

**09h00 - dossier 11134****1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame BATTISTA tendant à régulariser la construction d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage, construire une terrasse au rez et rénover maison unifamiliale, avenue Henri Dietrich 33.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que le bien est situé dans la zone de protection d'un ensemble classé : ancienne propriété Lindthout sise 1200 Woluwe-Saint-Lambert, avenue des Deux Tilleuls, 2 ;
3. que la demande ne modifie pas les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci car les modifications ne concernent pas la façade avant ;
4. que la demande vise à régulariser la construction d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage, construire une terrasse au rez et rénover la maison unifamiliale ;
5. que le volume du bâtiment ne semble pas être modifié depuis la construction de celui-ci ;
6. que le rez-de-chaussée de cette maison unifamiliale se trouve un demi-niveau plus haut que le niveau de la rue ;
7. que le niveau de la cour se trouve au niveau de la rue entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ; que la plus grande partie de la cour est imperméable ;
8. que la demande vise à rabaisser le niveau de la cour au niveau du sous-sol ; que la partie en pleine terre (zone plantée) est réduite ;
9. que la fenêtre du sous-sol est agrandie ;
10. qu'une chambre avec salle de douche est aménagée au sous-sol arrière ; qu'elle est accessible via un espace de stockage ;
11. que la demande vise à ajouter une terrasse en porte à faux au niveau du rez-de-chaussée ; que cette terrasse couvre une partie de la cour ; que la terrasse est prévue en bois ajourée ;
12. que cette terrasse prend place entre la façade arrière et le mur mitoyen arrière au-dessus de la partie droite de la cour et le long du mur mitoyen de droite ;
13. que la demande ne prévoit pas de rehausses de murs mitoyens ;
14. que cette terrasse nuit à l'intimité des parcelles avoisinantes ; qu'en outre, elle assombrit fortement la cour au niveau du sous-sol ;
15. qu'il y a lieu de ne pas construire la terrasse au niveau du rez-de-chaussée ;
16. que la demande vise à isoler la façade arrière avec un enduit sur isolant de 0,12 cm d'épaisseur de ton blanc ;
17. que les descentes d'eau pluviale ne sont pas dessinées ; qu'il convient de préciser la façade arrière à ce sujet ;
18. qu'une citerne existante est enlevée ; qu'il convient de placer une nouvelle citerne permettant la récupération des eaux ;
19. que la fenêtre en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage est agrandie ;
20. que une fenêtre au rez-de-chaussée est transformée en porte pour donner accès à la nouvelle terrasse au rez-de-chaussée ; que cette terrasse ne peut pas être construite qu'il y a lieu soit de ne pas modifier la baie, soit de placer un garde-corps devant celle-ci ;
21. qu'une terrasse a été construite sur la toiture plate au 1<sup>er</sup> étage il y a de nombreuses années ;
22. que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;

23. que la demande prévoit de placer un claustra d'une hauteur de 1,90 m le long du mur mitoyen de gauche ; que selon la note, le voisin de gauche n'est pas d'accord avec une rehausse du mur mitoyen en brique ;
24. que la terrasse voisine de gauche, autorisée, n'est pas non plus conforme au code civil ;
25. que le placement du claustra ne rend pas la terrasse conforme au Code civil en ce qui concerne les vues obliques ;
26. qu'il y a lieu de rendre la terrasse au 1<sup>er</sup> étage conforme au Code civil en ce qui concerne les vues obliques et droites ; qu'une rehausse mitoyenne légère peut être acceptée à la place d'une rehausse en maçonnerie moyennant accord écrit du voisin à acter devant notaire ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
28. qu'il s'agit de l'isolation de la façade arrière, des terrasses au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;
29. que ces dérogations sont acceptables en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière et la terrasse au 1<sup>er</sup> étage ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
31. qu'il s'agit d'une petite parcelle se trouvant près d'un angle de 2 rues ;
32. que dès lors cette dérogation est acceptable ;
33. que la demande vise la rénovation totale de cette maison unifamiliale ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
35. qu'il s'agit de la chambre au 1<sup>er</sup> étage en façade avant qui présente une surface d'éclairage de 2.04m<sup>2</sup> au lieu des 3.3m<sup>2</sup> requis ;
36. que la chambre est cependant qualitative et dispose d'un vaste dressing/bureau adjacent ;
37. que cette dérogation est acceptable et ne nuira pas à l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
38. que l'aménagement de la zone de recul en jardinet n'est pas modifié ;
39. que la façade à rue n'est pas modifiée ;
40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2020 au 21/12/2020 a donné lieu à trois lettres d'opposition et/ou d'observations ;
41. qu'il s'agit de deux lettres d'approbation du projet et d'une lettre comportant les remarques suivantes :
  - crainte pour la stabilité des mitoyens suite au creusement de la cour et la demande de préciser en plan reprise en sous œuvre du mitoyen ;
  - opposition au placement d'un claustra au premier étage et demande de placer une paroi opaque ;

dossier 11134

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de fournir une coupe dans les mitoyens, indiquant leur reprise en sous œuvre ;
2. de ne pas construire de terrasse au niveau du rez-de-chaussée,
3. de ne pas modifier la baie du rez arrière ou de placer un garde-corps devant celle-ci ;
4. de rendre la terrasse au 1<sup>er</sup> étage conforme au Code civil en ce qui concerne les vues obliques,
5. de compléter l'élévation arrière avec les descentes d'eaux ;
6. de prévoir le remplacement de la citerne de récupération des eaux pluviales.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur), article 6 (la toiture) et article 13 (maintien d'une surface perméable), sont acceptées.

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

**09h25 - dossier 10955**

**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur DESSICY tendant à régulariser les aménagements intérieurs des logements existants, le volume du bâtiment avant et du bâtiment arrière, l'affectation de ce dernier et du rez du bâtiment avant, chaussée Saint-Pierre 246/248.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
5. que la demande vise à régulariser les aménagements intérieurs des logements existants, le volume du bâtiment avant et du bâtiment arrière, l'affectation de ce dernier et du rez du bâtiment avant ;
6. que le bâtiment avant n'a pas été construit selon les plans d'origine ;
7. que les plans d'origine prévoyaient 2 étages et une toiture mansardée ;
8. qu'en réalité, trois étages sont construits ;
9. que légalement le bâtiment avant comporte :
  - au rez-de-chaussée : 1 commerce,
  - au 1<sup>er</sup> étage : 1 logement,
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 1 logement,
  - au 3<sup>ème</sup> étage : 1 logement
10. que le sous-sol comporte 3 caves ;
11. que légalement le bâtiment arrière un atelier ;
12. que les aménagements intérieurs des logements existants, le volume du bâtiment avant et du bâtiment arrière, l'affectation de l'arrière bâtiment et l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment avant sont à régulariser ;
13. que les petites annexes sur les terrasses arrière aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages du bâtiment avant ont été agrandies ;
14. que le commerce au rez-de-chaussée a été transformé en logement ; qu'il est indiqué studio mais qu'il dispose d'une chambre séparée ;
15. que le logement du 3<sup>ème</sup> étage a été transformé en duplex en annexant le grenier ; qu'à cette fin, l'escalier principal a été rendu privatif à partir du 2<sup>ème</sup> étage ;
16. que dans les faits, la toiture plate au niveau des combles a été transformée en terrasse ; que le demandeur s'engage à la supprimer ; que cette toiture plate est donc inaccessible ;
17. qu'un chien assis a été construit afin de donner accès à la toiture plate ; qu'il y a lieu de placer un garde-corps devant la fenêtre du chien assis afin d'empêcher l'accès à la toiture plate ;
18. que l'immeuble à front de rue comporte ainsi 4 logements : 1 appartement 1 chambre, 2 appartements 2 chambres et 1 appartement duplex 3 chambres ;
19. que les annexes à l'arrière du bâtiment arrière ont été agrandies ;
20. que le bâtiment arrière a été transformé en logement 3 chambres ;

**dossier 10955**

21. qu'il est aménagé sur deux niveaux ; que le terrain présente un relief important à cet endroit ; que le rez est aménagé contre terre ;
22. qu'il existe un espace jardin à l'arrière du bâtiment au 1<sup>er</sup> étage ainsi qu'une petite partie non bâtie en forme de triangle ; que la demande ne spécifie pas l'aménagement de ces espaces ;
23. que l'aménagement de l'espace jardin entre les 2 bâtiments n'est pas spécifié ; qu'il convient d'en préciser l'usage et d'offrir un aménagement respectueux de l'intimité de chacun ;
24. qu'il y a lieu de fournir un plan avec l'aménagement des espaces extérieurs conformément au Titre I du règlement régional d'urbanisme ;
25. qu'il convient d'envisager des travaux permettant d'améliorer les qualités paysagères et végétales de l'intérieur d'îlot ;
26. que les modifications des volumes existent depuis de nombreuses années ;
27. que le volume des annexes du bâtiment arrière ne semble pas correspondre au volume existant (voir orthophotoplans Brugis) ; qu'il y a lieu de revoir les plans en ce qui concerne le volume des annexes du bâtiment arrière ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ;
29. qu'il s'agit de toutes les pièces de l'appartement au rez-de-chaussée (chambre de 12.5 m<sup>2</sup> et séjour avec cuisine de 21.5m<sup>2</sup>) ; que cet aménagement n'est pas qualitatif ;
30. que de plus le séjour est éclairé par l'ancienne vitrine ; que cet aménagement ne garantit pas la qualité du logement ;
31. qu'il s'agit également du séjour aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages (19.6m<sup>2</sup> au lieu des 20m<sup>2</sup> requis) ; que ces appartements bénéficient d'une cuisine de 11.9 m<sup>2</sup> ; que la dérogation est acceptable ;
32. qu'il s'agit de l'absence de chambres de 14m<sup>2</sup> pour le duplex supérieur du bâtiment avant (11.35 m<sup>2</sup>) ; qu'il convient de revoir les aménagements quitte à se limiter à deux chambres ;
33. qu'il s'agit du séjour/cuisine (23m<sup>2</sup>) et d'une chambre du bâtiment arrière (7.4m<sup>2</sup>) ; qu'il convient de considérer la chambre 2 comme un dressing ou un espace bureau ; que le séjour est de faible dimension pour un appartement deux chambres ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ;
35. qu'il s'agit des salles-de-bain au rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages du bâtiment avant ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
37. qu'il s'agit de la chambre à l'arrière aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages (3.1m<sup>2</sup> au lieu des 3.2m<sup>2</sup> requis), de la chambre 1 sous les combles du bâtiment avant et de 2 chambres du bâtiment arrière ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 17 (local commun pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) ;
39. que selon la note explicative les emplacements pour vélos se trouvent dans la cour ; que le RRU prévoit un local vélo fermé ; qu'il convient de s'y conformer ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 21 (menuiseries) ;
41. que l'article 21 (menuiseries) de ce règlement stipule, entre autre, que les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois ;
42. que le châssis droit au 3<sup>ème</sup> étage avant n'est pas dessiné conformément à la réalité ; qu'il y a lieu de remplacer ce châssis en vue de l'uniformité en façade à rue ;
43. que les châssis sont en PVC blanc ;

