

08h40 - dossier 11192**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme VANDENBERGH-AHUMADA SEGURA tendant à rénover une maison unifamiliale, isoler la façade arrière et la toiture plate, et modifier les murs de clôture, avenue Edmond Mesens 55.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à rénover une maison unifamiliale, isoler la façade arrière et la toiture plate, et modifier les murs de clôture ;
3. que le bien est repris dans l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'il s'agit d'une maison de style Art Déco ;
4. qu'elle comporte 4 niveaux hors sol et 1 niveau en sous-sol ; qu'elle a une toiture plate ;
5. que le sous-sol comporte des caves et une buanderie et sert au stockage et aux pièces techniques ;
6. que les 2 premiers niveaux comportent les pièces de jour ; que les 2 derniers étages comportent les pièces de nuit ;
7. que la maison comporte un garage pour une voiture au rez-de-chaussée ;
8. que la demande prévoit des modifications structurelles ; qu'au rez, les locaux sont unifiés pour créer un grand espace ; qu'au 1^{er} étage, les locaux sont unifiés pour créer un grand cuisine/salle-à-manger ;
9. que la demande prévoit d'autres petites modifications de murs dans la maison ;
10. qu'en façade arrière, les baies de fenêtres au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ainsi qu'une fenêtre au 3^{ème} étage sont modifiées ;
11. que le bow-window au 1^{er} étage arrière est supprimé ;
12. que la façade, actuellement bardée de fausses ardoises, est prévue pour la partie inférieure en habillage de pierre naturelle claire sur isolant et pour la partie supérieure en enduit clair sur isolant ;
13. que les châssis en façade arrière sont en aluminium de teinte noir ;
14. que la demande vise à isoler la façade arrière, la toiture plate et les murs mitoyens extérieurs en contact avec le volume chauffé ;
15. que l'isolation des murs mitoyens par l'extérieur est proposée sous réserve des accords des voisins ;
16. que la demande vise à démolir une partie du mur mitoyen de gauche (avec le 57 avenue Edmond Mesens) de 1,31 m de haut sur 1,99 m de long ;
17. que les documents ne présentent pas suffisamment clairement la situation du voisin de gauche pour définir l'impact de cette démolition ;
18. qu'il y a lieu de fournir des plans avec la situation du voisin de gauche ;
19. que la demande vise à rehausser le mur mitoyen de droite (avec le 53 avenue Edmond Mesens) de 3,51 m de haut sur 2,16 m de long ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
22. qu'il s'agit de l'isolation de la façade arrière ;
23. qu'il s'agit d'une épaisseur supplémentaire de 14 cm ;

