grenier
5. que sur les plans de la situation existante, il semble qu'un 4^e logement soit aménagé dans les combles ; qu'il convient de clarifier la situation ;
6. que dans la situation projetée, la demande vise à rénover entièrement le bâtiment, afin d'aménager 3 logements répartis comme suit :
 - sous-sol avant : garage + 4 caves privatives + un local vélos + un local compteurs ;
 - sous-sol arrière + rez : un appartement duplex 2 chambres
 - 1^{er} étage : un appartement 1 chambre
 - 2^e et 3^e étage (combles) + mezzanine : un appartement 3 chambres
7. qu'au sous-sol, la profondeur du garage est réduite afin de pouvoir aménager 4 caves dans la partie arrière ; qu'il mesure 4.48m de profondeur ;
8. que les caves sont très petites par rapport aux logements proposés ;
9. que cette profondeur est trop faible pour un garage ; qu'il convient de prévoir minimum 5m de profondeur ;
10. que l'aménagement des caves doit être revu en conséquence ;
11. que le local vélo se trouve dans le prolongement de l'escalier ; qu'il mesure 4.4m² ;
12. que cette surface est insuffisante ; qu'il convient d'agrandir le local vélos afin de pouvoir y ranger au moins un vélo par chambre pour l'ensemble de l'immeuble (2m² par vélo) ;
13. que la partie arrière du sous-sol comprend la partie basse du duplex, avec une chambre et un dressing attenant du côté gauche, et une salle-de-bain avec WC du côté droit ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) pour la chambre du sous-sol qui est de 2.38 au lieu des 2.50m requis ;
15. que la demande prévoit une nouvelle dalle de sol isolée ; que cette dalle implique un terrassement important ;
16. que néanmoins, la hauteur sous-plafond est insuffisante pour une chambre ;
17. que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10 (éclairage), 1,3m² au lieu des 4m² requis (chambre + dressing non séparé) ;
18. que le sous-sol est semi enterré ; que les baies donnent au ras du sol ; que cet espace ne présente pas les qualités requises pour un local habitable ;

dossier 11453

19. que les dérogations ne sont pas acceptables et qu'il convient de ne pas aménager de pièce habitable à ce niveau ;
20. que la demande vise à construire un nouvel escalier privatif au duplex sous-sol/rez ;
21. qu'il se trouve contre le mitoyen de droite ; qu'un local débarras est prévu sous l'escalier ;
22. que le rez comprend la partie haute du duplex, avec une chambre côté rue, le séjour au centre et la cuisine/salle-à-manger à l'arrière ;
23. que le volume en annexe à l'arrière est conservé et utilisé comme arrière-cuisine ;
24. qu'un WC séparé et un vestiaire sont aménagés dans la partie centrale, du côté de la porte d'entrée ;
25. que la terrasse existante est maintenue ;
26. que l'escalier extérieur existant, contre le mitoyen de gauche, est démonté ;
27. que la demande vise à construire un nouvel escalier reliant la terrasse au jardin, à 1m90 de recul par rapport au mur mitoyen ;
28. que le jardin est privatif à ce duplex ;
29. que la demande vise à maintenir un appartement une chambre au 1^{er} étage ; que l'aménagement est identique à celui du rez, hormis la salle-de-bain qui est créée dans la travée de droite ; qu'elle est accessible depuis le séjour ;
30. que la terrasse arrière existante est maintenue ;
31. qu'aux 2^e et 3^e étages, la demande vise à créer un duplex ;
32. que l'entrée se situe sur le palier du 2^e étage ; que la cage d'escalier devient privative à partir de ce niveau ;
33. que le 2^e étage comprend 3 chambres, dont une en façade avant, deux en façade arrière, et une salle-de-bain, une salle-de-douche un WC séparé et un espace buanderie/vestiaire au centre ;
34. que la chambre avant déroge au RRU, Titre II, article 10 (éclairage), que la dérogation est acceptable par cette pièce existante et de belles dimensions ;
35. que l'annexe arrière existante est liée à la chambre et sert de bureau ;
36. que la terrasse arrière existante est accessible par la chambre arrière de gauche ;
37. que la demande vise à transformer les combles afin d'y aménager la pièce de vie du duplex, avec le séjour côté rue et la cuisine/salle-à-manger à l'arrière ;
38. que la baie dans la façade arrière est agrandie afin de créer une grande baie vitrée de 4m04 de large ;
39. que la demande vise à aménager une terrasse sur une partie de la toiture plate arrière, accessible par la baie vitrée ;
40. que cette terrasse se trouve contre le mur mitoyen de droite ; qu'un recul de 1m90 est conservé par rapport à l'axe mitoyen de gauche ;
41. que des bacs à plantes sont prévus sur ce recul le long de la partie accessible ;
42. qu'il convient de végétaliser la partie non accessible de la toiture ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne cette terrasse ;
44. que cette terrasse se situe au 3^e étage et induit des vues et des nuisances importantes vers l'intérieur de l'îlot ;
45. qu'il convient dès lors de conserver un recul de 1.00 m non accessible depuis la façade arrière de l'immeuble la fin de la terrasse afin de limiter son impact ;

dossier 11453

46. qu'à cette condition les dérogations sont acceptables ;
47. que la demande ne précise pas la hauteur du mur mitoyen de droite ; qu'il convient de l'indiquer et de veiller à ce que le code civil soit respecté en matières de vues sans rehausse mitoyenne ;
48. que la demande prévoit la démolition des deux cheminées existantes sur la toiture plate de la nouvelle terrasse ;
49. que la demande vise à aménager une mezzanine dans l'espace des combles supérieurs ; qu'elle donne sur la pièce de vie du duplex et comprend un bureau ;
50. que cette mezzanine est accessible via un nouvel escalier situé contre le mur mitoyen de gauche ;
51. que la demande vise à placer 4 fenêtres de toit, dont 2 dans le versant à rue et 2 dans le versant arrière ;
52. qu'en façade arrière, la demande vise à isoler avec un crépis gris clair sur isolant de 15cm d'épaisseur ;
53. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I , article 4(profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière ;
54. que cette isolation améliore le confort et les performances énergétiques de la maison ;
55. que par conséquent, la dérogation peut être acceptée ;
56. qu'en façade avant, les garde-corps en fer forgé des balcons sont remis en état à l'identique ;
57. que la demande vise à placer des nouveaux châssis en bois qui correspondent au dessin d'origine ; qu'ils sont de teinte anthracite ;
58. que le bac corniche en bois d'origine est remis à nu et que l'habillage en PVC est supprimé ;
59. que le cimentage de la façade est réparé ;
60. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : isolation de la façade arrière et terrasse au 3^e étage
 - Titre I, article 6 (hauteur) : idem
 - Titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) : chambre 2 du duplex du rez
 - Titre II, article 10 (éclairage) : chambre 2 du duplex au sous-sol
61. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05 au 16/05/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
62. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale,

dossier 11453

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de clarifier la situation existante en ce qui concerne les combles ;
2. de prévoir minimum 5m de profondeur pour le garage au sous-sol et de revoir l'aménagement des caves en conséquence ;
3. d'agrandir le local vélos afin de pouvoir y ranger au moins un vélo par chambre pour l'ensemble de l'immeuble (2m² par vélo) ;
4. de ne pas aménager de pièce habitable au sous-sol ;
5. de conserver un recul de 1.00m non accessible à la fin de la terrasse du 3^e étage afin de limiter son impact ;
6. de végétaliser la partie non accessible de la toiture au 3^{ème} étage ;
7. de préciser et d'indiquer sur plan la hauteur du mur mitoyen de droite contre la terrasse et de veiller au respect le code civil en matière de vues sans rehausse mitoyenne;
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 (hauteur), sont acceptées en partie (la terrasse doit être réduite).