44. que le dessin de la vitrine ne paraît pas conforme à la situation de fait notamment en ce qui concerne les profils ;
45. que les matériaux ne sont pas spécifiés sur plan ;
46. qu'il y a lieu de fournir des plans avec les détails des matériaux et couleurs de toutes les façades et menuiseries ;
47. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 24 (éclairage des locaux sous toiture) ;
48. que l'article 24 (éclairage des locaux sous toiture) de ce règlement stipule, entre autre, que l'éclairage des locaux sous toiture ne peut s'effectuer que soit par une ou plusieurs lucarnes dont la largeur totale par versant ne peut dépasser 1/3 de la largeur totale de la toiture, chaque lucarne respectant par ailleurs le rythme des fenêtres de façades ;
49. qu'il s'agit de la lucarne côté arrière ; qu'il s'agit d'une dérogation minimale ;
50. que cette dérogation est acceptable ;
51. que la façade avant du bâtiment arrière n'est pas conforme aux plans d'origine ; que cette façade n'est pas visible depuis l'espace public ;
52. que la façade latérale du bâtiment arrière n'est pas fournie ; qu'il y a lieu de fournir un plan de la façade latérale du bâtiment arrière ;
53. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ;
54. que la demande ne répond pas à ce principe ;
55. que la demande porte le nombre de logements à 5 sur cette parcelle ;
56. que le logement proposé au rez-de-chaussée du bâtiment avant n'est pas qualitatif ;
57. que la demande n'offre aucun emplacement de parking pour voiture ;
58. le nombre de dérogations ;
59. qu'il convient de revoir le projet en créant un duplex reliant le rez-de-chaussée au 1er étage et en se conformant le plus possible aux prescriptions du règlements en vigueur ;
60. le nombre d'éléments manquants et de contradictions dans les documents graphiques ;
61. qu'il y a lieu de détailler les plans ;
62. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2020 au 21/12/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
63. l'avis favorable sous condition du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 7/12/2020 ;
64. que cet avis stipule, entre autres, que l'escalier desservant les sous-sols doit être séparé de celui desservant les étages ; que l'entrée cochère doit être libre de passage et que le stationnement y est proscrit ;
65. qu'il convient de modifier les plans afin de s'y conformer ;

**dossier 10955**

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

**09h50 - dossier 9962 – REPORT du 29/09/2017****3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur QAMAR tendant à régulariser la transformation d'un atelier au rez arrière en logement, l'augmentation du toit à versant et les aménagements intérieur du logement aux étages, rue de l'Escadron 23.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande initiale vise à transformer un atelier en logement et aménager une terrasse sur la toiture de celui-ci ;
4. que l'immeuble comporte légalement :
  - au rez-de-chaussée avant : un commerce ;
  - qu rez-de-chaussée arrière : un atelier ;
  - aux étages : un logement
5. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2017 au 11/09/2017 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
6. qu'en sa séance du 19/09/2017 la Commission de concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure ;
7. qu'il est demandé d'apporter des informations quant :
  - Surface perméable,
  - Plans de tous les étages / coupes / façade
  - Rectifier la note explicative
  - Isolation de la façade arrière : à dessiner ou à supprimer des plans et de la note explicative
  - Vérification de la surface éclairante
8. qu'en date du 26/10/2020 des documents modificatifs sont introduits ;
9. que la demande modificative vise toujours à régulariser la transformation d'un atelier au rez arrière en logement, l'augmentation du volume du toit à versant et les aménagements intérieur du logement aux étages ;
10. que le commerce n'est pas concernée par la demande ; qu'il appartient à un autre propriétaire ;
11. que l'arrière du rez a été transformé en logement (studio) ;
12. que la partie arrière a été démolie afin d'aménager une cour extérieure perméable revêtue de gravier ;
13. qu'il convient de végétaliser cet espace ;
14. que le sous-sol comporte 3 caves : 1 pour le commerce, 1 pour le studio et 1 pour le logement aux étages ;
15. que les compteurs (eau et électrique) se trouvent dans la cave du commerce et les compteurs gaz se trouvent dans la cave du logement ;
16. que les compteurs doivent être tout temps accessible à tous les utilisateurs ; qu'il y a lieu d'y veiller en ne les plaçant pas dans une cave privative ;
17. qu'au rez-de-chaussée, entre le commerce et le nouveau studio, un local vélo est aménagé ;
18. que le logement aux étages comporte :
  - au 1<sup>er</sup> étage : la cuisine, la salle-à-manger et le living,
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 1 chambre, 1 dressing et 1 salle-de-bain avec WC,
  - sous-combles : 3 chambres et 1 douche ;



19. que la demande vise également à reconstruire la façade arrière au 1<sup>er</sup> étage ;
20. qu'une isolation de cette partie de la façade est prévue ; que le plan du 1<sup>er</sup> étage et la coupe ne correspondent pas en ce qui concerne l'épaisseur de la façade arrière ;
21. qu'il y a lieu d'adapter les plans en ce qui concerne l'épaisseur de la façade arrière au 1<sup>er</sup> étage ;
22. que la façade arrière au rez-de-chaussée est également isolée par l'extérieur ;
23. que la toiture plate au niveau du 1<sup>er</sup> étage a été aménagée en terrasse accessible ;
24. que la demande vise à transformer cet aménagement ; qu'une terrasse accessible d'une profondeur de 3,10 à partie de la façade arrière est prévue ; que le reste de cette toiture plate est prévue en toiture jardin légère inaccessible ;
25. que la toiture plate au 2<sup>ème</sup> étage est inaccessible ;
26. que la façade à rue est plus haute par rapport à la situation de droit ; qu'il s'agit d'une situation existant probablement depuis la construction du bâtiment ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
28. qu'il s'agit de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage et la construction au rez-de-chaussée ;
29. que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
30. que des bacs à plantes sont aménagés le long du mur mitoyen de gauche sur une longueur de 5,48 m ; qu'un garde-corps en bois d'une hauteur de 1,90 m est placé le long du mur mitoyen de droite sur une longueur de 7,53 m ;
31. que le reste de cette toiture plate est délimité par un garde-corps en bois d'une hauteur de 0,90 m ;
32. qu'entre la terrasse accessible et la toiture jardin inaccessible un garde-corps d'une hauteur de 0,90 m est prévue ;
33. que les bacs à plantes ne rendent pas la toiture conforme au Code civil en ce qui concerne les vues vers le voisin de gauche ;
34. qu'il y a lieu d'aménager un recul planté inaccessible d'une largeur de 1,90m afin de se conformer au code civil ;
35. que le garde-corps le long du mitoyen de droite dépasse la terrasse accessible de +/- 4,00 m ; que ce garde-corps nuit à l'ensoleillement de la parcelle voisine ;
36. qu'il y a lieu de réduire la longueur du garde-corps le long du mitoyen droite au maximum afin de rendre la terrasse accessible conforme au Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques ;
37. que le garde-corps d'une hauteur de 0,90 m entourant le reste de la toiture plate est inutile puisque cette partie est inaccessible ; qu'il y a lieu de supprimer ce garde-corps ;
38. que la construction au rez-de-chaussée existe depuis de plusieurs années ; que sa superficie est diminuée ; que les murs mitoyens ne doivent pas être rehaussés ;
39. que cette construction ne nuit pas aux parcelles voisine ; que les dérogations sont acceptables ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) en ce qui concerne la chambre au 2<sup>ème</sup> étage (12.30m<sup>2</sup> au lieu des 14m<sup>2</sup> requis) et deux chambres sous-combles (7.70 m<sup>2</sup> au lieu des 9m<sup>2</sup> requis) ;
41. que la chambre au 2<sup>ème</sup> étage dispose d'un grand dressing (7,70 m<sup>2</sup>) au même étage ; que la dérogation est acceptable ;
42. que les 2 chambres sous-combles ne présentent pas les dimensions requises pour des chambres de qualité ; qu'il convient de les réunir en une chambre, tel qu'en situation de droit ;

**dossier 9962 – REPORT du 29/09/2017**

43. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 24/05/2017 ;
44. que la façade à rue n'a pas été transformée ;
45. que les châssis en façade à rue au 2<sup>ème</sup> étage ne sont pas dessinés selon la réalité ;
46. qu'il y a lieu de corriger les plans en ce qui concerne les châssis en façade à rue ;
47. que le plan de la façade arrière mentionne des châssis en bois peints en blanc aux étage ; que le matériaux du châssis au rez-de-chaussée n'est pas mentionné ; que tous les châssis de la façade arrière ne sont pas dessinés ;
48. qu'il y a lieu de corriger la façade arrière ;
49. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2020 au 21/12/2020 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
50. qu'elle émane de voisins et porte sur les pertes d'ensoleillement liées aux rehausses mitoyennes ; qu'il s'avère en séance qu'il s'agit d'une erreur de lecture des plans;

dossier 9962 – REPORT du 29/09/2017

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de végétaliser au maximum la cour arrière du studio ;
2. de rendre les compteurs accessibles à tous les utilisateurs, en les plaçant dans une cave commune ;
3. d'adapter les plans en ce qui concerne l'épaisseur de la façade arrière au 1er étage,
4. d'aménager un recul planté inaccessible d'une largeur de 1.90m afin de se conformer au code civil en ce qui concerne les vues vers le voisin de gauche ;
5. de réduire la longueur du garde-corps le long du mitoyen de droite au maximum afin de rendre la terrasse accessible conforme au Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques ;
6. de supprimer le garde-corps entourant la zone inaccessible ,
7. de réunir les deux petites chambres sous combles en une afin de se conformer aux prescriptions du RRU ;
8. de corriger les plans en ce qui concerne les châssis en façade à rue ;
9. de corriger le plan de la façade arrière ;
10. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