24. que les dérogations en ce qui concerne l'isolation sont minimales et donc acceptables ;
25. que ces dérogations concernent également la rehausse du mur mitoyen de droite ;
26. que cette rehausse est demandée pour créer une intimité par rapport aux vues depuis le voisin de droite ;
27. que les constructions voisines sont conformes au Code civil en ce qui concerne les vues ;
28. que la parcelle voisine de droite est moins profonde ;
29. que cette rehausse nuit fortement à l'ensoleillement et l'éclairage de la parcelle voisine ;
30. qu'elle ne semble dictée ni par un agrandissement, ni par le code civil en matière de vues ; qu'elle peut être facilement évitée ;
31. qu'il n'y a pas lieu de rehausser le mur mitoyen de droite ;
32. qu'il est précisé en séance que certains éléments du voisin de droite ne sont pas conformes au code civil ; que les plans ne démontrent pas cela ; qu'une éventuelle rehausse du mitoyen devrait être limitée au strict respect du code civil ;
33. qu'en façade avant, la demande vise à repeindre les corniches, les lucarnes et les portes (garage et d'entrée) en noir ;
34. que les châssis sont remplacés par des châssis en bois à l'ancienne et peints en noir ;
35. qu'au 1^{er} et dernier étage, les châssis sont légèrement modifiés ;
36. que les modifications en façade ne nuisent pas l'esthétique de la maison ; qu'il faut tout de même veiller à ce que ces nouveaux châssis respectent les détails des châssis d'origine (imposte sur coussinets cubiques) ;
37. que le projet prévoit la pose d'aérateurs dans les nouvelles fenêtres, tant en façade à rue qu'à l'arrière ; qu'il convient de faire usage d'appareils non visibles, et non insérés dans les parties vitrées ;
38. que la coupole dans la toiture plate est remplacée ;
39. que le revêtement de la zone de recul est remplacé par un pavage drainant ; que le jardinet est maintenu et la ferronnerie restaurée ;
40. qu'une borne électrique en vue de charger un véhicule est installée près de la porte de garage ;
41. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2021 au 15/02/2021 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
42. qu'elle émane d'un voisin et fait part d'une opposition à la rehausse du mur mitoyen de droite ;
43. que le voisin s'oppose également au placement d'un isolant en débord sur le mur mitoyen de droite ;
44. que cette rehausse prive le jardin voisin d'ensoleillement et nuit fortement à la parcelle voisine ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de fournir des plans avec la situation précise du voisin de gauche et de droite ;
2. de ne pas rehausser le mur mitoyen de droite ou de limiter la rehausse au strict respect du code civil ;
3. d'obtenir l'accord pour l'isolation des murs mitoyens par l'extérieur ;
4. de faire usage d'aérateurs non visibles et non insérés dans les parties vitrées, en ce qui concerne les châssis en façade avant.

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

09h00 - dossier 11118

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur HANCI et Monsieur LAURIA tendant à régulariser les modifications apportées à un immeuble comportant 3 logements et à un arrière-bâtiment, rue Louis Hap 78-80.

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 modifications apportées à un immeuble comportant 3 logements et à un arrière-bâtiment ;
6. que le bâtiment à front de rue comporte légalement 3 logement répartis comme suit :
 - au rez-de-chaussée : 1 studio,
 - au 1^{er} étage : 1 studio,
 - au 2^{ème} étage : 1 studio ;
7. que le bâtiment arrière comporte légalement 1 studio ;
8. que la répartition des logement dans le bâtiment à front de rue a été changée comme suit :
 - au sous-sol et rez: un studio en duplex : partie inférieure comportant 1 espace de rangement, 1 débarras, 1 salle-de-bain et 1 buanderie, partie supérieure comportant 1 espace chambre, 1 espace séjour, 1 espace cuisine et 1 WC,
 - au 1^{er} étage : 1 studio,
 - au 2^{ème} étage : 1 studio ;
9. que l'escalier commun est privatisé entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
10. que le local compteurs se trouve au le sous-sol et est accessible via un petit escalier situé derrière la porte d'entrée ;
11. que les annexes à l'arrière du bâtiment à front de rue semblent être plus grandes que sur les plans d'origine ; qu'il s'agit probablement d'une situation datant de la construction du bâtiment ; qu'il s'agit d'un léger agrandissement ;
12. qu'au niveau du palier un petit débarras a été construit entre l'annexe existante et la limite mitoyenne de droite ; que cette petite construction ne dépasse pas la profondeur de l'annexe ;
13. qu'elle existe depuis de nombreuses années ;
14. que ces constructions n'ont jamais fait l'objet de plaintes ;
15. que le bâtiment arrière a été transformé en studio duplex ;
16. que le bâtiment a été rehaussé par rapport aux documents d'archives ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
18. qu'il s'agit de l'arrière bâtiment ; que la rehausse n'est pas clairement mesurable ;
19. que les baies dans la façade du bâtiment arrière ont été modifiées ;