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

09h45 - dossier 11502

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par monsieur Crutzen tendant à agrandir au rez et rénover une maison unifamiliale, Chaussée Saint-Pierre 385.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone de forte mixité ;
2. que la demande vise à agrandir au rez et rénover une maison unifamiliale ;
3. qu'il s'agit d'un bâtiment R + 2 + combles ;
4. qu'en situation de droit, le bâtiment est aménagé comme suit :
 - sous-sol : compteurs, quatre caves
 - rez : salon, salle à manger/cuisine et terrasse
 - 1er étage : chambre, bureau, salle de douche et wc séparé
 - 2e étage : deux chambres et salle de douche
 - combles : grenier
5. que la demande vise à rénover la maison comme suit :
 - sous-sol : compteurs, quatre caves et un wc
 - rez : salon, bibliothèque, salle à manger/cuisine et terrasse
 - 1er étage : chambre, bureau, salle de douche et wc séparé
 - 2e étage : deux chambres et salle de douche
 - combles : chambre
6. qu'au rez-de-chaussée, l'annexe arrière existante d'une profondeur de 3.34m est démolie ;
7. que la demande vise à construire une nouvelle annexe plus profonde et plus haute ;
8. que le nouveau volume a une hauteur de 4.30m et est construit sur toute la largeur de la parcelle ; que la hauteur sous-plafond intérieure est de 3m60 ; identique aux pièces avant ;
9. qu'il est plus profond de 1m25 par rapport à l'annexe existante ; que sa profondeur est donc de 4m60 ;
10. que sa construction nécessite une rehausse des murs mitoyens gauche et droit ; que ces rehausses sont importantes et atteignent 1.50m à gauche et 1.55m à droite ;
11. que la demande déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne ce nouveau volume ;
12. qu'au vu de l'impact de cette construction sur les parcelles voisines et de la rehausse des murs mitoyens, il convient de réduire la hauteur sous-plafond intérieure afin de limiter au maximum les dérogations et les nuisances ;
13. que les deux voisins sont bâtis mais moins hauts ;
14. qu'il conviendrait de limiter autant que possible les rehausses ;
15. qu'en limitant cette hauteur, les dérogations peuvent être acceptées ;
16. qu'il convient de veiller à ce que l'éclairage naturel du rez reste suffisant, quitte à placer un lanterneau dans la toiture plate de l'annexe ;
17. que cette annexe est isolée et recouverte d'un bardage en bois de teinte naturelle ; que le châssis est en bois lasuré de ton naturel ;
18. que la toiture de ce volume est végétalisée ;
19. qu'il donne accès à une terrasse existante en pierre naturelle ; qu'une citerne est située sous cette terrasse ;
20. que le jardin à l'arrière est plus haut que le niveau du rez-de-chaussée de 1,57 m ;

dossier 11502

21. qu'un escalier existant le sépare de la terrasse ;
22. que la façade arrière est intégralement isolée ; qu'il en va de même de la façade latérale droite à partir du 2e étage ; qu'un enduit de ton pastel clair vient recouvrir l'isolant ;
23. que la demande déroge aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne l'isolation;
24. que la pose de cette isolation améliore les qualités thermiques et les performances énergétiques de la maison ; que les dérogations peuvent être acceptées ;
25. que la pose de l'isolation sur le mitoyen est soumise à l'accord formel préalable du voisin de droite car située en surplomb de sa parcelle ;
26. qu'en façade arrière, les châssis aux étages sont en bois peint d'un ton pastel clair ; que les seuils des fenêtres sont en pierre bleue ;
27. que la façade avant est recouverte de briques jaunes ;
28. que les châssis existants sont en pvc de ton en blanc ; que le dessin des châssis diffère de la situation de droit ;
29. que la porte d'entrée est en bois (ton clair sur la base des photos déposés) ;
30. que le dessin du châssis de la porte d'entrée ne correspond pas à la situation existante ;
31. qu'il convient de revoir le dessin des châssis et de représenter la situation de fait ;
32. que les deux versants de la toiture comptabilisent trois fenêtres de toit (2 à l'avant et 1 à l'arrière) ;
33. que le projet est soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
34. qu'il a été relevé une unité PEB en Rénovation simple ;
35. que la demande vise notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande devra cependant répondre aux exigences PEB, et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
63. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : l'annexe au rez et l'isolation arrière
 - Titre I, article 6 (hauteur) : l'annexe au rez et l'isolation arrière
36. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05 au 16/05/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11502

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de limiter les rehausses des mitoyens autant que possible ;
2. de veiller à ce que l'éclairage naturel du rez reste suffisant, quitte à placer un lanterneau dans la toiture plate de l'annexe ;
3. d'obtenir l'accord formel préalable du voisin de droite au sujet de l'isolation du mitoyen, située en surplomb de sa parcelle ;
4. de revoir le dessin des châssis de la façade avant et de représenter la situation de fait ;
5. de revenir au dessin d'origine, lors du prochain changement des châssis de la façade avant, et de les prévoir en bois ainsi que de fournir une élévation projetée l'indiquant ;

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

10h10 - dossier 11498

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. RESPECTEA INVEST tendant à rénover un immeuble de trois logements, étendre le logement du rez vers le sous-sol et celui du 2ème vers les combles et modifier les menuiseries en façade, Rue des Boers 51.

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 vise à rénover un immeuble de trois logements, étendre le logement du rez vers le sous-sol et celui du 2ème vers les combles et modifier les menuiseries en façade ;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2+toiture à versant, comprenant 3 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : garage + caves
 - rez : un appartement 1 chambre
 - 1^{er} : un appartement 1 chambre
 - 2^e : un appartement 2 chambres
 - combles : grenier
5. que la demande vise à rénover le bâtiment et transformer la répartition des logements afin d'aménager 3 logements répartis comme suit :
 - sous-sol avant: compteurs et local vélos commun
 - sous-sol arrière + rez : un appartement duplex 3 chambres
 - 1^{er} étage : un appartement 1 chambre
 - 2^e + 3^e (combles) + combles supérieurs : un appartement triplex 2 chambres
6. qu'au sous-sol, la demande vise à transformer le garage existant en local vélos, accessible directement depuis la rue et via 3 marches depuis l'entrée ;
7. qu'il convient de veiller à supprimer toute interdiction de stationner apposée sur la porte du local vélos ;
8. que le local compteurs existant sous l'escalier est maintenu ; qu'il est également accessible depuis ce local vélos ;
9. que l'arrière du sous-sol est rendu privatif au duplex créé aux sous-sol et rez ;
10. que l'escalier existant menant au sous-sol est maintenu et qu'il est privatif au duplex ;
11. que ce niveau comprend 2 chambres à l'arrière, dont celle de droite accessible depuis un espace dressing privatif et une salle-de-bain avec WC ;
12. que la dalle de sol est décaissée afin d'offrir une hauteur sous plafond de 2.50m ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les deux chambres du sous-sol ; que la chambre 1 (côté gauche) bénéficie de 1.46m² d'éclairage au lieu des 1.8m² requis ; que la chambre 2 bénéficie de 3.1m² au lieu des 3.4m² requis ;
14. que les baies sont situées au ras du sol du jardin ; que le niveau est semi enterré ;
15. que la baie de droite est sous la terrasse et son escalier d'accès au jardin ;
16. que seul des espaces habitables sans dérogations peuvent être aménagés à ce niveau ; qu'il convient de revoir l'aménagement quitte à se limiter à une chambre au sous-sol ;
17. qu'une trappe existante sous l'escalier est maintenue, et qu'elle permet l'accès à une petite cave au -2 ;

dossier 11498

18. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à aménager la partie haute du duplex, avec une 3^e chambre côté rue, le séjour au centre et la cuisine/salle-à-manger à l'arrière ;
19. qu'un WC séparé est aménagé à droite de l'escalier ;
20. que l'accès se fait via le séjour ; que l'accès à la chambre depuis le hall est refermé ;
21. que cet appartement ne dispose pas de hall d'entrée ou de vestiaire ; que cela n'est pas acceptable pour un appartement deux ou trois chambres ;
22. qu'une terrasse existante à l'arrière est maintenue, accessible par la salle-à-manger ; - qu'elle donne accès, via un escalier extérieur, au jardin, qui est privatif à ce duplex ;
23. que la demande vise à remplacer l'escalier extérieur par un nouvel escalier droit, contre le mur mitoyen de droite ;
24. que l'entresol entre le rez et le 1^{er} comprend une buanderie / rangement privatif à l'appartement du 1^{er} étage ;
25. que le 1^{er} étage comprend un appartement une chambre avec le séjour/cuisine côté rue, la chambre avec coin dressing à l'arrière, et une salle-de-douche avec WC dans l'annexe existante arrière, accessible par le dressing ;
26. que cet aménagement améliore l'habitabilité par rapport à la situation existante ;
27. que l'entrée du triplex supérieur se trouve à l'entresol entre le 1^{er} et le 2^e étage ;
28. que la demande vise à étendre le logement existant du 2^e étage vers les combles afin d'aménager un triplex deux chambres ;
29. que le 2^e étage comprend la pièce de vie du logement avec le séjour côté rue, la cuisine à l'arrière et un WC séparé avec sas à l'arrière ;
30. que le 3^e étage (combles) comprend 2 chambres et une salle-de-bain avec WC ;
31. que la demande vise à placer 3 fenêtres de toit incliné, dont deux à l'avant et une à l'arrière ;
32. que la demande vise à aménager un espace bureau/rangement dans la partie supérieure des combles ;
33. que pour y accéder, un nouvel escalier est construit contre le mitoyen de gauche, dans le prolongement de l'escalier existant ;
34. que la hauteur sous-faite dans le bureau est de 2m64 ;
35. que la demande vise à placer 2 fenêtres de toit incliné supplémentaire dans le versant arrière, afin d'éclairer naturellement cet espace bureau ;
36. que la demande ne parle pas des toitures plates des annexes existantes ; qu'il convient d'y aménager des toitures végétalisées afin d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
37. que la demande vise à isoler la façade arrière ; qu'il s'agit d'un enduit de ton grège sur isolant ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) et au titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière ;
39. que l'immeuble est déjà plus profond que les deux voisins ;
40. que cette isolation n'a pas d'impact sur les voisins et qu'elle améliore fortement les performances énergétiques du bâtiment ;
41. qu'elles peuvent dès lors être acceptées ;
42. que la demande prévoit également l'embellissement de la façade avant ;