**10h15 - dossier 11095****4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur SOSA BALLON tendant à mettre en conformité le changement d'affectation et l'agrandissement d'un arrière bâtiment (un logement deux chambres) et d'une annexe (rangement de 11 m<sup>2</sup>), chaussée de Wavre 633/635.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est comprise dans le plan particulier d'affectation du sol du bloc 600 approuvé par Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 novembre 1992 ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation et l'agrandissement d'un arrière bâtiment (un logement deux chambres) et d'une annexe (rangement de 11 m<sup>2</sup>) ;
5. que la demande concerne l'arrière bâtiment qui se trouve derrière la maison voisine de gauche et une annexe qui se trouve à l'arrière du bâtiment principal (à rue) ;
6. que néanmoins la profondeur du rez-de-chaussée du bâtiment principal ne semble pas être conforme aux plans d'origine de 1926 ;
7. qu'il s'agit de 2 parcelles cadastrales : la parcelle à front de rue avec le bâtiment principal et la parcelle en intérieur d'îlot se trouvant à l'arrière du 633 et du 637 chaussée de Wavre ;
8. qu'une demande de permis d'urbanisme doit être introduite afin de tenter de régulariser l'agrandissement du bâtiment principal à rue ;
9. que les plans du rez de l'immeuble avant ne sont pas fournis ;
10. que légalement l'immeuble principal à front de rue comporte : 4 logements (1 appartement 1 chambre et 3 appartements 2 chambres) ;
11. que l'arrière bâtiment est accessible via une large entrée ; qu'il ne s'agit pas d'un passage pour véhicules ; qu'il convient dès lors de supprimer toute interdiction de stationner ;
12. que légalement le bâtiment arrière est un atelier ; que sur les plans d'origine l'étage de ce bâtiment comporte une cuisine et deux chambres ;
13. qu'une annexe est construite à l'arrière du rez-de-chaussée du bâtiment principal ; qu'il s'agit d'un rangement accessoire au logement ;
14. que sans disposer des plans du rez, il n'est pas possible de juger de l'impact de cette annexe sur le logement situé à ce niveau et de son caractère acceptable ;
15. que cette annexe paraît priver le logement de tout éclairage naturel en façade arrière ;
16. que sa construction ne peut être régularisée en l'état ; qu'il convient d'inclure la demande de régularisation du rangement dans la demande de permis d'urbanisme concernant le rez avant ;
17. qu'une véranda a été construite contre la façade avant de l'arrière bâtiment ; qu'elle est construite dans le prolongement de l'ancien WC ; qu'il s'agit d'une petite véranda de +/-2 m<sup>2</sup> ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
19. qu'il s'agit de l'annexe et de la véranda ; qu'il s'agit de constructions d'un niveau ;
20. que ces constructions n'ont pas nécessité de rehausses de murs mitoyens ; qu'elles existent depuis de nombreuses années et n'ont jamais fait l'objet de plaintes ;
21. qu'il existe de nombreux bâtiments en intérieur d'îlot ;

22. que ces dérogations sont dès lors acceptables ;
23. que l'arrière bâtiment est transformé en maison unifamiliale ; qu'il s'agit d'un bâtiment R+1+toiture à versants ; que la partie gauche de ce bâtiment est uniquement un rez-de-chaussée ;
24. que l'arrière bâtiment est construit contre 3 murs mitoyens ;
25. qu'il comporte au rez-de-chaussée la cuisine, le séjour/salle à manger, une buanderie et un bureau ; qu'à l'étage il comporte 2 chambres, 1 WC et la salle-de-bain ;
26. qu'il n'y a des caves que sous une partie du bâtiment ;
27. que les combles comportent un grenier ;
28. que le reste de la parcelle est aménagé en jardin (gazon avec une partie dallée) ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce qui concerne le sous-sol (2,17 m au lieu de 2,20 m) ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ;
31. qu'il s'agit du WC à l'étage qui fait 0.96\*1 m ; qu'un autre wc est présent dans la salle de bain ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
33. qu'il s'agit du séjour/salle à manger au rez-de-chaussée ; que la façade de l'atelier n'est pas modifiée ;
34. que ces dérogations sont acceptables et ne nuiront pas à l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
35. que la façade de l'arrière bâtiment est peinte en blanc crème avec des châssis et portes en bois vert foncé et 1 fenêtre en bleu marine ;
36. que la véranda est en PVC blanc ;
37. que la note explicative mentionne que l'objectif est d'intégrer le volume de l'annexe atelier à la parcelle arrière ;
38. que cette division des parcelles doit faire l'objet d'un plan de division ;
39. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ;
40. que la demande répond à ce principe ;
41. que le nombre d'entités n'est pas modifié ;
42. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
43. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2020 au 21/12/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11095

**AVIS FAVORABLE sous réserve**

1. de ne pas régulariser la construction de l'annexe (rangement) ;
2. d'inclure la demande de régularisation du rangement dans la demande de permis d'urbanisme concernant le rez avant.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond), article 8 (WC) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

**10h40 - dossier 10941**

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. SOUS L'OLIVIER représentée par Monsieur SANTAMARIA tendant à mettre en conformité la transformation d'un commerce en restaurant et l'extension de celui-ci à l'ensemble de l'immeuble ainsi que rénover, rue de Linthout 242/244.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et en liseré de noyau commercial ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 22 du Plan Régional d'Affectation du Sol (affectation des étages au commerce) ;
5. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
6. que la demande vise à mettre en conformité la transformation d'un commerce en restaurant et l'extension de celui-ci à l'ensemble de l'immeuble ainsi que rénover ;
7. que l'immeuble comporte légalement :
  - au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage : 1 commerce,
  - au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : 1 logement duplex lié au commerce;
8. que le logement est accessible via le commerce et est destiné à l'exploitant du commerce ; qu'il n'y a pas d'entrée séparée ; que cette situation date d'un précédent permis d'urbanisme ;
9. que le sous-sol comporte des caves ;
10. que la demande vise à étendre le commerce au sous-sol, rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et d'y aménager un restaurant ;
11. que la cour extérieur a été couverte ; que cet aménagement existe depuis de nombreuses années ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce que la totalité de la parcelle est construite au rez-de-chaussée ;
13. qu'il s'agit d'une petite parcelle à l'angle de 2 rues ; que cette construction, n'a pas nécessité de rehausser des murs mitoyens ;
14. les dimensions réduites de cette cour qui, entourée de haut murs et de par son orientation, ne profite pas d'ensoleillement ;
15. que dès lors cette dérogation est acceptable ;
16. que la demande vise à prévoir un studio au 3<sup>ème</sup> étage pour l'exploitant du restaurant ; qu'ainsi l'immeuble dispose toujours bien d'un logement de type studio ;
17. que les autres niveaux sont aménagés pour le restaurant comme suit :
  - au sous-sol : cuisine et chambre froide,
  - au rez-de-chaussée : accueil clientèle, service à emporter, un plan de travail cuisine et une pièce pour la préparation d'hamburgers et frites,
  - au 1<sup>er</sup> étage : la salle du restaurant,

- au 2<sup>ème</sup> étage : les sanitaires pour le clientèle et des locaux annexe ( stock, gestion et rangement) au restaurant ;
- 18. que le plan mentionne une sortie de hotte ; qu'elle ni celle-ci, ni la buse d'extraction, ne sont dessinée ; qu'il y a lieu de compléter les plans avec la hotte, sa buse et sa sortie ;
- 19. que la demande vise à transformer les vitrines, rue de Linthout et donnant sur la place ;
- 20. que le revêtement existant est supprimé et remplacé par de la pierre bleue avec une vitrine en bois ;
- 21. qu'il s'agit d'une vitrine simplifiée ;
- 22. que les châssis aux étages ne sont pas modifiés ;
- 23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 9 (rez-de-chaussée) ;
- 24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 22 (rez-de-chaussée commerciaux) ;
- 25. que l'article 22 (rez-de-chaussée commerciaux) de ce règlement stipule, entre autre, que l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne peut en aucun cas empêcher l'occupation des étages supérieurs, que l'accès à ceux-ci depuis la rue doit être distinct et aisé, que la transformation des dimensions des baies et la création d'un accès distinct au commerce doivent respecter le rythme de la façade aussi bien verticalement (travées) que horizontalement (bandeaux et soubassements) et que les accessoires d'ornementation des rez-de-chaussée commerciaux ne peuvent, de par leur nature et leur couleur être distincts de la composition générale de la façade ;
- 26. que la demande ne prévoit pas l'ajout d'une entrée séparée vers les étages ;
- 27. que les façades au rez présentent une largeur de 3.77m et 5.25 m
- 28. que le studio au 3<sup>ème</sup> étage est pour l'exploitant du restaurant ;
- 29. que la superficie du commerce au rez-de-chaussée est faible (45 m<sup>2</sup>) ; que la superficie d'un étage est +/- 40 m<sup>2</sup> ; qu'il s'agit d'un petit immeuble d'angle ;
- 30. que du côté droit la baie est agrandie ;
- 31. que la vitrine de gauche est remplacée par une vitrine avec 2 battants dont un ouvrant ; que la vitrine de droite est remplacée par une vitrine avec 4 ouvrants ;
- 32. que les vitrines sont aménagées de façon à s'ouvrir sur la vie extérieure et de profiter de la dynamique du quartier ;
- 33. que la vitrine de droite ne respecte pas le rythme de la façade verticalement ;
- 34. que le bien est situé en zichée ; qu'il convient de maintenir un rythme de façade en conervant des éléments pleins ;
- 35. qu'il convient de revoir la disposition de la vitrine de droite afin de s'inscrire dans la logique de la façade (divisions verticales) ;
- 36. que la dérogation à l'article 9 du Titre I du règlement régional d'urbanisme est dès lors acceptable ;
- 37. que les heures d'ouverture du restaurant doivent être précisée ;
- 38. qu'afin d'éviter les nuisances pour les logements voisins, il convient de préciser les équipements de ventilation et l'isolation acoustique mis en œuvre ;
- 39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2020 au 21/12/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
- 40. qu'il convient de prendre contact avec le Service des Enquêtes Administratives de la police (zone 5343 - division Etterbeek) afin d'obtenir les autorisations relatives à l'exploitation ;



41. l'avis favorable sous condition du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 17/12/2020 ;
42. que cet avis stipule, entre autres, que le studio ne peut être occupé que par le tenancier, vu la configuration des lieux ; que l'escalier desservant les sous-sols doit être séparé de celui du rez ;
43. qu'il convient de modifier les plans en conséquence ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de préciser les heures d'ouverture du commerce ;
2. de compléter les plans avec la hotte, sa buse et sa sortie ;
3. de préciser les équipements de ventilation et l'isolation acoustique mis en œuvre afin d'éviter les nuisances pour les logements voisins ;
4. de revoir la disposition de la vitrine de droite afin de s'inscrire dans la logique de la façade (divisions verticales) en prévoyant des éléments plaines ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et de modifier les plans en conséquence.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 9 (rez-de-chaussée), sont acceptées.