dossier 11118

20. que le bâtiment arrière est accessible via une porte d'entrée séparée et un couloir traversant tout le bâtiment avant ;
21. que la zone de cour et jardin entre les deux bâtiments est divisée en deux parties ; que le studio duplex du bâtiment à front de rue a accès à une partie via un escalier depuis le sous-sol ; que cet espace extérieur est aménagé en terrasse/cour ;
22. que l'autre partie est accessible pour le bâtiment arrière ; que cette partie est aménagée en jardin/pelouse et un chemin d'accès ;
23. que sur les photos jointes à la demande il semble qu'un auvent est installé en façade arrière du bâtiment à front de rue ;
24. que ce auvent couvre l'escalier d'accès au jardin de puis le sous-sol ;
25. qu'il convient de détailler cet auvent en plan et d'en préciser les matériaux ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
27. qu'il s'agit des espace séjour et chambre aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
28. que ces dérogations sont dues à la typologie du bâtiment ;
29. que ces dérogations sont acceptables et ne nuisent pas à l'habitabilité des logements ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 13 (hauteur sous plafond) ;
31. que l'article 13 (hauteur sous plafond) de ce règlement stipule, entre autre, que la hauteur sous plafond des pièces habitables de jour et de nuit, est fixée au minimum à 2,80 m au rez-de-chaussée et à 2,60 m aux étages ;
32. qu'il s'agit de la salle-de-bain (2,43 m) au 2^{ème} étage du bâtiment à front de rue ; qu'il s'agit de la salle-de-bain et pas d'une pièces de vie proprement dit ;
33. qu'il s'agit également de l'espace séjour (2,52 m) dans le bâtiment arrière ; qu'elle est conforme au Titre II du règlement régional d'urbanisme ;
34. que ces dérogations sont acceptables et ne nuisent pas à l'habitabilité des logements ;
35. que le nombre de logements n'est pas modifié ;
36. que la rehausse du bâtiment arrière et la modification des baies d'ouvertures dans la façade du bâtiment arrière améliorent le confort et l'habitabilité du studio duplex ;
37. 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) ;
38. 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 ;
39. qu'en façade à rue les châssis en bois de ton vert ont été remplacés par des châssis en PVC de ton gris foncé ;
40. que les 2 portes d'entrée en bois de ton vert ont été remplacées par des portes d'entrées en PVC de ton gris foncé ;
41. que la totalité de la façade à rue est en enduit de ton beige avec des bandeaux en pierre bleue ;
42. que les modifications de châssis en façade à rue ne nuisent pas l'esthétique du bâtiment ;
43. que le remplacement des portes d'entrée ne s'intègrent pas dans la façade ; qu'il y a lieu de prévoir des portes d'entrée en bois s'inspirant de celles d'origine ;

dossier 11118

44. que, en ce qui concerne la PEB, la façade de l'unité située en intérieur d'îlot a été isolée par l'extérieur, et a fait l'objet du remplacement de tous ses châssis (en 2009) ; que les châssis en façade à rue ont été remplacés;
45. que tous les locaux attenants aux châssis remplacés seront équipés d'aérateurs conformes à l'ordonnance sur la performance énergétique des bâtiments; que seul les aérateurs de type "invisivent" seront tolérés en façade à rue;
46. qu'il est impératif qu'une déclaration PEB simplifiée soit déposée au plus tard huit jours avant le démarrage des travaux PEB restant à faire;
47. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2021 au 15/02/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
48. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 22/01/2021 ;
49. que cet avis stipule entre autres qu'il convient de placer un exutoire de fumées au sommet de la cage d'escalier ;
50. qu'il convient d'adapter les plans à l'avis du SIAMU ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de détailler en plan l'auvent installé en façade arrière du bâtiment à front de rue et d'en préciser les matériaux ;
2. de prévoir des portes d'entrée en bois s'inspirant de celles d'origine ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans en conséquence.

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

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

Les dérogations au RZAC, article 13 (hauteur sous plafond) et article 21 (menuiseries), sont acceptées.