dossier 11498

43. que les châssis sont remplacés par des châssis en bois de ton noir, au dessin identique à ceux d'origine (sur base de photos d'archives) ; que la porte d'entrée est en bois avec moulure et peinte en noire ;
44. que la porte d'accès au local vélo est en bois noir ;
45. que la corniche en bois est peinte en noire ;
46. que le projet est soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs; Considérant qu'il a été relevé 4 unités PEB en Rénovation simple; Considérant que la demande vise notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande devra cependant répondre aux exigences PEB, et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB »);
47. que les châssis de la façade à rue sont remplacés et qu'il convient donc d'assurer la ventilation hygiénique des locaux attenants;
48. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : isolation de la façade arrière
 - Titre I, article 6 (hauteur) : isolation de la façade arrière
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : les chambres au sous-sol
49. que les travaux sont dans l'ensemble qualitatifs et améliorent le confort et l'habitabilité des logements ;
50. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 2/05/2022 au 16/05/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
51. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 2/05/2022,
52. que cet avis stipule, entre autre, qu'une aie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1m² minimum, doit être prévue au sommet de la cage d'escalier. Cette baie est normalement fermée ; la commande de son dispositif d'ouverture et de fermeture (mécanique ou via un interrupteur prioritaire) est placée bien visible au niveau d'évacuation. Il y a lieu de se référer pour la réalisation de cette baie de ventilation à la NBN S 21 208-3 ; à défaut de cette baie de ventilation, il y a lieu d'installer une installation de détection incendie type « surveillance des voies d'évacuation » dans les parties communes ;
53. que cela a un impact important sur les aménagements du duplex supérieur ;
54. qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

dossier 11498

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de supprimer toute interdiction de stationner apposée sur la porte du local vélos ;
2. de revoir l'aménagement du sous-sol pour supprimer les dérogations quitte à se limiter à une chambre ;
3. de prévoir un hall d'entrée pour le duplex inférieur ;
4. de végétaliser les toitures plates des annexes existantes ;
5. d'assurer la ventilation hygiénique des locaux attenants aux châssis remplacés ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans en conséquence.

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

10h35 - dossier 11504**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par monsieur Barbot tendant à agrandir (véranda et lucarne) et rénover une maison unifamiliale, ainsi que créer une terrasse au 2e étage, Rue Champ du Roi 43.**

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 agrandir (véranda et lucarne) et rénover une maison unifamiliale, ainsi que créer une terrasse au 2e étage ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine : ensemble de deux maisons bourgeoises de schéma symétrique ;
4. que le permis d'urbanisme de 1927 concerne deux bâtisses construites en miroir (R + 1 + toitures à versants) dessinées par l'architecte F. Docq ;
5. qu'une extension est construite en façade arrière au rez entre le mitoyen de gauche et l'annexe existante de droite ; qu'il s'agit d'une véranda, sur vide ventilé au sous-sol ;
6. que cette extension s'aligne à la profondeur du mitoyen de gauche, et à l'annexe existante de droite ;
7. que cette véranda permet d'accéder au petit jardin via trois marches d'escalier en pierre ;
8. que sa structure est en aluminium et en verre ; que la toiture est à un versant en verre ;
9. que le niveau de la cour, dans la situation de droit est à mi-hauteur entre le sous-sol et le rez ;
10. qu'il est prévu de rehausser le niveau de celle-ci d'environ 1 m ; que cette rehausse est établie avec de la terre végétale ;
11. qu'il est prévu d'aménager à la place de la cour, un petit jardin ; qu'au vu de la rehausse du niveau du sol du jardin, celui est accessible depuis le rez ;
12. qu'au sous-sol, côté droit, un puit de lumière est aménagé afin d'éclairer la cave de droite ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que ces dérogations concernent les 3 marches d'escalier ainsi que la véranda (construction au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle) ;
14. que pour la profondeur de la véranda, celle-ci est construite dans une dent creuse, qu'elle ne porte pas préjudice aux parcelles voisines et qu'elle améliore l'habitabilité de la maison grâce à l'agrandissement de la cuisine, liée à la pièce de vie ;
15. que ces dérogations peuvent dès lors être acceptées ;
16. qu'au 1^{er} étage, la petite chambre existante à l'arrière est remplacée par une salle de bain ;
17. que ce niveau comprend également un local buanderie ;
18. que la toiture à versant de cette pièce est remplacée par une toiture plate ;
19. qu'il convient de verduriser cette toiture plate afin d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot et améliorer la temporisation des eaux de pluies si c'est techniquement possible ;
20. qu'au 2e étage, une partie du volume existant en façade arrière est démoli afin d'y créer une terrasse en retrait ; qu'elle est accessible par la pièce faisant office de bureau/chambre via une grande baie vitrée ;
21. que cette baie est très large et n'inscrit pas dans l'architecture de la façade ; qu'il convient de réduire sa largeur à celle de la véranda et de prévoir le même rythme de divisions ;
22. que cette terrasse ne nécessite pas non plus de rehausse mitoyenne vu la hauteur et la profondeur du bâtiment voisin de gauche ;

dossier 11504

23. qu'elle est conforme aux règlements en vigueur ; que vu la profondeur du mitoyen de gauche et sa situation en retrait, elle ne nuit pas aux parcelles voisines ;
24. que le garde-corps qui y sera posé est revêtu d'un enduit ;
25. qu'il s'apparente à une rehausse de façade, et est assez massif ; qu'il convient de prévoir un garde-corps plus léger visuellement ;
26. que la demande vise à aménager dans les combles une chambre et une salle de bain ; que la hauteur sous faite est de 3.86 m ; que c'est un espace confortable ;
27. que ce niveau est accessible par un nouvel escalier depuis le niveau inférieur ;
28. que d'autres modifications structurelles sont prévues à l'intérieur de la maison ;
29. que la toiture est en ardoise ; qu'elle comporte cinq fenêtres de toit : deux à l'avant et trois à l'arrière ;
30. que la façade avant est rénovée et comprend une porte d'entrée en bois avec vitre et ferronnerie, des châssis en bois avec croisillons, un bow window en brique et en bois ainsi qu'un auvent et une lucarne en tuiles rouges ;
31. que des nouveaux châssis en bois à deux divisions sont placés devant les petites baies du sous-sol ; que des grilles existantes en métal et peintes en noir les protègent ;
32. que la façade arrière est couverte d'un crépi de ton blanc et isolée ;
33. que l'isolation est en dérogation aux prescriptions du RRU, Titre I, article 4 et article 6, en ce qu'elle dépasse les immeubles voisins et les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que les dérogations sont acceptables au vu de l'amélioration du confort thermique de la maison et de ses performances énergétiques ;
34. que l'intégralité des châssis en façade arrière sont en aluminium ;
35. qu'il a été relevé une unité PEB dont la nature des travaux est en Rénovation simple ;
36. que le projet est soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
37. que la demande vise notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande devra cependant répondre aux exigences PEB, et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
38. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : isolation, véranda et marches
 - Titre I, article 6 (hauteur) : isolation et marches
39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/05 au 16/05/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
40. que les travaux améliorent les qualités et l'habitabilité de cette maison unifamiliale 4 chambres + bureau ; qu'ils respectent le caractère de la maison et les parcelles voisines ;

dossier 11504

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de verduriser la toiture plate de l'annexe au 2^e étage ; si c'est techniquement possible ;
2. de réduire la largeur de la baie au 2^e étage et de prévoir des divisions s'inspirant de la véranda ;
3. de prévoir un garde-corps plus léger visuellement pour cette terrasse ;

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

11h00 - dossier 11343

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. BELGICA tendant à démolir un garage et construire un immeuble de R+4 étages divisé en trois logements côté Victor Jacobs ainsi qu'agrandir et rénover une maison unifamiliale afin de la diviser en 3 logements côté Philippe Baucq, Rue Philippe Baucq 126.