La dérogation au RZAC, article 22 (rez-de-chaussée commerciaux) est acceptée.

**11h15 - dossier 11015 – ART 126****6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur DORI tendant à régulariser les modifications apportées à l'immeuble et y aménager deux logements, rue Philippe Bauca 115/117.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
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 initiale visait à régulariser les modifications apportées à l'immeuble et y aménager trois logements dont deux duplex;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+3 étages comprenant:
  - au sous-sol : 4 caves
  - au rez-de-chaussée : un garage pour une voiture, un débarras, une cuisine, une cour et un jardin
  - au 1er étage: 2 grandes pièces en enfilade dont une donnant accès à une troisième pièce côté rue;
  - au 2e étage: 3 chambres
  - au 3e étage : 3 chambres
5. que la demande initiale visait à régulariser la division de la maison en 3 logements répartis comme suit:
  - au rez-de-chaussée et bel étage : un duplex une chambre
  - au 1er étage : un studio
  - aux 2e et 3e étage : un duplex deux chambres
6. que le sous-sol comprend 3 grandes caves privatives de 14 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> et 16 m<sup>2</sup> (une par logement), un espace compteurs commun et poubelles sous l'escalier, et un espace de rangement pour l'entretien des communs dans la petite cave côté rue;
7. que les vélos/poussettes de chaque occupants peuvent être rangés dans chaque cave privative;
8. qu'au rez-de-chaussée, le garage existant est conservé; que la demande ne précise pas s'il est attribué à un logement; qu'il conviendrait de le préciser;
9. que la partie arrière du rez-de-chaussée comprend la pièce de vie du duplex avec le séjour au centre et la cuisine/ salle-à-manger, côté arrière; que la partie centrale ne bénéficie presque pas de lumière naturelle ;
10. que l'entrée se fait dans la partie centrale; qu'un hall d'entrée est créé avec un espace débarras de de 1.3 m<sup>2</sup>;
11. que la demande vise à régulariser la couverture de la cour d'origine à l'arrière, du côté du mitoyen de droite;
12. que cette extension comprend actuellement la salle-à-manger et un escalier en colimaçon menant à la partie haute du duplex située à l'entresol;
13. que la hauteur sous-plafond de cette partie arrière du rez-de-chaussée n'est que de 2.42 m; qu'il s'agit d'une situation existante induite par l'existence d'un étage à l'entresol au-dessus de cette partie arrière uniquement;
14. que cette extension permet d'augmenter la surface de la pièce de vie, tout en étant conforme aux prescriptions du RRU;
15. que l'entresol comprend une salle-de-douche avec WC et une chambre de 11.2 m<sup>2</sup>; que cette superficie déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme;

**dossier 11015 – ART 126**

16. que la toiture de ce volume a été rehaussée afin d'avoir 2.50 m de hauteur sous-plafond dans la chambre;
17. que la terrasse et le jardin au rez-de-chaussée sont privatifs à ce duplex;
18. que la terrasse mesure 22 m<sup>2</sup> et le jardin en pleine terre mesure 20 m<sup>2</sup>; qu'en situation de droit, le jardin occupe toute la surface; que la surface de la terrasse occupe plus de la moitié de la surface extérieure;
19. qu'il conviendrait de réduire la surface de celle-ci afin qu'elle ne dépasse pas la moitié de la surface extérieure et de se conformer aux prescriptions du RRU, Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable);
20. que la demande ne précise pas le revêtement de la terrasse; qu'il conviendrait de le préciser en favorisant le choix d'un matériaux perméable;
21. qu'au 1er étage, la demande vise à aménager un studio avec la pièce de vie côté rue, le coin nuit à l'arrière, et avec un WC séparé dans le hall d'entrée; que ce logement est conforme au RRU;
22. que l'entrée du duplex supérieur se trouve à ce niveau; que l'escalier commun devient privatif à partir de ce niveau;
23. qu'une annexe comprenant le WC du duplex supérieur se trouve sur le palier de l'entresol (entre 1er et 2e étage); que cette annexe mesure 88 cm de largeur sur 276 cm de longueur;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur); que ces deux dérogations concernent le volume annexe à l'arrière du 2 étage (entresol entre le 1er et le 2e étage) en ce qu'il dépasse la profondeur des deux immeubles voisins;
25. que ce volume, bien qu'il existe depuis de nombreuses années, n'améliore pas les qualités du duplex; que ce logement comprend déjà un WC privatif à l'étage supérieur;
26. qu'il conviendrait de revenir à la situation de droit et de supprimer ce volume annexe;
27. qu'au 2e étage, la demande vise à aménager la pièce de vie du duplex avec la cuisine / salle-à-manger côté rue, et le séjour côté arrière;
28. que le 3e étage comprend deux chambres, une salle-de-bain et un WC séparé;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3§1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne la chambre à l'entresol (11.5 m<sup>2</sup> au lieu des 14m<sup>2</sup> requis); que cette dérogation est importante et n'est pas acceptable;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous-plafond des locaux habitables) en ce qui concerne la cuisine au rez-de-chaussée (hauteur 2.42 m au lieu des 2.50 m requis);
31. qu'il s'agit d'une hauteur existante; que cette pièce se trouve déjà une marche plus basse que le séjour, et qu'elle au même niveau que la terrasse; que le niveau du sol ne peut donc pas être abaissé; qu'il s'agit d'une dérogation minime qui peut dès lors être acceptée;
32. que la division de la maison en 3 logements date d'avant 1992 (d'après le relevé des compteurs), que cette division a cependant nécessité des travaux soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme; qu'elle n'était donc pas dispensée de permis d'urbanisme;
33. qu'en façade à rue, la demande vise à remplacer les châssis existants en PVC blanc par des châssis en bois de ton noir; que ces châssis respectent les division et formes des châssis d'origine;
34. que ceux-ci ( équipés d'aérateurs de type "invisivent") seront placés conformément aux exigences PEB, dont notamment avec un retrait de 2 cm par rapport à la battée;
35. que la porte d'entrée en bois de ton brun foncé, la porte de garage existante de ton brun et l'imposte fixe au-dessus de celles-ci en bois de ton brun foncé sont conservées;

**dossier 11015 – ART 126**

36. que la corniche est emballée dans un habillage en PVC de ton blanc; qu'il convient de le supprimer et de rénover la corniche d'origine ou d'en placer une nouvelle semblable à la corniche d'origine;
37. qu'il conviendrait d'uniformiser les teintes des menuiseries de la façade avant et de représenter les allèges pleines en plan ;
38. que les seuils, encadrements de fenêtre et rez-de-chaussée partie de gauche sont en pierre bleue;
39. qu'en façade arrière, les châssis existants en PVC de ton blanc sont remplacés par des nouveaux châssis en PVC de ton noir, comprenant un invisivent;
40. que le cimentage existant de ton blanc est conservé en façade arrière;
41. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 1er au 15/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
42. que la demande porte à trois le nombre de logements sur cette parcelle de dimensions limitées;
43. que le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grandes dimensions à destination de familles; que le réaménagement ne répond pas à ce principe;
44. que le logement du rez et entresol bénéficie du jardin mais qu'il ne présente pas les qualités requises pour un appartement une chambre;
45. qu'il convient de revoir le projet en prévoyant un logement à destination d'une famille (au moins trois chambres), en se limitant à deux logements et en se conformant au maximum aux prescriptions des règlements en vigueur;
46. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 18/05/2020 ;
47. qu'en sa séance du 30/06/2020 la Commission de concertation a émis un avis défavorable ;
48. qu'en date du 10/09/2020 des documents modificatifs sont introduits ; qu'ils ont été complétés ensuite ;
49. que la demande actuelle vise à régulariser les modifications apportées à l'immeuble et y aménager deux logements ;
50. que la demande vise 2 logements répartis comme suit:
  - au sous-sol : 2 caves privatives, 1 cave commune pour vélos et poussettes, un espace compteurs commun et de rangement pour l'entretien des communs dans la petite cave côté rue et un espace poubelles sous l'escalier,
  - aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage : un duplex 3 chambres (comportant deux pièces à l'entresol) ;
  - aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages : un duplex 2 chambres ;
51. qu'un escalier privatif est prévu entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage et un autre entre le rez-de-chaussée et l'entresol ;
52. qu'au rez-de-chaussée le garage existant est conservé et est attribué au duplex 3 chambres ;
53. qu'au rez-de-chaussée, la terrasse et le jardin sont privatifs à ce duplex;
54. que la terrasse mesure 21 m<sup>2</sup> et le jardin en pleine terre mesure également 21 m<sup>2</sup>; qu'il est conforme aux prescriptions du RRU, Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
55. que la demande ne précise pas le revêtement de la terrasse; qu'il conviendrait de le préciser en favorisant le choix d'un matériaux perméable;
56. que la toiture en tôle ondulée existante au rez-de-chaussée est supprimée ;