09h25 - dossier 11071

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame ROQUE FLORES E SILVA tendant à régulariser la création d'une terrasse en façade arrière d'une maison unifamiliale, rue de l'Orient 126.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à régulariser la création d'une terrasse en façade arrière d'une maison unifamiliale ;
5. que la maison unifamiliale se trouve près d'un angle aigu de 2 rues ;
6. qu'il s'agit d'une petite parcelle avec une cour arrière existante située au niveau du sous-sol ;
7. qu'une terrasse suspendue au-dessus de la cour a été installée ;
8. 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) ;
9. qu'il s'agit de la terrasse ;
10. que cette terrasse se trouve au niveau du rez-de-chaussée au même niveau que le séjour et la cuisine ;
11. que la terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ; que les murs mitoyens ne doivent pas être rehaussés ;
12. que la totalité de la parcelle était déjà imperméabilisée ;
13. que cet aménagement augmente le confort de la maison unifamiliale ;
14. que les châssis d'origine en bois ont été remplacés par des châssis en PVC de ton gris foncé ;
15. que la porte d'entrée d'origine en bois a été remplacée par une porte d'entrée en PVC de ton gris foncé ;
16. que ces remplacements ne nuisent pas à l'esthétique de la maison ; que le PVC était déjà mentionné sur les plans du PU de 2013 sans que le remplacement des châssis ne soit repris dans l'objet de la demande ;
17. que le garde-corps du balcon au 1er étage est endommagé ; qu'il y a lieu de réparer ce garde-corps conformément au garde-corps d'origine et de modifier les plans en conséquence ;
18. que la "Déclaration PEB simplifiée" déposée lors de la présente demande informe que l'exigence ventilation n'a pas été respectée;
19. que la "Proposition PEB" déposée par le demandeur ne prévoit pas de placer les aérateurs requis par l'OPEB (ordonnance sur la performance énergétique des bâtiments);
20. que l'absence de ces aérateurs crée une situation infractionnelle en matière de PEB depuis exécution des travaux relatifs au PU 8966 délivré le 7 janvier 2013;
21. que les locaux concernés par cette exigence sont ceux dont les châssis ont été remplacés et/ou dont les baies ont été modifiées tant en façade avant qu'en façade arrière;

22. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2021 au 15/02/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11071

AVIS FAVORABLE sous réserve de réparer le garde-corps du balcon au 1^{er} étage conformément au garde-corps d'origine et de modifier l'élévation en conséquence .

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

09h50 - dossier 11178**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur BROEDERS tendant à construire un nouveau volume en toiture (4e étage), transformer le logement du 3e étage en duplex et rénover la façade à rue, rue de Tervaele 8.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à construire un nouveau volume en toiture (4e étage), transformer le logement du 3e étage en duplex et rénover la façade à rue ;
3. que l'immeuble comporte légalement 4 appartements, un par niveau ;
4. que la demande vise à agrandir l'appartement 2 chambres du 3^{ème} étage en un duplex 4 chambres ;
5. que la demande vise à ajouter un étage en recul ;
6. que la cage d'escalier est prolongée et privatisée à partir du 2^{ème} étage ;
7. que la rehausse comporte deux chambres, une 2^{ème} salle-de-bain, un 2^{ème} WC et une buanderie ;
8. qu'un recul de 3.75 m par rapport à l'alignement est prévu ; qu'un recul de 2,07 m par rapport à la façade arrière est prévu ;
9. qu'une terrasse est prévue sur une partie du recul côté rue ; que cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
10. qu'il s'agit d'une zone accessible de 2,67 m de largeur sur 2.90m de profondeur ; que le matériau de la terrasse sur plots n'est pas précisé ;
11. qu'un garde-corps semble prévu en coupe, que sa nature et sa position exacte ne sont pas précisés ;
12. que le reste du recul est prévu en toiture verte extensive ;
13. que la hauteur de la façade existante côté rue dépasse la terrasse à aménager de 0,72 m ; que des bacs à plantes d'une profondeur de 0.90 m et d'une hauteur d'1.00 m sont prévus entre la façade à rue et la terrasse à aménager ;
14. que le recul arrière n'est pas aménagé ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ; qu'il s'agit du nouveau volume et de la terrasse ;
16. que la façade à rue du nouvel étage est partiellement prévue en crépi sur isolant de ton blanc cassé avec menuiseries et bardage en aluminium de ton gris foncé ; que les menuiseries coulissantes côté rue sont intégrées dans une façade bardée horizontalement en aluminium de même teinte ;
17. que cette façade est surplombée d'un auvent en saillie d'1,00 m en ossature bois avec un bardage en bois naturel ; que cet auvent sert de protection solaire ;
18. que la façade de la rehausse côté arrière est en enduit blanc sur isolant avec menuiserie de ton gris foncé ;
19. que l'immeuble existant est déjà plus haut que ces deux voisins directs ; que les dérogations sont donc importantes ;
20. que le nouveau volume dépasse d'environ 3.50m les deux voisins ;
21. que la note explicative mentionne la présence d'immeubles plus haut dans la rue (numéros 6 et 12) ;