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), le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale (avenue Victor Jacobs) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande vise à démolir un garage et construire un immeuble de R+4 étages divisé en trois logements côté Victor Jacobs ainsi qu'agrandir et rénover une maison unifamiliale afin de la diviser en 3 logements côté Philippe Baucq ;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'une parcelle traversante comprenant, du côté de la rue Philippe Baucq, une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture à versants, et du côté de l'avenue Victor Jacobs, un garage à toiture plate ;
5. que l'ensemble de la parcelle ne comprend donc qu'un seul logement ;
6. que pour la **rue Philippe Baucq**, la demande vise à agrandir et diviser la maison afin de créer 3 logements répartis comme suit :
 - sous-sol avant ; caves communes, local compteurs, local poubelles, local entretien, et un local vélos derrière l'escalier existant
 - sous-sol arrière + rez : un appartement duplex 2 chambres + bureau
 - 1^{er} : un appartement 2 chambres
 - 2^e + 3^e (combles) : un appartement duplex 4 chambres
7. que le sous-sol comprend les locaux communs dans la partie avant, accessible par l'escalier existant ;
8. que la demande prévoit l'aménagement d'un local vélo dans la partie située à l'arrière de l'escalier ; que ce local n'est pas facilement accessible avec des vélos, et qu'il n'est pas fermé ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, article 17 (local commun pour vélo et voitures d'enfant) ; que le local prévu n'est pas fermé ;
10. que cette dérogation n'est pas acceptable pour un immeuble comprenant 3 nouveaux logements ;
11. qu'il convient de prévoir un local pouvant servir au même nombre de vélos qu'il y a de chambres, et facile d'accès pour un usage quotidien (2m² par vélo) ;
12. que la partie arrière du sous-sol est privatisée pour le duplex ;
13. que la demande vise à construire un escalier privatif au logement dans la partie centrale, contre le mitoyen de gauche ;
14. que la partie centrale comprend aussi un WC et une salle-de-bain ; que la partie arrière comprend une chambre ;
15. que la cour anglaise avec l'escalier arrière sont maintenus et qu'ils sont accessibles par la chambre ;
16. qu'ils mènent à la terrasse du rez et au jardin en pleine terre, qui sont privatifs à ce duplex ;

dossier 11343

17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous-plafond (locaux habitables)) en ce qui concerne la chambre du sous-sol dont la hauteur sous-plafond est de 2m45 au lieu des 2m50 requis ;
18. que cette dérogation n'est pas acceptable pour une chambre située en sous-sol ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre au sous-sol (2m² au lieu de 2.4m² requis) ; que la chambre est enterrée et éclairée uniquement par la cour anglaise ;
20. que cette situation n'est pas qualitative pour une nouvelle chambre ;
21. qu'il convient de ne pas aménager de pièce habitable au sous-sol ;
22. que le duplex du rez et sous-sol de la rue Philippe Baucq est lié au rez du nouveau bâtiment de l'avenue V. Jacobs ;
23. que du côté Philippe Baucq, le rez comprend la partie haute du duplex avec une seconde chambre côté rue, et la pièce de vie à l'arrière, avec accès à la terrasse et jardin ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre au rez (3m² au lieu de 3.94m² requis) ;
25. que le rez du nouveau bâtiment avenue Victor Jacobs fait partie de ce duplex et comprend un garage privatif, un WC séparé et un bureau ;
26. que le jardin sépare donc les deux parties du logement ; qu'un escalier extérieur permet d'accéder à chacune des deux parties ;
27. que, toujours côté Baucq, la demande vise à aménager un appartement 2 chambres au 1^{er} étage, avec la pièce de vie côté rue, une salle-de-douche avec WC au centre, et deux chambres à l'arrière ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre arrière gauche (2.5m² au lieu de 2.92m² requis) ;
29. que le logement ne dispose pas de WC séparé ; que ce n'est pas qualitatif pour un logement deux chambres ;
30. qu'aux 2^e et 3^e étages, la demande vise à aménager un duplex 4 chambres ;
31. que le 2^e étage avant comprend la pièce de vie de 28m² ; que cette surface est insuffisante et non qualitative pour un logement 4 chambres ; qu'il convient d'agrandir cet espace proportionnellement au nombre de chambres ;
32. que la demande vise à construire une extension à l'arrière, afin d'aménager une chambre à ce niveau ;
33. que cette extension, bien que conforme au règlement en vigueur, est trop proche du bâtiment arrière, sur une parcelle déjà fortement bâtie ;
34. que dès lors, il convient de ne pas aménager d'extension à ce niveau ;
35. qu'une salle-de-douche avec WC est prévue au centre ;
36. qu'il convient de supprimer cette salle-de-douche (vu l'absence de chambre à cet étage) et d'agrandir la pièce de vie ;
37. que l'annexe arrière du côté droit, comprenant un WC, est maintenue ;
38. qu'au 3^e étage, la demande vise à aménager 3 chambres et une salle-de-bain avec WC ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les deux chambres côté rue ;
40. que les modifications intérieurs sont importantes ; que les cheminées sont supprimées ;

dossier 11343

41. qu'il convient de fournir un reportage photographiques listant ces éléments de décor et indiquant ceux qui sont prévues ;
42. que la demande vise à placer une fenêtre de toit incliné dans chaque chambre ;
43. qu'il convient d'agrandir ces fenêtres afin de se conformer au règlement en vigueur ;
44. que la demande vise également à placer deux fenêtres de toit incliné dans le versant arrière, une dans la chambre et l'autre dans la partie haute, proche du faite ;
45. que la partie haute des combles comprend un grenier ;
46. que les châssis de la façade avant sont en bois peint en blanc ; que la porte d'entrée est en bois à poncer et peindre ;
47. que la corniche est en bois peint en blanc ; que la toiture est en tuile rouge ;
48. que pour **l'avenue Victor Jacobs**, la demande vise à démolir le bâtiment existant comprenant un atelier /garage, et construire un nouvel immeuble de gabarit R+4+toiture plate, et dont le 4^e étage est en retrait, comprenant 3 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : local vélos, caves privatives, un local compteurs, un local entretien et un local poubelles
 - rez : un garage et un bureau, lié au duplex de le rue Philippe Bauca
 - 1^{er} : un appartement 1 chambre
 - 2^e : un appartement 1 chambre
 - 3^e + 4^e en retrait : un appartement duplex 3 chambres
49. que ce nouveau bâtiment est plus profond que le bâtiment existant qui est démoli ;
50. qu'il mesure 11.32m de profondeur , et qu'il s'aligne à la profondeur du bâtiment mitoyen de gauche (par rapport à la façade à rue) ;
51. que cette profondeur est excessive au vu de la proximité avec le bâtiment existant de la rue Philippe Bauca ;
52. que la distance minimale entre les deux bâtiments n'est que de 5m ; que cette distance n'est pas suffisante au vu de la densité déjà existante sur la parcelle ;
53. qu'il convient de réduire la profondeur de cette nouvelle construction, et de revoir les aménagements intérieurs en conséquence ;
54. qu'au rez, le bureau arrière est accessible via la cage d'escalier commune, en plus de l'accès via le jardin qui le lie au rez de la rue Philippe Bauca ;
55. que le 1^{er} étage comprend un appartement une chambre avec la pièce de vie côté rue, un WC séparé, et la chambre et salle-de-douche à l'arrière ;
56. que le 2^e étage est identique ;
57. que ces deux logements ne disposent pas de local rangement ou buanderie au sein du logement ;
58. qu'ils ne disposent pas non plus d'espaces extérieurs ;
59. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les séjours des 1^{er} et 2^e étage (6m² au lieu de 6.7m² requis)
60. que cette dérogation n'est pas acceptable pour des nouveaux logements ;
61. que la demande vise à aménager un duplex aux 3^e et 4^e étage ;
62. que le 3^e étage comprend 3 chambres, un salle-de-bain avec WC, un WC séparé et un local buanderie ;
63. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne deux des chambres ;