**dossier 11015 – ART 126**

57. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
58. qu'il s'agit du petit volume annexe à l'entresol entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage en ce qu'il dépasse la profondeur des deux immeubles voisins ;
59. qu'il s'agit d'un WC suspendu avec buanderie ;
60. que les photos jointes à la demande montrent qu'il est construit côté droit contre un corps de cheminée existant ; qu'il ne nuit pas aux parcelles voisines ;
61. que dès lors ces dérogations sont acceptables ;
62. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
63. qu'il s'agit de la cuisine au rez-de-chaussée (hauteur 2,42 m au lieu des 2,50 m requis) ;
64. qu'il s'agit d'une hauteur existante; que cette pièce se trouve déjà une marche plus bas que le séjour, et qu'elle est au même niveau que la terrasse;
65. que le niveau du sol ne peut donc pas être abaissé; qu'il s'agit d'une dérogation minimale qui peut dès lors être acceptée; qu'elle ne nuit pas à l'habitabilité du logement ;
66. que la façade à rue fera l'objet d'un nettoyage et d'une rénovation complète ;
67. que la façade arrière fera également l'objet d'une rénovation par l'ajout d'un crépi de ton blanc ;
68. que la corniche est emballée dans un habillage en PVC de ton blanc; que la demande propose une corniche en bois blanc telle qu'à l'origine ;
69. qu'aux étages en façade à rue, de nouveaux châssis en bois peint en noir graphite avec grille invisibles sont prévus ;
70. que ces nouveaux châssis maintiennent les formes initiales, en ce compris les cintrages, divisions apparentes et parties ouvrantes et dormantes ;
71. que les allèges pleines (au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage) ne sont pas représentées en élévation ;
72. qu'au rez-de-chaussée, les châssis des allèges au-dessus de la porte d'entrée et de la porte de garage sont en bois peint en noir graphite ;
73. que la nouvelle porte de garage est en PVC peint en noir graphite ;
74. que la porte d'entrée est en bois peint en noir graphite ; qu'il s'agit de la porte d'entrée d'origine ;
75. qu'il conviendrait de représenter les allèges pleines de la façade en élévation ;
76. que la baie de l'ancienne porte d'entrée gauche est bouchée par des briques similaires à la façade (briques rouges et briques blanches ponctuelles) ; qu'un dessin détaillé de ces briques manque dans le dossier ;
77. qu'il est indiqué en séance que le demandeur souhaite remplacer la porte ;
78. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2020 au 21/12/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
79. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 25/11/2020 ;

dossier 11015 – ART 126

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de représenter les allèges pleines de la façade en élévation ;
2. de remplacer une porte dans l'ancienne entrée du commerce en s'inspirant de la porte de droite ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

La dérogation au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond), est acceptée.

**11h40 - dossier 10976 – ART 126****7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme JORIS-KAZIMIERCZUK tendant à agrandir et rénover une maison unifamiliale ainsi qu'aménager une terrasse au 1er étage arrière, rue Antoine Gautier 25.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
5. que la demande initiale vise à diviser une maison unifamiliale en 2 logements (avec modification de volume) ;
6. qu'il s'agit d'une petite maison d'environ 150m<sup>2</sup> ;
7. que la demande vise la répartition suivante :
  - au sous-sol : 1 local vélos, 2 caves privatives, 1 cave compteurs et un local poubelles,
  - au rez-de-chaussée : un studio,
  - aux 1er étage et étages sous toiture : un appartement triplex 3 chambres ;
8. que la demande vise l'extension et la mise en conformité d'une annexe côté droit au rez-de-chaussée ;
9. qu'au 1er étage, une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'annexe existante ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
11. qu'il s'agit de l'extension de l'annexe et de la terrasse au 1er étage ;
12. qu'elle dépasse le voisin le moins profond de plus de 3 m (4,83 m) et dépasse le voisin le plus profond de 0,57 m ;
13. que cette annexe existe depuis de nombreuses années ;
14. qu'elle est construite entre une annexe existante et le mur mitoyen de droite ;
15. que la demande vise à la reconstruire en l'alignant à la profondeur de l'annexe existante de gauche (+ 0,44 m) ;
16. que cette construction nécessite la reconstruction de la rehausse du mur mitoyen de droite ;
17. que cette rehausse n'a pas été construite selon les règles de l'art ;
18. que la demande nécessite un petit agrandissement de ce mur mitoyen de 0,44 m de long sur 0,63 m de haut ;
19. que cette rehausse ne nuit pas à la parcelle voisine ;
20. qu'au 1er étage, la terrasse mesure 3,43 m de largeur sur 3,88 m de profondeur ; qu'elle s'aligne à la profondeur de la construction voisine de gauche ;
21. qu'elle dépasse le voisin le moins profond de plus de 3 m (4,29 m) ;
22. qu'elle est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues en ce qu'une largeur d'1,90m depuis l'axe mitoyen de droite est inaccessible ;

**dossier 10976 – ART 126**

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



**dossier 10976 – ART 126**

52. que la demande ne répond pas à ce principe ;
53. qu'en outre, le plus grand logement ne bénéficie pas du jardin ;
54. qu'il y a lieu de ne pas diviser cette maison unifamiliale et de revoir l'aménagement intérieur en conséquence ;
55. qu'il y a lieu de réduire voir supprimer les dérogations au Titre II du règlement régional d'urbanisme ;
56. qu'il y a lieu de ne pas construire de terrasse au 1er étage ;
57. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2020 au 15/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
58. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 26/03/2020 ;
- 59. qu'en sa séance du 23/06/2020 la Commission de concertation a émis un avis défavorable ;**
- 60. qu'en date du 18/11/2020 des documents modificatifs sont introduits ;**
61. que la demande modificative vise à agrandir et rénover une maison unifamiliale ainsi qu'aménager une terrasse au 1er étage arrière ;
62. que cette demande modifie l'agrandissement de l'annexe et ne divise pas la maison unifamiliale ;
63. que la demande vise à agrandir l'annexe existante de gauche en intégrant l'annexe de droite construite sans permis ;
64. que cette nouvelle annexe ainsi créée a 2 niveaux de toitures plates différentes ; que le long du voisin de droite la hauteur est 0,90 m plus basse que l'annexe de gauche sur une largeur de 0,88 m ;
65. que cette construction nécessite la reconstruction de la rehausse du mur mitoyen de droite ;
66. que cette rehausse n'a pas été construite selon les règles de l'art ;
67. que la demande nécessite un petit agrandissement de ce mur mitoyen de 0,44 m de long sur 0,63 m de haut ;
68. que cette rehausse ne nuit pas à la parcelle voisine ;
69. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
70. qu'il s'agit de l'annexe ;
71. que ces dérogations sont acceptables ;
72. que la toiture plate haute est aménagée en terrasse accessible ; que cette terrasse se trouve à 1,94 m de la mitoyenneté de droite et à 1,20 m de la façade arrière de l'annexe sur laquelle elle est prévue ; qu'elle est légèrement plus petite que la demande initiale ;
73. que cette terrasse offre cependant encore une vue importante vers la parcelle de droite et la façade arrière de cette maison ;
74. que la maison dispose d'un jardin ;
75. qu'il y a lieu de ne pas construire la terrasse au 1<sup>er</sup> et de placer un garde-corps devant la fenêtre au 1<sup>er</sup> étage afin d'éviter l'accès à la toiture plate de l'annexe ;
76. qu'en façade arrière, la demande modifie les ouvrants dans les châssis; que cette modification est acceptable ;
77. qu'en façade avant, la porte d'entrée ne s'inspire toujours pas de l'architecture de la maison; que la proposition ne s'accorde pas à l'architecture de l'immeuble et au cadre bâti ;

**dossier 10976 – ART 126**

78. qu'une surface de 50% de la surface de la zone de cours et jardins est rendue perméable ;

79. qu'il convient de réaliser la terrasse au rez en matériau perméable ;

80. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2020 au 21/12/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de ne pas construire la terrasse au 1er étage et de placer un garde-corps devant la fenêtre au 1er étage afin d'éviter l'accès à la toiture plate de l'annexe ;
2. de prévoir une porte d'entrée en bois s'inspirant de l'architecture de la maison ;
3. de réaliser la terrasse au rez en matériau perméable ;

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

**12h05 - dossier 11084**

**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. GDG INVEST représentée par Monsieur GUNDUZ tendant à modifier le permis d'urbanisme 9640 en ce qui concerne les matériaux de façades (sans modification de volume ni de rehausses des acrotères), rue de Haerne 209.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et partiellement en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
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 cependant l'immeuble est en important recul depuis la rue ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
5. le permis d'urbanisme 9640 tendant à changer la destination d'un bâtiment en intérieur d'îlot (atelier en maison unifamiliale) et rehausser, notifié le 09/10/2017 ;
6. que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme 9640 en ce qui concerne les matériaux de façades (sans modification de volume ni de rehausses des acrotères) ;
7. que ce permis prévoyait un revêtement extérieur en bardage de bois (cèdre) et en crépis couleur blanc cassé avec des châssis en aluminium couleur gris foncé et des seuils en pierre bleue ;
8. que par un souci de technique, de lourdeur et de frais la demande propose de remplacer le bardage de bois en enduit de type crépi lisse blanc cassé avec soubassement de +/- 0,60 m de haut et seuil de portes fenêtres en pierre bleue ;
9. que le permis initial proposait déjà des parties des façades en crépis couleur blanc cassé ;
10. que les châssis sont prévus en aluminium couleur gris foncé avec des seuils en pierre bleue ;
11. qu'en toiture le grand lanterneau dans la toiture haute est remplacé par 2 fenêtres de toit (coupoles plates) ;
12. que 3 coupoles dans les 2 toitures basses sont supprimées (au-dessus de la salle-de-bain et de l'entrée) ;
13. que la note explicative stipule que le projet prévoit d'alléger l'emprise au sol en créant 2 terrasses côté sud sous forme de patios ;
14. que ces patios ne sont pas repris clairement sur les plans ; qu'il convient d'en préciser le revêtement de sol en privilégiant un matériau perméable ;
15. qu'il y a lieu de représenter les patios et leur revêtement sur les plans ;
16. que cette nouvelle proposition de matériaux de façades conservent l'esprit industriel du lieu ;
17. que la demande ne nuit pas à l'intérieur d'îlot ;
18. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2020 au 21/12/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11084

**AVIS FAVORABLE sous réserve de représenter les patios et leur revêtement de sol sur les plans en privilégiant un matériau perméable.**