dossier 11178

22. que cependant d'autres maisons sont également plus basses que l'immeuble objet de la demande ; notamment du côté de l'église ;
23. que les dérogations sont importantes et ne sont pas acceptables ;
24. que les deux nouveaux pignons créés sont prévus en enduit sur isolant sur une nouvelle maçonnerie ;
25. que les façades avant et arrière existantes sont en briques rouges et en pierres blanches reconstituées ;
26. que la demande prévoit le retrait du parement de la façade à rue et son remplacement aux étages par un crépi sur isolant de même teinte que le nouvel étage ;
27. que le rez-de-chaussée est recouvert de bandeaux horizontaux de pierre bleue sur isolant ;
28. que les bandeaux verticaux en pierre entre les fenêtres des étages sont remplacés par un bardage aluminium identique au nouvel étage ;
29. que le retrait du parement est nécessaire afin de maintenir l'alignement tout en isolant ;
30. que l'enduit ne vieillit pas aussi bien que la brique de parement ; qu'il présente rapidement des trainées et salissures ;
31. que la modification du revêtement de la façade à rue ne répond pas à l'esthétique de la façade et des façades voisines ; que les façades des immeubles voisines sont en briques de parement ;
32. qu'il peut convenir de privilégier une isolation de la façade avant par l'intérieur ;
33. que les matériaux de la façade arrière ne sont pas modifiés ;
34. que les menuiseries en PVC blanc sont remplacées par des menuiseries en aluminium gris foncé munies de grilles de ventilation ;
35. que la porte d'entrée est remplacée par une porte d'entrée en aluminium de ton gris foncé avec un bardage sur le côté en aluminium de ton gris foncé ;
36. que les nouvelles menuiseries en façade à rue sont semblables aux menuiseries d'origine et ne nuisent pas à l'esthétique de la façade existante ;
37. qu'il y a lieu de ne pas remplacer les matériaux existants de la façade à rue ;
38. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2021 au 15/02/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
39. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 15/01/2021 ;

AVIS DEFAVORABLE.

10u15 - dossier 11162

5. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door de B.V. EMERCO vertegenwoordigd door Mijnheer TANS strekkende tot het wijzigen van de bestemming van de kelder-, gelijkvloerse en 1ste verdieping van een herenhuis met bureaus en 3 woningen tot kinderdagverblijf en 3 woningen en het regulariseren van de wijziging van de achteruitbouwstrook, Tervurenlaan 54.