dossier 11343

64. que ces dérogations ne sont pas acceptables pour un nouveau bâtiment ;
65. que le 4^e étage est en retrait par rapport aux niveaux inférieurs ;
66. que cet étage comprend la pièce de vie du duplex ;
67. que la demande vise à aménager une terrasse de 10.4m² sur une partie du retrait en façade avant ;
68. qu'un retrait latéral de 1m90 de distance est prévu du côté du mitoyen gauche ;
69. que la terrasse est aménagée jusqu'à la limite de la façade sur le bow window ; qu'elle induit des vues vers les maisons situées de l'autre côté de la rue ;
70. qu'elle est au 4^e étage et risque d'induire des nuisances sonores importantes pour les riverains ;
71. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture – hauteur) ; que ces dérogations concernent la terrasse et la toiture du 4^e étage ;
72. qu'au vu de la densité de la parcelle, il convient de limiter la construction à 3 étages, et donc de supprimer le niveau en retrait ; que la profondeur de l'immeuble doit être également réduite ;
73. que la façade avant est en crépi sur isolant dont le ton n'est pas précisé ; que ce matériau ne présente pas les qualités esthétiques et de pérennité souhaitées pour une façade, en particulier en Zichée et le long d'un espace structurant ;
74. que les châssis sont en aluminium de ton noir ; que le soubassement est en pierre bleue ;
75. que le dessin ne représente pas la porte de garage ; qu'il convient de préciser le dessin, le matériau et la teinte des portes ;
76. que la façade arrière est en crépis sur isolant et que les châssis sont en PVC ; qu'il convient d'en préciser le ton ;
77. que la parcelle se trouve dans une zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlots au PRDD et que cette zone se caractérise par une densité du bâti relativement élevée avec des intérieurs d'îlots plantés ou offrant un potentiel de verdoisement. Cette précieuse caractéristique doit être préservée et renforcée en évitant les minéralisations des îlots encore verts et en assainissant et plantant les îlots encombrés de construction ;
78. que l'importance de promouvoir la biodiversité en ville et d'augmenter les zones végétales sur la parcelle ;
79. que la présence d'immeuble bas (anciennement garage de la maison numéro 126 Rue Philippe Baucaq) est due à la proximité de l'angle aigu de l'îlot ;
80. que cette configuration date de l'urbanisation de ce quartier et que le bâtiment actuel, de par son faible gabarit, participe en outre au renouvellement de l'air de l'intérieur d'îlot et limite le phénomène d'îlot de chaleur ;
81. qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio et de tendre vers 2m² par vélo ;
82. qu'il convient de revoir le projet, en supprimant ou réduisant considérablement les dérogations, en réduisant la profondeur du bâtiment de l'avenue Victor Jacobs, et réduisant également ce bâtiment d'un niveau, et en améliorant l'aménagement des logements de la rue Philippe Baucaq ;
83. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : la toiture côté Victor Jacobs
 - Titre I, article 6 (hauteur) : la toiture côté Victor Jacobs
 - Titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) : chambre au sous-sol côté Philippe Baucaq
 - Titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre au sous-sol / chambre au rez avant / chambre au +1 et +2 / chambres sous combles côté Philippe Baucaq // séjours aux +1 et +2 / chambre au +3 côté Victor Jacobs

dossier 11343

- Titre II article 17 (local commun vélo et voitures enfant) : local ouvert pour les deux immeubles
84. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 2/05/2022 au 16/05/2022 a donné lieu à 6 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
85. que ces lettres portent sur :
- la densification trop importante dans le quartier
 - les nuisances sonores accrues en coliving dans l'immeuble Bauca
 - des dérogations sollicitées en hauteur et en profondeur trop importante pour le nouvel immeuble
 - la perte de luminosité due au nouvel immeuble
 - l'effet d'écrasement pour l'intérieur de l'ilot du au nouveau logement
 - augmentation de la pression sur le stationnement
 - côté Philippe Bauca, la division ne prévoit pas un appartement convenable pour une famille ; qu'un projet avec deux logements semble plus qualitatif, au lieu de 3
 - côté Victor Jacobs, le plan d'implantation ne rend pas correctement compte des volumes bâtis existants
 - le relevé qui ne semble pas correct sur la profondeur du bâtiment existant avenue Victor Jacobs
 - pas d'espaces extérieurs prévus pour les deux logements 1 chambre avenue V. Jacobs
 - perte d'ensoleillement du jardin partagé
 - la création d'un logement au sous-sol et au rez, séparé par un jardinet et dont l'aménagement ne paraît pas conforme au bon aménagement des lieux
 - cet aménagement qui laisse présager l'usage de l'espace derrière le garage comme un logement autonome
 - l'espace bureau en arrière du garage qui pourrait servir utilement comme parking à vélos ;
 - le nombre de chambre excessif rue Philippe Bauca ;
 - l'absence d'un espace buanderie
 - l'espace vélos prévu en cave, ce qui n'est pas réaliste
 - l'espace rangement sous combles qui ne semble pas accessible depuis l'étage inférieur
86. qu'il convient de vérifier les dimensions des immeubles voisins en plan ;
87. l'avis sans remarque de Bruxelles-Mobilité ;
88. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 2/05/2022 ;
89. que seul un projet accepté par le SIAMU pourrait être considéré ;

AVIS DEFAVORABLE

11h25 - dossier 11522

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame HENRICOT - MORELLE tendant à rénover une maison unifamiliale et revoir les volumes en façade arrière, Avenue Henri Dietrich 17.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien est situé dans la zone de protection d'un monument classé : Ancienne propriété Lindthout (avenue des Deux Tilleuls – Woluwé-Saint-Lambert) ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : maison bourgeoise de style éclectique conçue entre 1903 et 1914 et signée G. Cochaux ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'un bâtiment R + 2 + toiture à versants ;
5. que ce bâtiment est implanté sur deux communes différentes (Etterbeek et Woluwe-Saint-Lambert) ; que seule une partie de la zone de recul et le coin avant gauche de la maison sont situés sur Woluwé ;
6. que la demande vise à rénover une maison unifamiliale et revoir les volumes en façade arrière;
7. que dans la situation existante, la maison comprend au :
 - sous-sol : caves
 - rez : bureau, salon, salle-à-manger et cuisine
 - 1^{er} : 2 chambres, une salle-de-bain, une buanderie et une salle TV
 - 2^e : 3 chambres et une salle-de-bain
 - 3^e (combles) : 1 chambre et 2 greniers
8. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à démolir deux petites annexes, côté mitoyen droit;
9. que les espaces au rez-de-chaussée sont revus ;
10. que l'annexe conservée du côté droit, comprenant la cuisine en situation existante, est modifiée sur sa hauteur et sa largeur afin d'être isolée ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que ces dérogations concernent la modification de l'annexe conservée en ce que les deux constructions voisines sont moins profondes ;
12. que néanmoins, elle ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens, et ne portent pas préjudice aux parcelles voisines ; que les dérogations peuvent dès lors être acceptées ;
13. que la demande vise à y aménager un séjour familial ;
14. que des nouvelles baies sont créées dans cette annexe ;
15. que le salon principal est aménagé côté rue, la cuisine au centre et la salle-à-manger côté jardin ;
16. que le jardin et la nouvelle terrasse au rez sont accessibles par l'annexe conservée et par la salle à manger ;
17. qu'il est précisé en séance qu'un matériau perméable est prévu pour la terrasse ;
18. que le reste du jardin est planté et en pleine terre ;
19. qu'un vestiaire est aménagé dans la cage d'escalier ;
20. qu'au 1^{er} étage, la toiture plate de l'annexe de gauche est verdurisée et pourvue d'un lanterneau ;
21. qu'il convient de verduriser la toiture plate au-dessus de la chambre d'amis et de la buanderie si c'est techniquement possible ;

dossier 11522

22. que selon les éléments transmis, les niveaux supérieurs du bâtiment sont inchangés ;
23. qu'en façade arrière, l'annexe du rez est revêtue d'un bardage en bois ajouré ; qu'elle comprend des châssis en aluminium gris ;
24. que la demande prévoit d'isoler l'intégralité de la façade arrière (annexe comprise) ;
25. que cette façade est recouverte d'un enduit de parement de ton beige ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que ces dérogations concernent l'augmentation de volume due à l'isolation ;
27. qu'elle ne porte pas préjudice aux parcelles voisines, et améliore le confort thermique et les performances énergétiques du bâtiment ;
28. que les dérogations peuvent dès lors être acceptées ;
29. qu'en façade arrière, les châssis sont également en aluminium gris ;
30. que la demande prévoit également d'isoler la façade latérale gauche de l'annexe et partiellement, les murs mitoyens gauche et droite par l'extérieur ;
31. que cette isolation, en surplomb des parcelles voisines, nécessite l'accord formel des propriétaires voisins avant travaux ;
32. que la toiture de la salle à manger est aménagée en toiture végétalisée ;
33. que le versant arrière de la toiture intègre une lucarne et des panneaux photovoltaïques existants ;
34. qu'aucune modification n'est apportée en façade avant ;
35. que la zone de recul, située en majorité sur Woluwé, est minéralisée en situation de droit mais que le revêtement est perméable ;
36. qu'il a été relevé une unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple ;
37. que le projet est soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
38. que la demande vise notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande devra cependant répondre aux exigences PEB, et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
39. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : l'isolation de la façade arrière et de l'annexe du rez
 - Titre I, article 6 (hauteur) : idem
40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 2/05/2022 au 16/05/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
41. que la demande n'a pas d'impact sur les perspectives sur et depuis le bien classé ; que dès lors l'avis de la CRMS n'a pas été sollicité ;
42. que les travaux améliorent les qualités et l'habitabilité de cette maison ;

dossier 11522

AVIS FAVORABLE

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

11h50 - dossier 11443

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par monsieur HELBIG DE BALZAC tendant à rehausser d'un niveau un immeuble R+3 de quatre logements et l'annexer pour en faire un duplex deux chambres avec terrasse en façade avant, Rue Aviateur Thieffry 52.