**12h30 - dossier 11169****9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. CDN IMMO représentée par Monsieur DELAVEUX tendant à mettre en conformité les travaux réalisés dans un immeuble comprenant 3 logements et dans un atelier arrière, rue Beckers 10/12.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que le bien est repris dans l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'il s'agit d'une Maison de style éclectique ;
4. que la demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés dans un immeuble comprenant 3 logements et dans un atelier arrière ;
5. que le bien comporte légalement dans le bâtiment avant :
  - au sous-sol : 4 caves privatives et 1 local pour les compteurs,
  - au rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre,
  - au 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 2 chambres,
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 2 chambres ;
  - sous combles : grenier
6. que le bien comporte légalement dans le bâtiment arrière : un atelier (activité productive) ;
7. que le logement au rez-de-chaussée n'a plus de cuisine ; que la cuisine existante a été transformée en salle-de-bain ; qu'il s'agit d'un studio ;
8. qu'il y a lieu de modifier les plans en renseignant l'emplacement et de la cuisine au rez-de-chaussée ;
9. que des aménagement intérieurs ont été effectués comme l'agrandissement des baies dans des murs porteurs au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;
10. que cette modification supprime la 2<sup>ème</sup> chambre des 2 appartements aux étages ;
11. que la grande pièce de l'appartement au 1<sup>er</sup> étage n'a pas d'affectation sur le plan ;
12. que les cuisines ne sont pas dessinées pour ces deux niveaux également ;
13. qu'il y a lieu de modifier les plans en ajoutant l'affectation de la grande pièce au 1<sup>er</sup> étage ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ;
15. qu'il s'agit des chambres au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage ; que la chambre restante mesure +/- 9 m<sup>2</sup> au lieu des 14 m<sup>2</sup> requis pour la chambre principale ;
16. que les appartements disposent de vastes séjours (34m<sup>2</sup>) ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
18. qu'il s'agit des séjours au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;
19. que ces dérogations sont dues à la typologie de l'immeuble et sont donc acceptables et ne nuiront pas à l'habitabilité des logements ;
20. que la demande ne change pas le nombre d'entités sur la parcelle ;
21. que la façade arrière du bâtiment avant a été rehaussée ;
22. que cette rehausse a permis d'ajouter deux fenêtres dans les combles ; que l'utilisation des combles n'est pas modifiée (grenier) ;
23. que cette rehausse a nécessité des rehausses des murs mitoyens ;

**dossier 11169**

24. que cette rehausse existe depuis de nombreuses années ;
25. que la rehausse est en blocs de terre cuite apparents ; qu'il en est de même de l'annexe ;
26. que le permis de 1978 autorisant la construction de l'annexe mentionne briques à peindre ;
27. qu'il convient d'unifier la façade arrière en enduisant l'ensemble de celle-ci, y compris l'annexe ;
28. qu'en façade arrière du bâtiment avant, des fenêtres existantes ont été agrandies et d'autres ajoutées ;
29. qu'en façade à rue, un balcon a été ajouté au 2<sup>ème</sup> étage ; que ce balcon existe depuis de la construction ; qu'il a le même aspect que les balcon du 1<sup>er</sup> étage ;
30. que la porte d'entrée a été modifiée ; qu'il s'agit d'une porte en bois de couleur bleue foncé comme les châssis en bois de la façade à rue ;
31. que ces modification en façade à rue s'intègrent dans l'esthétique architectural de l'immeuble ;
32. qu'en ce qui concerne le bâtiment arrière, le volume a été modifié au niveau des combles (toit à versants en situation de droit) ;
33. que la toiture à versants a été transformée en toiture plate légèrement en pente ;
34. que cette toiture semble renvoyer l'eau de la toiture directement sur le mur arrière en fin de parcelle ; qu'il y a lieu de récolter correctement l'eau de la toiture de ce bâtiment arrière et de le préciser en plan ;
35. que cette modification de la toiture a nécessité des rehausses des murs mitoyens ainsi que des diminutions au niveau du faîte de la toiture d'origine ;
36. que cette modification existe depuis de nombreuses années ;
37. qu'il convient d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieure de l'îlot en verdurant la toiture ;
38. que 4 fenêtres en briques de verre translucides ont été ajouté dans le mur de fond de l'atelier ;
39. que ces fenêtres existent depuis plus de 30 ans (au moins depuis 1978 selon le demandeur) ;
40. que l'affectation de cet atelier n'est pas modifié ; qu'il s'agit d'une activité productive : activité artisanale ;
41. que la demande vise à supprimer l'escalier extérieur existant devant le bâtiment arrière ;
42. qu'un nouvel escalier intérieur est prévu dans l'atelier ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
44. qu'il s'agit des agrandissements et rehausses ; qu'ils existent depuis de nombreuses années et n'ont jamais fait l'objet de plaintes ;
45. que ces dérogations ne nuisent pas aux parcelles voisines et sont donc acceptables ;
46. que la partie entre les 2 bâtiment était en situation de droit un parking couvert ;
47. que cette couverture a été enlevée ; que cette cour est actuellement un parking à ciel ouvert pour deux voitures (selon le formulaire) ;
48. qu'un auvent précaire présent en façade arrière est également supprimé ;
49. que la totalité de ce parking en imperméable ;
50. que la demande ne vise pas à transformer ce parking à ciel ouvert ; qu'il semble qu'il soit utilisé comme surface de stockage ; que son aménagement n'est pas détaillé ;

51. qu'un espace de parking à l'air libre est une importante source de nuisances pour l'intérieur d'îlot ;

52. qu'en outre, le passage de véhicules dans le hall d'entrée n'est ni sécurisant, ni qualitatif ;

**dossier 11169**

53. qu'il convient de détailler l'aménagement de cet espace, en supprimant le stationnement et en rétablissant de la pleine terre au maximum, tout en veillant au respect de la privacité de chaque usager ;

54. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2020 au 21/12/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

55. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 01/12/2020 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de modifier les plans en ajoutant les cuisines à chaque niveau ;
2. de modifier les plans en ajoutant l'affectation de la grande pièce au 1<sup>er</sup> étage ;
3. d'unifier la façade arrière en enduisant l'ensemble de celle-ci, y compris l'annexe ;
4. de récolter correctement l'eau de la toiture du bâtiment arrière et de le préciser en plan ;
5. de verduriser la toiture de l'arrière bâtiment ;
6. de détailler l'aménagement de la cour extérieure, en supprimant le stationnement et en rétablissant de la pleine terre au maximum, tout en veillant au respect de la privacité de chaque usager ;
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (normes minimales de superficie) et article 10 (éclairage naturel), (ne) sont (pas) acceptées.

14h00 - dossier 11185

**10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par l'A.S.B.L. CENTRE D'EDUCATION ET DE CULTURE « INSTITUT DE L'ENFANT JESUS » représentée par Monsieur VAN HOLSBECK tendant à construire une nouvelle cage d'escalier + travaux annexes, rue Général Leman 72.**

Considérant :

1. que les parcelles se situent majoritairement en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en partie en zone d'habitation, l'entièreté de ses parcelles est également repris en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et d'Embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 Mai 2001;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande concerne une école et consiste en la construction d'une cage d'escalier fermée, le réaménagement du hall d'entrée, la démolition d'une loggia et d'un escalier et quelques travaux annexes en ce qui concerne le compartimentage RF, l'étanchéité d'une cour et l'abattage d'un érable;
4. que l'« Institut des sœurs de l'enfant Jésus » est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région Bruxelles-Capitale construit en 1894 par l'architecte Hubert Marcq avec plusieurs ajouts et modifications plus tardives ;

**Procédure:**

5. que le projet a été soumis à enquête publique du 07/12/2020 au 21/12/2020 et est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants:

- En application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):

Prescription générale 0.6: Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot;

Prescription particulière 4.5.1: Modification des caractéristiques urbanistiques;

- En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): Article 207 §1 al.4: Bien inscrit à l'inventaire;

6. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2020 au 21/12/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
7. l'avis du SIAMU favorable conditionnel, daté du 10/12/2020 et portant les références suivantes: CP.1984.1461/7/BS/ac auquel il est impératif de se conformer;

**Cage d'escalier:**

8. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, Titre I, article 12(Aménagement des zones de cours et jardins) due à l'ajout d'un volume de distribution;
9. que cette nouvelle cage d'escalier est nécessaire au bon fonctionnement de l'école, qu'elle améliore la circulation entre la cour de l'ange et l'implantation du numéro 74 et corrige le défaut d'accès de l'escalier n°3 qui ne monte pas jusqu'au 3eme étage;
10. que la création de ce nouvel escalier implique la démolition de l'escalier n°3 dont la largeur est inférieur à 1m ce qui est problématique pour un milieu scolaire;
11. que la nouvelle structure dessert les étages du rez-de-chaussée jusqu'au +3 de l'établissement scolaire, que son impact est réduit de par ses dimensions strictement nécessaire (2.92 x 5.88m), qu'elle s'allonge ponctuellement pour créer les accès sur la cour de l'ange et la salle de sport et qu'elle se termine par un chapeau vitré;
12. que, suite à l'implantation de la cage d'escalier, un arbre est abattu et un érable du Japon est replantés à bonne distance des bâtiments;
13. qu'une statuette est présente en façade dans la car ; qu'il convient de la réparer et de la replacer dans la car qui porte son nom ;



**dossier 11185**

14. que l'escalier est isolé et recouvert d'un crépis aux couleurs variées qui ne s'intègre pas au contexte bâti, d'autant plus que l'intérieur d'ilot, fort dense, manque de luminosité et nécessiterait plutôt une couleur claire et unie permettant une réverbération de la lumière naturelle;
15. que la dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU est accordée, vu ce qui précède;

**Autres travaux:**

16. que le hall d'entrée est cloisonné RF afin de rencontrer les normes SIAMU, que ce cloisonnement nuit gravement aux qualités patrimoniales du bien et que par conséquent le hall d'entrée et l'escalier en marbre doivent être maintenus dans leur état d'origine ;
17. que la loggia au 2ème étage du bâtiment n°74 est démolie, que cette démolition permet de remettre en état la façade du bâtiment tout en conservant la fonctionnalité des espaces intérieurs; que les châssis prévus sont en pvc ;
18. que les nouvelles ouvertures devront s'accorder en ce qui concerne la taille, les matériaux et les divisions, aux ouvertures existantes de la même façade;
19. que le revêtement de la cour de l'ange doit être rénové ; que celle-ci surplombe un espace bâti et ne peut donc être perméable et que le revêtement imperméable est donc acceptable;

**Conclusion:**

20. que le projet répond au bon aménagement des lieux moyennant certaines adaptations;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de donner une tonalité unie et claire au crépis de la cage d'escalier et du mur adjacent;
2. de garder en l'état d'origine le hall d'entrée et l'escalier 1 et de proposer une autre solution tout en se conformant à l'avis du SIAMU;
3. de réparer et de replacer la statue de l'ange dans la car qui porte son nom ;
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

14h25 - dossier 11186

11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la Commune d'Etterbeek représentée par Monsieur JELLEMA et Madame PETIT tendant à réaménager un espace vert, abattre 6 arbres de haute tige et modifier le relief du sol (le projet est situé entre les rue Nothomb, rue Beckers, rue Alex Marcette sis sur la parcelle référencée 21363\_B\_0391\_H\_012\_00), rue Nothomb.