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 rehausser d'un niveau un immeuble R+3 de quatre logements et l'annexer pour en faire un duplex deux chambres avec terrasse en façade avant ;
3. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+3 à toiture plate comprenant 4 appartements une chambre, un par niveau ;
4. que les deux bâtiments mitoyens disposent d'une toiture à versants ;
5. que la demande ne fournit pas de plan de la situation de droit pour l'ensemble du bâtiment ; qu'il n'est pas précisé si le bâtiment dispose d'un niveau au sous-sol ; que les compteurs, local vélos et éventuelles caves ne sont pas représentés ;
6. que vu l'augmentation de densité, il conviendrait de fournir un plan des caves et communs ainsi que de prévoir des locaux en suffisance ;
7. que seul le 3^e étage est concerné par la demande ; que les autres étages sont inchangés ;
8. que dans la situation de droit, le 3^e étage comprend une chambre et une salle-de-bain côté rue, un WC séparé au centre et une pièce de vie à l'arrière, avec la cuisine dans l'annexe existante du côté gauche ;
9. que le séjour donne accès à un balcon de 3.5m² ;
10. que la demande vise à modifier ce niveau afin d'aménager la partie basse du nouveau duplex ; qu'il comprend une chambre, une salle-de-douche et un bureau côté rue, un WC séparé, une seconde chambre à l'arrière donnant accès à une salle-de-bain dans l'annexe arrière ;
11. que la demande vise à construire un nouvel escalier contre le mitoyen de droite, donnant accès à la nouvelle extension en toiture ;
12. que cette extension mesure 39m² ;
13. que ce volume est en retrait de +/- 3.33m par rapport à l'alignement à rue, et en retrait de 2.50m à l'arrière ;
14. que la hauteur sous-plafond intérieure est de 2.50m ;
15. que ce niveau comprend la pièce de vie du duplex ;
16. que la demande vise à aménager une terrasse de 12m² sur une partie du retrait avant ;
17. que cette terrasse est en retrait de +/- 1m par rapport à l'alignement ;
18. qu'elle nécessite la construction de deux murs mitoyens afin de respecter le code civil en matière de vues ; qu'il est proposé de les réaliser en bois, ce qui n'est pas conforme au code civil (maçonnerie pleine à prévoir) ;
19. que ces murs sont visibles depuis l'espace public ; que l'impact pour les parcelles est conséquent ; que de plus, une telle terrasse induit des vues importantes et une perte d'intimité pour les maisons situées de l'autre côté de la rue ;
20. que dès lors, une terrasse ne peut pas être aménagée à cet endroit ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture - hauteur) ;
22. que ces dérogations concernent la construction de l'extension, des mitoyens et la terrasse ;

dossier 11443

23. que le bâtiment est déjà plus haut que les deux constructions mitoyennes et que la moyenne des bâtiments voisins ;
24. que les rehausses mitoyennes sont conséquentes des deux côtés : jusqu'à 3.18m de haut pour une surface de 21.4 et 24.2 m² ;
25. que cette extension induit une perte d'ensoleillement pour les parcelles voisines ;
26. que les dérogations sont importantes et qu'elles ne peuvent dès lors pas être acceptées ;
27. que la construction d'une extension, sur un bâtiment déjà le plus haut, ne nous semble pas envisageable ;
28. que les façades de l'extension sont en enduit blanc et en panneau fibre ciment type eternit ; que ces matériaux sont peu en accord avec le cadre bâti environnant et ne présentent pas la pérennité requise notamment en façade avant ;
29. que l'extension proposée n'est pas en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ; qu'elle n'établit aucun dialogue avec la façade existante ;
30. que l'architecture en façade arrière est peu qualitative ;
31. que le projet est soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs; Considérant que la demande vise notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande devra cependant répondre aux exigences PEB, et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB »);
32. qu'il serait intéressant de végétaliser des toitures plates ;
33. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : extension et terrasse
 - Titre I, article 6 (hauteur) : extension et terrasse
34. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 2/05/2022 au 16/05/2022 a donné lieu à 4 lettres d'opposition et/ou d'observations ; que ces lettres portent sur :
 - qu'il s'agit d'une demande de participation à la commission de concertation
 - que le projet porte préjudice aux parcelles avoisinantes, de part l'augmentation de la hauteur et la perte de luminosité
 - que l'immeuble concerné est déjà plus haut et plus profond que les bâtiments avoisinants ;
 - que ce projet déroge aux règlements en vigueur
 - cette hausse risque d'engendrer la même demande pour tous les immeubles avoisinants à toiture plate ;
 - la nécessité de rehausser les cheminées et les conséquences sur la stabilité et le tirage ;
 - les qualités architecturales des immeubles environnants ;
 - l'impact sur le stationnement ;
 - le manque de simulation de l'ombrage créé ;
35. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 14/04/2022 ;

dossier 11443

AVIS DEFAVORABLE

13h30 - dossier 11542

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par monsieur Castrillejo tendant à placer neuf panneaux photovoltaïques sur le toit d'une maison unifamiliale, Rue Lieutenant Jérôme Becker 2

REPORT

13h55 - dossier 11516**11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Messieurs Couch-Diewitz tendant à rehausser d'un niveau, construire une annexe sur 3 niveaux et une terrasse au 3ème étage ainsi que rénover une maison unifamiliale, Rue des Aduatiques 90.**

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 à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
4. que la demande vise à rehausser d'un niveau, construire une annexe sur 3 niveaux et une terrasse au 3ème étage ainsi que rénover une maison unifamiliale ;
5. que le permis d'urbanisme 8439, tendant à transformer une maison unifamiliale (R+1+T) par l'ajout d'un niveau supplémentaire, notifié le 8 mars 2011, a été exécuté partiellement ; que l'extension au rez a été réalisée ; que la rehausse n'a pas été réalisée en façade avant ;
6. que la maison est située à proximité de l'angle
7. que dans la situation de droit, la maison comprend au :
 - sous-sol : caves
 - rez : salon, salle-à-manger et cuisine
 - 1^{er} : 1 chambre, 1 dressing, 1 buanderie et 1 salle-de-bain
 - 2^e : 1 chambre et 1 salle-de-bain
 - combles : 2 chambres et un bureau
8. que le projet actuel concerne l'ensemble du bâtiment, qui est rénové ;
9. que sa configuration est la suivante :
 - sous-sol : un local de sport, une buanderie, un local technique et un wc séparé
 - rez-de-chaussée : un salon, une salle à manger et une cour extérieure
 - 1^{er} entresol (rez et 1^{er} étage) : une cuisine
 - 1^{er} étage : une chambre principale et un dressing
 - 2^e entresol (1^{er} et 2^e étage) : une salle de douche, un wc séparé et un sauna
 - 2^e étage : une chambre, une salle de bain, un bureau
 - 3^e entresol (2^e et 3^e étage) : une terrasse)
 - 3^e étage : une chambre, une salle de bain, un local de rangement et une terrasse
10. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à démolir une partie des murs porteurs et cloisons afin d'ouvrir l'espace et de créer un grand espace de vie donnant sur la cour ;
11. que la cour extérieure est réaménagée ;
12. qu'elle ne paraît pas comprendre de parties en pleine terre ; qu'il convient de prévoir au moins 50% de la surface en pleine terre plantée et de prévoir une terrasse perméable en plus ;
13. qu'une nouvelle annexe est construite sur la même profondeur que l'annexe du rez, sur toute la largeur de la parcelle et sur trois niveaux ;
14. qu'au rez, d'une hauteur de 2.50m sous plafond, elle abrite la salle à manger ;
15. qu'à l'entresol entre le rez et le 1^{er}, elle abrite la cuisine ; qu'un monte-plat est prévu pour lier la cuisine à la salle-à-manger ;

dossier 11516

16. qu'un grand châssis double hauteur éclaire ces deux pièces ;
17. qu'au second entresol elle abrite une salle de douche et un sauna ;
18. que cette annexe ne permet plus d'apport de lumière naturelle dans la pièce centrale du 1^{er} étage ; que la baie existante est condamnée ; que la pièce devient un dressing ;
19. qu'au 1^{er} étage, la demande vise également à aménager une chambre côté rue ;
20. que cette annexe, du rez au 2^e étage, est conséquente, qu'elle dénature complètement la façade arrière de la maison, et induit une perte de luminosité pour les pièces existantes ;
21. que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) en ce qui concerne le volume au 2^e étage qui dépasse de plus de 3m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (côté gauche) ;
22. que la construction nécessite une importante rehausse mitoyenne ; qu'elle porte préjudice à la parcelle voisine et qu'elle dénature l'aspect architectural de la maison ;
23. qu'il y a lieu de limiter la construction de l'annexe au 1^{er} étage ;
24. que le 2^e étage comprend une chambre et une salle-de-douche côté rue, et un bureau dans la partie centrale ;
25. que le bureau est éclairé par deux fenêtres hautes en façade arrière, au-dessus de la toiture de la nouvelle annexe ;
26. que la demande vise à aménager une terrasse de 17.5m² sur une partie de la toiture plate de la nouvelle annexe ;
27. qu'elle est accessible via l'entresol entre le 3^e et les combles ;
28. qu'elle se trouve contre le mitoyen de droite ; qu'un recul de 1m90 est prévu du côté gauche afin de se conformer au code civil ; que le recul est aménagé en toiture végétalisée ;
29. que cette terrasse se situe fort en hauteur, qu'elle induit des vues importantes vers l'intérieur de l'îlot ; qu'elle ne profite pas directement à une pièce de vie ;
30. que de plus, cette terrasse n'a plus lieu d'être sans la construction de l'annexe arrière au 2^e étage ;
31. que par conséquent, il y a lieu de ne pas aménager de terrasse sur cette toiture plate ;
32. qu'au 3^e étage, la demande vise à supprimer la toiture à versants existantes et à construire à la place un nouveau volume à toiture plate, légèrement mansardé en façade avant ;
33. que la demande vise à aménager une terrasse de 13m² à l'arrière au 3^{ème} étage, accessible depuis la chambre 3 ;
34. que ces terrasses sont pourvues de garde-corps dont il convient de préciser le matériau et la couleur ;
35. que du côté gauche, n° 88, deux rehausses mitoyennes sont nécessaires à l'avant et à l'arrière ; que la diminution de la hauteur d'un mur est également prévue à l'arrière ;
36. qu'en façade avant, les châssis existants sont en bois peint en gris foncé ;
37. que la porte d'entrée et la nouvelle corniche sont de même matériau et teinte ;
38. que la corniche, travaillée et semblant d'origine est supprimée ;
39. que selon l'élévation avant, les ouvrages en ferronneries restent inchangés ;
40. que le revêtement de la façade avant rehaussée est identique au reste de la façade (briques de parement de ton jaune, briques peintes en gris foncé et pierre de ton gris) ;
41. que la maison comporte une façade élégante et travaillée d'un certain intérêt architectural qu'il convient de préserver ;

dossier 11516

42. qu'il est illusoire de penser pouvoir rehausser cette façade dans le prolongement de l'existante en utilisant des matériaux modernes ; qu'il conviendrait de conserver la corniche existante et de privilégier une expression de toiture pour cette rehausse ;
43. que les nouvelles baies (2e étage) sont cintrées et créées dans l'alignement de celles au-dessous ;
44. qu'au-dessus de la nouvelle corniche, le revêtement est en ardoises de ton gris anthracite ou noir ;
45. que ce brisis comprend deux lucarnes de dimensions différentes ; qu'elles sont en zinc munies de corniches en bois peint en blanc ; qu'elles intègrent des châssis en aluminium gris foncé ;
46. que la toiture couvrant le 3^{ème} étage est une toiture plate ;
47. que cette toiture est accessible via une trappe ; que des panneaux solaires y sont placés ;
48. qu'il conviendrait vu la surface de combiner les panneaux solaires avec une toiture végétalisée ;
49. que la façade arrière est intégralement modifiée (baies, châssis, revêtement...) ; que les châssis en façade arrière sont en aluminium gris foncé ; que le revêtement est en brique rouge et pierre naturelle de ton beige ;
50. qu'elle comporte également une descente d'eau pluviale permettant de collecter et diriger les eaux de pluies vers la citerne de récupération qui est enterrée ;
51. qu'il a été relevé une unité PEB dont la nature des travaux est en Rénovation Lourde ;
52. que le projet est soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
53. que la demande vise notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande répondra cependant aux exigences PEB, et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
54. qu'une étude d'ensoleillement a été fournie en séance par l'architecte ;
55. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : l'annexe au 2^e étage
56. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 2/05/2022 au 16/05/2022 a donné lieu à 5 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
57. que ces lettres portent sur :
 - 3 lettres de soutien en faveur du projet ;
 - Une crainte liée à la perte de luminosité dans le jardin avoisinant ;
 - Une remarque sur les dimensions disproportionnées pour une maison ;
 - L'impact des travaux sur le voisinage ;
58. qu'il convient de revoir l'ampleur et l'expression des rehausses envisagées dans le respect du caractère architectural de la maison et des parcelles environnantes ;

dossier 11516

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

14h20 - dossier 11369

12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par monsieur T'SERSTEVENS tendant à agrandir un double garage privatif en vue d'aménager 6 emplacements de parking couverts, Rue des Bollandistes 32.

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 à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à agrandir un double garage privatif en vue d'aménager 6 emplacements de parking couverts ;
5. qu'en situation de droit, le bien est un garage à 2 emplacements ;
6. que l'usage futur du bâtiment est destiné uniquement au parking de véhicules personnels selon les informations fournies ; qu'il s'agit de 4 ancêtres et 2 véhicules à usage régulier ;
7. que la note explicative jointe à la demande précise d'autres usages : stockage, parking vélos, etc ;
8. que les deux portes de garage sont en bois peint en blanc à quatre vantaux munis d'un vitrage dans le haut ;
9. que ces portes de garage sont séparées en façade par un pilier en brique d'une largeur de 45 cm avec un soubassement en pierre bleu ; que la demande prévoit de nettoyer la maçonnerie en façade avant ;
10. que la maçonnerie existante à l'arrière du volume avant travaux est adaptée afin de faciliter le passage des véhicules ;
11. que le nouveau volume fermé est construit sur une profondeur d'environ 16.40 m et sur toute la largeur de la parcelle ; qu'il présente une surface 140 m² (et 36m² dans l'existant) ;
12. que la parcelle présente une profondeur de 23m ; que la partie non bâtie est aménagée en jardin ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 4 (profondeur de la construction) ; que le nouveau volume dépasse de plus de 3m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde et paraît dépasser les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
14. que la demande se situe à proximité de l'angle de deux rues ; qu'elle imperméabilise fortement l'intérieur d'îlot à cet endroit ;
15. qu'elle n'en améliore pas les qualités végétales et paysagères ;
16. que la dérogation n'est dès lors pas acceptable ;
17. que ce volume présente des toitures plates végétalisées à l'avant et à l'arrière et une toiture à versants au centre ;
18. que ces versants sont couverts d'ardoises bleues et munis de fenêtres de toit ;
19. que la façade arrière est en brique et comporte deux portes de même matériau et couleur que celles en façade avant, mais moins larges ;

dossier 11369

20. que le revêtement de sol est du béton lissé ;
21. que la demande indique qu'un puit perdu de 10.000 L est prévu ; qu'il convient de privilégier une gestion de l'eau à la parcelle (voir guide bâtiment durable) ;
22. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, article 4 (profondeur) : extension
23. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 2/05/2022 au 16/05/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS DEFAVORABLE.

14h45 - dossier 11349 – ART 126

13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par monsieur Hanin tendant à rénover en profondeur une maison unifamiliale, aménager les combles, modifier les châssis en façade avant et les lucarnes à l'arrière, Boulevard Saint-Michel 71.