**REPORT**

La commission souhaite disposer d'un rapport sur l'abattage des arbres existants.

15h10 - dossier 11111

**12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la Commune d'Etterbeek représentée par Monsieur JELLEMA et Madame PETIT tendant à réaménager total de façade à façade de l'ensemble de la place du Rinsdelle avec modification de voirie, création d'un terrain multisport, aménagement d'un nouvel espace vert, place du Rinsdelle.**

Considérant :

**Contexte légal**

1. que le projet se situe en zone de sports ou de loisirs de plein air et en réseau viaire du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. que le projet se situe à proximité d'une continuité verte et d'une ligne de transport en commun de haute capacité existante du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;
3. que la place est traversée par plusieurs voirie de gestion communale ;
4. que les rues Léon Scampart, du Vindictive, du Ruanda, des Boers et Général Tombeur sont reprises dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme rues « Auto quartier » et « Vélo quartier » ; que les rues Léon Scampart, du Vindictive, du Ruanda, des Boers et Général Tombeur sont reprises comme « Piéton confort » et les rues du Ruanda et Général Tombeur sont reprises comme « Piéton quartier » dans Goodmove ;

**Objet de la demande**

5. que le projet vise à réaménager totalement de façade à façade l'ensemble de la place du Rinsdelle avec modification de voirie, créer un terrain multisport et aménager un nouvel espace vert. ;

**Procédure et actes d'instruction**

6. que la demande est soumise à rapport d'incidence en application de l'article 142 du COBAT, et du point 19 de son annexe B : travaux d'infrastructure de communication induisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant.
7. que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité :
  - En application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : Prescription particulière 25.1 : Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;
  - En application du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) : Application de l'article 175/20 : rapport d'incidences ;
8. que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/11/2020 au 22/12/2020 dans la commune d'Etterbeek ; que trois réclamations ont été introduites;
9. qu'elles portent sur les aspects suivants :
  - Déclare que le rapport d'incidences contient une erreur dans le schéma de circulation au niveau de la rue Ruanda qui est un axe unidirectionnel sud-nord ;
  - Déploie la réduction du nombre de stationnement ;
  - Au niveau de la desserte côté ouest, demande que le projets précise les éléments suivants :
    - Positionnement des dispositifs anti-stationnement ;
    - Demande de garantir l'accès au parking du home ;
    - Craint que la sécurité SIAMU du home ne soit pas assurée ;
    - Demande de prévoir 3 places de dépose minute pour le home et une zone de livraison pour le futur commerce ;
  - Critique le choix du revêtement au niveau de son accessibilité PMR ;

**dossier 11111**

- Craint que la hauteur des murs derrière les panneaux de basket soit insuffisante;
- Demande de veiller à l'entretien futur de la place et à la lutte contre les incivilités ;

10. Considérant l'avis de Vivaqua du 07/08/2020;

11. Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du 13/08/2020 ;

**Situation existante**

12. que la place du Rinsdelle est connectée aux rues Léon Scampart, Vindicative, du Ruanda, des Boers et Général Tombeur ;
13. que la place est divisée en plusieurs espaces ; que ces espaces comprennent des zones de jeux et de repos ;
14. que la rue Général Tombeur s'emprunte par un axe unidirectionnel sud-nord ; que les axes de la place sont unidirectionnels ;
15. qu'il apparait suivant le dossier, que les rues Léon Scampart, du Vindicative, du Ruanda et des Boers sont bidirectionnelles ; vu la réclamation déposée à ce sujet, qu'il y a toutefois lieu de vérifier le régime de trafic de la rue du Ruanda ;
16. que la place est bordée par une maison de repos, des commerces locaux/de proximité, un lieu de culte et un dépôt communal ; qu'une école et une académie se situe dans la rue Général Tombeur ;
17. que l'îlot de la place est composé d'un trottoir et de zones plantées séparées par des clôtures en châtaignier et en métal de ton vert foncé ; que ces zones plantées sont séparées du terrain de sport par des murets en moellons de grès prolongés de clôtures métalliques de ton vert foncé autour du terrain de jeux ;
18. que les trottoirs de la voirie sont en pavés béton de ton gris (20x10cm) ; que la chaussée carrossable est en asphalte ;
19. que le trottoir situé au pourtour de la place du Rinsdelle est en dalles de béton de ton rouge ; que ces revêtements sont vétustes et ne répondent pas aux recommandations du vademecum piéton « revêtements des aménagements piétons » ; que le trottoir déroge à l'article 4 du Titre VII du RRU en ce que toute voie de circulation piétonne comporte un cheminement libre de tout obstacle d'une largeur minimale d'1,50 m d'un seul tenant ;
20. que la place intègre un terrain de sport, des zones de repos avec des bancs, des zones de jeux avec des bacs à sable, des poubelles ainsi qu'un canisite ;
21. que des murets en moellons de grès accompagnés de grilles sont installés au pourtour de la place ;
22. que la place du Rinsdelle accueille 12 arbres dont l'essence est 'Aesculus hippocastanum' (marronnier d'Inde) ; que ces sujets horticoles sont vieillissant ou dépérissant ; que ces arbres sont sujets à des parasites naturels hypothéquant leur survie à long terme en milieu urbain ; qu'un arbre se situe également sur l'oreille de trottoir à la hauteur du n°117 rue des Boers ; qu'il convient d'en préciser l'essence ;
23. que la place est équipée de 4 lampadaires d'une hauteur importante autour du terrain de sport et de 6 lampadaires de taille moyenne répartis en triangle dans les parties nord et sud de la place ;
24. que la place est un lieu de passage dans le quartier et occupe également une fonction récréative de par la présence d'un terrain de sport ; que les infrastructures sont vétustes ;
25. que le périmètre du projet dispose de 65 emplacements de stationnement linéaire réglementés; que la place est sujette à du stationnement sauvage ; que l'on constate de 10 à 15 places officielles ; qu'une place de stationnement PMR ainsi qu'une place de stationnement pour voiture partagée se situe au nord-ouest de la place à la hauteur des n°113 et 117 de la rue Des Boers ;

**dossier 11111**

26. que la zone n'est pas un espace facilement appropriable par les habitants, la place étant déconnectée des trottoirs et les cheminements des modes actifs assez fractionnés par les carrefours ;
27. que les eaux pluviales de la voirie sont essentiellement rejetées aux égouts ; que la place dispose de zones perméables grâce à l'espace plantée ;
28. que la place du Rinsdelle s'inscrit dans un contexte de quartier ; que le bâti qui l'entoure a été construit aux environs de la deuxième moitié du XXème siècle ; que le type de bâtiment est principalement composé d'immeubles à appartements d'un gabarit moyen R+3 ;
29. qu'à l'exception de l'îlot central, la voirie est très minérale et qu'elle est dominée par la fonction automobile ;

**Situation projetée**

30. que la situation projetée vise à redonner une place prédominante aux modes actifs , traitant la place comme un ensemble surélevé délimité aux entrées par une élévation de la chaussée à l'aide de rampes sinusoïdales et de plain-pied ;
31. que le projet prévoit la suppression de l'accès carrossable de la voirie ouest afin de créer une connexion entre l'espace vert et le front de bâti (côté ouest) ; qu'une desserte est prévue afin de garantir l'accès aux véhicules exceptionnels (pompiers, ambulance, ...) et aux modes actifs ; qu'elle est composé d'une voie cyclo-piétonne en asphalte d'une largeur de plus ou moins 1,50 mètres dont les abords sont en pavés de béton à joints enherbés et en dalles de béton alvéolaires engazonnés pour la desserte des véhicules exceptionnels ;
32. que le revêtement des trottoirs adjacents aux abords des façades est composé de pavés béton de dimension 11x22x8 cm (RI 22x22x10) posés de façon alternée ; que leur largeur moyenne est de 2,50 mètres ; que par endroit le trottoir est réduit à 1,50 mètres (zones situées en face du n°1 et plus bas que le n°11) ;
33. que le revêtement des entrées de garages et des carrefours est composé de pavés béton de dimension 11x22x10 cm posés en arrêtes de poisson ;
34. que le revêtement des zones de stationnements est également composé de pavés béton de dimension 11x22x10 cm posés en arrêtes de poisson à joints ouverts ; que les zones de stationnement sont perpendiculaires à la chaussée carrossables et d'une largeur de 2 mètres sur 5 ; que les zones de stationnement sont séparées de la chaussée carrossable par une zone tampon de 1 mètre en asphalte et d'un filet d'eau (20x100x20cm) équipés d'avaloir ;
35. que projet prévoit la suppression de 9 emplacements de stationnement au regard de la situation légale ; que le stationnement pour voiture partagée et le stationnement PMR sont maintenus ;
36. que les chaussées carrossables sont en asphalte dont leur largeur est réduite à 3,50 mètres ; qu'ils sont surélevées à l'aide de plateau sinusoïdales ;
37. que la place du Rinsdelle est composée d'un espace verdoyant pourvue d'un cheminement piéton en pavés de béton rectangulaires à écartement variable accompagné de dalles monolithiques en béton de forme rectangulaire au centre de la place ;
38. que l'espace sera ponctué de massifs arbustifs et de buttes plantées (hauteur ?) venant dynamiser cet espace ; que pour délimiter la zone d'espace vert de la zone de stationnement des enrochements de porphyre sont installés aux abords de la butte nord-ouest et de la butte sud-ouest ;
39. que la situation projetée prévoit de créer un terrain multisport ainsi qu'une zone de jeux dont le revêtement est en EPDM sur fondation en béton drainant ; que la zone de jeux est équipée de modules de jeux ; que le terrain multisports sera entourés de clôtures ; que les barrières et le filet pare-ballon culminent à 5m ;
40. que la place accueillera une zone de pétanque et un théâtre en béton ;