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), le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
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 le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine par mesure transitoire (art. 333 du Cobat) ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de 8 chambres de gabarit R+1+toiture mansardée ;
5. que la maison comprend également un niveau en sous-sol avec un garage, une cuisine, et de nombreuses caves ;
6. que la **demande initiale** visait à rénover une maison unifamiliale, modifier le volume, isoler et supprimer les lucarnes existantes de la toiture arrière, modifier la circulation intérieure vers le sous-sol et vers les combles, aménager les combles, modifier la façade avant ;
7. que la demande vise à modifier le sous-sol afin d'aménager un espace bien-être/ salle-de-sport à la place de l'ancienne cuisine ;
8. que cette pièce donne sur une cour anglaise existante ;
9. que le garage est conservé ;
10. que la zone de recul devant le garage ne peut pas servir de zone de parking ; que la maison ne comprend donc qu'un seul emplacement de parking couvert ;
11. qu'il conviendrait de dématérialiser la zone à l'avant et de revenir à un aménagement plus végétal ; qu'il conviendrait de dessiner la zone de recul dans les plans ;
12. qu'il conviendrait de dessiner clairement un local vélos ;
13. que les nombreuses petites caves sont supprimées afin d'aménager également un cellier, une pièce chaufferie/ buanderie, un WC et une salle-de-douche ;
14. que l'escalier existant entre le sous-sol et le rez-de-chaussée est supprimé ; qu'un nouvel escalier liant ces deux niveaux est construit sous l'escalier central ;
15. qu'au rez-de-chaussée, le WC et le couloir qui y mène sont supprimés ; que le déplacement de l'escalier et la démolition du WC permettent d'agrandir la cuisine existante ;
16. que celle-ci occupe à présent tout l'espace arrière à côté de la salle-à-manger existante, et qu'elle est ouverte sur celle-ci ;
17. que le reste de ce niveau est inchangé ; qu'il comprend un séjour à l'avant, un hall d'entrée, un bureau et un grand escalier central au centre ;
18. qu'en situation de droit, le 1er étage comprend 3 chambres et deux salle-de-bains ;
19. que la demande vise à aménager 4 chambres et 4 salle-de-douche ;
20. que les chambres mesurent chacune 27m², 26m², 20m² et 20m² ;
21. que les deux plus grandes chambres ont leur salle-de-douche privative ; que les deux autres sont accessibles depuis le hall commun ;

dossier 11349 – ART 126

22. qu'elles se situent toutes les 4 dans la partie centrale de la maison ;
23. que le mur porteur entre les deux grandes chambres existantes est démolí afin de pouvoir aménager ces salle-de-douches ; que le mur porteur entre les deux salle-de-bains existantes est également démolí afin d'aménager la 4e chambre ;
24. que ces modifications ne respectent pas la typologie d'origine, ni la structure des espaces (mouures...) ; qu'il conviendrait de revoir le projet afin de proposer des aménagements qualitatifs qui respectent plus les espaces et la typologie du bâtiment ;
25. que le second étage (sous combles) comprend légalement deux grandes chambres à l'avant, éclairées par deux lucarnes dans la mansarde, et 3 petites chambres et une salle-de-bain à l'arrière, chacune de ces 4 pièces étant éclairée par une petite lucarne ;
26. que la demande vise à transformer ce niveau afin d'y aménager 4 chambres et 4 salle-de-douches, suivant le même plan que le 1er étage ;
27. que ces chambres mesurent chacune 25m², 24m², 21.4m² et 20.4m² ;
28. que la demande vise à modifier le versant arrière de la toiture et de construire à la place un versant à deux pentes, type mansardé ;
29. que les 4 lucarnes existantes sont supprimées ;
30. que 6 nouvelles lucarnes sont placées dans le nouveau versant arrière, 3 dans chacune des chambres arrières ;
31. que la rehausse du versant arrière permet d'aménager des pièces de vie supplémentaire au niveau des combles supérieurs (3e étage) ;
32. que la demande vise à aménager encore 4 chambres et 4 salle-de-douche à ce niveau, toujours suivant le même principe que les étages inférieurs ; que les chambres mesurent 19m², 16m², 16m² et 14.8m² ;
33. que 8 fenêtres de toit sont placées afin d'éclairer ces chambres, 4 dans chaque versant ;
34. que cette maison unifamiliale comprend dès lors 12 chambres et 12 salle-de-douches ;
35. qu'il conviendrait de joindre un reportage photographique de l'intérieur du bien, afin d'avoir une vision des mouures, cheminées, éléments décoratifs,... ;
36. qu'il convient de maintenir et respecter les éléments de valeur patrimoniale ;
37. qu'il convient de revoir le projet afin de proposer des aménagements qualitatifs qui respectent plus les espaces et la typologies du bâtiment existant et de maintenir et restaurer au maximum les éléments patrimoniaux à l'intérieur du bien (parquets, mouures, lambris, châssis, ..) ;
38. qu'il conviendrait de prévoir une citerne pour la récupération des eaux de pluie ;
39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/10/2021 au 01/11/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ; que la demande ne comportait cependant aucun motif d'enquête publique ;
40. que la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité n'a pas de remarques à formuler en ce qui concerne le dossier ;
- 41. qu'en sa séance du 9 novembre 2021, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande ;**
- 42. qu'en date du 2 mai 2022, des documents modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du COBAT ;**
- 43. que la demande vise à présent à rénover en profondeur une maison unifamiliale, aménager les combles, modifier les châssis en façade avant et les lucarnes à l'arrière ;**

dossier 11349 – ART 126

44. que le bâtiment est aménagé comme suit :
 - rez-de-jardin : un garage, un local vélos faisant office de cave également, deux autres caves, un wc séparé, une salle de douche et une chambre en façade arrière ;
 - rez-de-chaussée : un salon et une salle à manger, un bureau et une cuisine ;
 - 1^{er} au 3^{ème} étages : trois chambres, un bureau/dressing et trois salles d'eau, par niveau ;
45. que les aménagements sont revus afin de respecter les pièces et décors intérieurs existants ; qu'un reportage photographique est fourni à ce sujet ;
46. que le but est de remettre en valeur cette vaste maison unifamiliale de 560 m² ; qu'une division ne permettrait pas la conservation des éléments patrimoniaux existants dont notamment la cage d'escalier ;
47. que les chambre sont toutes très vastes (minimum 14.6m²) ;
48. que la cage d'escalier existante est prolongée jusqu'au 3^e étage ;
49. que les pièces sont qualitatives et conformes aux règlements en vigueur ;
50. que la zone de recul est végétalisée hormis les accès à la porte d'entrée et au garage ;
51. que la demande vise à remplacer les châssis de la façade avant ; que les nouveaux châssis sont en bois avec profilés à l'ancienne, de ton blanc (précisé en séance) ;
52. que celui de la porte d'entrée est inchangé ;
53. que les croisillons en plomb sont supprimés afin d'augmenter l'apport de lumière naturelle ;
54. que les éléments en fer forgé (grilles) sont maintenus ;
55. que les châssis proposés sont en accord avec l'architecture de l'immeuble ;
56. qu'au niveau du rez-de-jardin, la façade est ouverte par deux grandes baies ; que les pièces à l'arrière du sous-sol sont aménagées en une vaste chambre ;
57. que les éléments de valeur patrimoniale à l'intérieure du bien sont maintenus et respectés (cheminée, lambris, moulure, porte,)
58. que le profil de toiture existant n'est plus modifié ;
59. qu'en façade arrière, les petites lucarnes sont réunies en une grande lucarne ; que l'habillage de cette nouvelle lucarne est en zinc ;
60. que les châssis de la façade arrière sont également remplacés ; qu'ils sont en PVC de ton blanc, y compris ceux de la nouvelle lucarne ;
61. que les versants de toiture totalisent dix fenêtres de toit (4 à l'avant et 6 à l'arrière) ;
62. que la façade arrière est isolée par l'extérieur ; qu'il convient de l'indiquer en plan ;
63. que la demande vise aussi à isoler la toiture par l'extérieur en sarking ; que le niveau du faite est par conséquent réhaussé de +/- 15cm ; que la hauteur de toiture reste cependant inférieure à celle de l'immeuble voisin (n°73) ;
64. que la nouvelle couverture est en ardoise de ton gris noir, identique à la couverture existante ;
65. qu'une citerne de récupération des eaux pluviales est prévue ; qu'il convient de veiller à ce qu'elle soit raccordée afin que l'eau soit utilisée (chasses, machines,...) ;
66. que ces travaux permettent d'ajouter deux chambres dans cette maison et de la rénover entièrement dans le respect du patrimoine ;

dossier 11349 – ART 126

AVIS FAVORABLE sous réserve de préciser l'isolation de la façade arrière.