**dossier 11111**

41. que les murets en moellons de la situation existante sont réutilisés afin de délimiter les terrains de sports et de jeux ; qu'ils ont une hauteur de 1.50m maximum ;
42. que la demande prévoit l'abattage des 23 marronniers d'Inde situés sur la place ; qu'elle prévoit la plantation de 32 arbres de première et seconde grandeur ; que le choix des essences se porte sur 13 'Prunus « Umineko »' plantés en voirie, 4 'Acer rubrum « Red Point »' plantés aux entrées de la place (parallèlement à la rue du Vindicative, du Ruanda et des Boers ) et 6 'Cercis canadensis', 3 'Koelreuteria paniculata', 6 'Prunus Pandola' et 3 'Sophora japonica fleright' le long du côté Ouest et sur les buttes ; (35)
43. qu'un banc se situe sur le trottoir à la hauteur du n°7 de la place du Rinsdelle en face de la maison de repos ;
44. que des arceaux vélos (modèles U) sont installés aux quatre coins de la place en trottoirs ; que deux box vélos sont installés au carrefour de la rue du Vindicative et au carrefour de la rue des Boers ;
45. que des bollards de type cylindrique de ton gris sont implantés sur la place ; qu'il y a lieu de préciser leur position ; que des blocs de calcaire sont installés aux abords des oreilles de trottoirs ;
46. que deux modèles distincts d'éclairage sont prévu en accord avec Sibelga ; que le modèle prévu des appliques en voirie est de type 'Hestia' ; que le modèle prévu des appliques dans la place est de type 'INOA' ;
47. que pour la gestion des eaux pluviales en voirie les eaux de pluie sont essentiellement rejetées dans les égouts par le biais des avaloirs ; qu'au niveau des zones de stationnement et zones plantées les eaux pluviales sont directement infiltrées localement ;

**Objectifs**

48. que les objectifs du projet sont :
  - Favoriser et sécuriser les modes actifs par la mise en plateau de la place afin de rendre son accessibilité de plain-pied ;
  - Apporter une fonction ludique et récréative à la place par l'intégration de diverses activités ;
  - Favoriser le réseau intra-quartier en maintenant la voirie à gabarit réduit et offrir du stationnement adapté aux besoins des résidents de la place.

**Motivation**

49. que l'objectif du projet est de restituer la place aux habitants et usagers de modes actifs ; que le projet vise à créer un espace convivial et attractif ;
50. que l'espace gagne en qualité paysagère, par l'élargissement et la verdurisation de l'espace central ;
51. que les plateaux permettent un meilleur respect de la zone 30 et améliorent la sécurité des usagers ;
52. que la suppression de la voirie reliant les rues des Boers et Général Tombeur à rue du Ruanda dégage de l'espace pour les modes actifs, que cette suppression est positive ;
53. que le plan Good Move recommande pour le réseau « Auto QUARTIER » de limiter autant que possible le trafic de transit motorisé afin d'apaiser le quartier ; que le réseau « Auto QUARTIER » est notamment aménagé en zone 30, en zone de rencontre, en rue cyclable ou sous une autre forme d'aménagement apaisé ; que le projet répond à cette recommandation ;

**dossier 11111**

54. que le chemin cyclo-piéton et une partie du trottoir côté ouest est porté à 1,50 mètres de largeur ; que ces aménagements dérogent au §1 de l'art. 4 du titre VII du RRU et ne répondent pas aux recommandations du « vadémécum vélo » ni à celles du « cahier d'accessibilité piétonne » ; qu'il y a lieu d'améliorer la voie de circulation piétonne en augmentant les trottoirs à une largeur minimum de 2 mètres ainsi que la voie cyclo-piétonne à une largeur d'au moins 2,50 mètres ;
55. la présence du home « Résidence Rinsdelle » en façade ouest et de son entrée de parking ; que l'aménagement tel que prévu ne garantit pas un accès suffisant par la présence d'une zone de plantation ; qu'il y a donc lieu de prévoir un aménagement permettant de conserver l'accès au parking tout en répondant au Titre VII du RRU et au cahier d'accessibilité piétonne ;
56. que le revêtement choisi pour la desserte (pavés béton alvéolaires) entrave la circulation des véhicules d'aide technique à la mobilité (chaise roulante, brancard,...) ; que l'aménagement n'est pas conforme au cahier d'accessibilité piétonne ; qu'il y a donc lieu de prévoir une zone de cheminement accessible sur une surface plane ou dépourvue de trous ou de fentes plus larges que 2 cm afin de permettre aux PMR d'accéder plus aisément à la desserte ou à l'espace vert ;
57. qu'il aurait été préférable pour la voie cyclo-piétonne d'opter pour un revêtement semi-perméable tel que du béton désactivé au lieu de l'asphalte ;
58. que les aménagements des trottoirs prévus pour les carrefours des rues Léon Scampart, du Vindictive et du Ruanda sont discontinus ; que ces aménagements dérogent à l'article 6 du Titre VII du RRU, en ce que le revêtement des trottoirs n'est pas continu au droit d'une entrée carrossable ; qu'il y a donc lieu de le prolonger le long du front de bâtisses selon les recommandations du cahier de l'accessibilité piétonne et conformément au Titre VII du RRU;
59. que l'aménagement en plateau tel que présenté n'attribue pas une priorité aux modes actifs ; que le manque de visibilité des traversées piétonnes peut constituer un danger pour les usagers faibles ; qu'il y a donc lieu de tracer des traversées piétonnes accompagnées de dalles podotactiles ; que ces aménagements doivent se conformer aux recommandations du cahier de l'accessibilité piétonne ; qu'il y a donc lieu de les adapter sur des trottoir continus ;
60. que la perméabilité du revêtement des entrées de garages peut être améliorée par la pose à joints semi-ouverts des pavés béton ;
61. qu'afin de délimiter l'espace réservé aux modes actifs, des blocs de calcaire sont installés ; que ce type d'aménagement déroge à l'article 13 du Titre VII du RRU et n'est pas recommandé par le cahier d'accessibilité piétonne ; qu'il constitue un masque de visibilité et est perfectible par l'ajout de végétation ou l'utilisation à meilleur escient du mobilier urbain ;
62. que le modèle d'arceau doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ; que les box vélos doivent se trouver à 5 mètres des traversées piétonnes afin de ne pas constituer un masque de visibilité ; qu'il y a donc lieu de les déplacer ;
63. que le stationnement perpendiculaire peut amener un dépassement sur les trottoirs ; qu'il convient de prévoir des dispositifs cale-roues ;
64. que le PRDD et Good Move programme une diminution du stationnement en voirie de 25 % ; que le projet ne prévoit la suppression que de 9 emplacements officiels sur les 65 existants, soit 14% ;
65. que le stationnement pour voiture partagée et le stationnement PMR sont maintenus mais qu'ils ne sont pas indiqués dans les plans ; qu'au vu du contexte local il y a lieu de réserver 2 emplacements pour stationnement PMR et s'assurer que le revêtement offre de bonne condition de planéité ; que la position des emplacements doit être précisée dans le périmètre de la place ;

**dossier 11111**

66. que toutes les essences choisies (Prunus « Umineko », « Acer rubrum », ...) sont des essences exotiques et ne sont pas visées par le listing de Bruxelles Environnement « Espèces végétales indigènes et conseillées » ; qu'au vu du réchauffement climatique il y a lieu de privilégier si possible des essences pérennes et indigènes et favorable à la biodiversité ;
67. qu'en outre qu'il y a lieu de choisir des essences favorables à un sol humide vu que le projet se situe en partie dans une zone inondable sur la carte de Bruxelles Environnement « Inondation aléa et risque » ;
68. que les bancs entourant les arbres doivent être munies d'un dossier afin de répondre au cahier d'accessibilité piétonne (25% d'entre eux équipés de dossier et accoudoirs) ;
69. que l'aménagement du parc améliore les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères ;
70. que ces nouveaux aménagements visent à améliorer la qualité urbanistique de la place ; que le projet améliore la circulation des modes actifs, la biodiversité et la gestion des eaux ;
71. que le projet remplit ses fonctions sociale, récréative, pédagogique, paysagère et écologique ; que le projet gagnerait à offrir des modules de jeux PMR afin d'offrir des activités à un public plus large ;



dossier 11111

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de revoir l'aménagement de la desserte ouest conformément au RRU et aux recommandations dictées par le « Cahier de l'accessibilité piétonne » et au « Vademecum vélo » :
  - Adapter la voie cyclo-piétonne :
  - Porter la largeur de la voie cyclo-piétonne à 2,50 mètres ;
  - Adapter le revêtement afin de garantir un cheminement accessible aux PMR vers et depuis les zones de détente et de jeux ;
  - Opter pour un revêtement semi-perméable : béton désactivé en lieu et place de l'asphalte ;
  - Adapter les trottoirs et porter la largeur du cheminement piéton à minimum 2 mètres :
    - À la hauteur du n°1 de la place ;
    - À la hauteur du n°11 de la place au niveau de l'entrée du home ;
2. De revoir et optimiser l'accessibilité des aménagements des trottoirs et carrefours conformément au RRU et aux recommandations dictées par le « Cahier de l'accessibilité piétonne » :
  - Prévoir pour les zones de circulation piétonne un revêtement unique et continu au droit des entrées carrossables et en bordure des plateaux ;
  - Prévoir le marquage au sol au niveau de chaque traversée piétonne et respecter les recommandations pour le placement des dalles podotactiles ;
  - Redresser la traversée piétonne au carrefour Léon Scampart ;
  - Déplacer le box vélos prévu à hauteur du n°20 de la place du Rinsdelle de manière à ce qu'il soit à plus de 5 mètres d'une traversée piétonne dans le sens de la circulation ;
3. D'assurer l'accessibilité des PMR à chaque fonction du parc (terrains de sports, théâtre...) au moyen d'un revêtement conforme aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne ;
4. De prévoir une seconde place PMR de l'autre côté de la place ;
5. De préciser et vérifier l'implantation des dispositifs anti-stationnement en application de l'article 13 du Titre VII du RRU (en ce compris la hauteur des dispositifs) ;
6. De prévoir au moins 25 % d'assises munies d'un dossier dont accoudoirs ;
7. De privilégier si possible des essences visées par le listing de Bruxelles Environnement « Espèces végétales indigènes et conseillées » ;
8. De proposer au moins un module de jeu accessibles aux PMR ou mixte ;
9. De prévoir des arceaux vélos (modèle U renversé avec barre fixe horizontale) ;
10. De prévoir un cale-roues pour éviter le débordement du stationnement perpendiculaire sur le trottoir ;
11. De se conformer à l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 15/09/2020, ses références : T.2020.0424/1/VP/dd.