Overwegende:

1. dat het goed gelegen is in het GBP in het typisch woongebied, in het gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurerende ruimte;
2. dat het goed gelegen is in de vrijwaringszone van een beschermd goed (Tervurenlaan 64);
3. dat de aanvraag onderworpen is aan het advies van de overlegcommissie in toepassing van artikel 237 van het BWRO (in de vrijwaringszone van een beschermd goed zijn alle handelingen en werkzaamheden, die van die aard zijn dat ze het uitzicht op het goed dat tot het onroerende erfgoed behoort, of vanaf dat goed wijzigen, gebonden aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, evenals aan het advies van de overlegcommissie) ;
4. dat, in toepassing van artikel 21 van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten), de aanvraag onderworpen is aan het advies van de Overlegcommissie;
5. dat de aanvraag strekt tot het wijzigen van de bestemming van de kelder-, gelijkvloerse en 1ste verdieping van een herenhuis met bureaus en 3 woningen tot kinderdagverblijf en 3 woningen en het regulariseren van de wijziging van de achteruitbouwstrook;
6. dat het goed opgenomen is in de inventaris van het bouwkundige erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
7. dat het een pand betreft van een ensemble van 2 eclectische panden (Tervurenlaan 54, en 56);
8. dat het gebouw wettelijk het volgende bevat :
 - kelder-, gelijkvloerse en 1^{ste} verdieping : kantoren,
 - 2^{de} verdieping : 1 appartement 2 slaapkamers,
 - 3^{de} verdieping : 1 appartement 2 slaapkamers,
 - 4^{de} verdieping en zolder : 1 duplex 1 slaapkamer;
9. dat de huidige aanvraag enkel de kelder, gelijkvloerse en 1^{ste} verdieping betreft;
10. dat de kantoren gewijzigd worden in kinderdagverblijf :
 - kelderverdieping : buggyruimte, toilet, wasruimte, personeelsruimte, bureau, stockage, stookplaats, gang en leef/rustruimte die uitgeeft op de tuin,
 - gelijkvloers : leef/rustruimtes, verschoningsruimte en kitchenette,
 - 1^{ste} verdieping : leef/rustruimtes, verschoningsruimte, kitchenette en toilet;
11. dat het een kinderdagverblijf betreft van +/- 440 m² voor 29 kinderen;
12. dat de gelijkvloerse en de 1^{ste} verdiepingen grotendeels hun indelingen en originele interieur elementen behouden;
13. dat er een nieuwe trap van de kelder tot de 1^{ste} verdieping geïnstalleerd wordt binnenin het gebouw;
14. dat het niveau van de tuin bijna gelegen is op het niveau van de gelijkvloerse verdieping;
15. dat de tuin momenteel enkel toegankelijk via de kelderverdieping via een trap vanaf het terras in het verlengde van de kelderverdieping;
16. dat een passerelle gebouwd wordt vanaf de gelijkvloerse verdieping tot de tuin;

dossier 11162

17. dat deze passerelle toegankelijk is van het bestaande balkon op het plat dak van de bestaande kleine uitbouw op de kelder verdieping;
18. dat het een passerelle tegen de linkse gemene muur voorzien is;
19. dat de hoogte van de linkse gemene muur is gemeten vanaf het afgewerkte niveau van het balkon en de passerelle;
20. dat volgens het plan deze passerelle conforme is aan het Burgerlijk Wetboek wat betreft de zichten; dat de passerelle en de toegang er naar conform moeten zijn aan het Burgerlijk Wetboek wat betreft de zichten zonder verhoging van de gemene muur onder welke vorm ook;
21. dat de tuin gebruikt zal worden als buitenruimte voor het kinderdagverblijf; dat de inrichting van de tuin niet gewijzigd wordt;
22. dat de achtergevel niet gewijzigd wordt;
23. dat de voorgevel gereinigd en gerestaureerd wordt;
24. dat de aluminium vensterramen in de voorgevel vervangen worden door houten vensterramen wit gelakt; dat deze nieuwe vensterramen de oorspronkelijke indelingen en vormen behouden;
25. dat het dossier geen gedetailleerde tekeningen bevat van de nieuwe vensterramen;
26. dat de zonnewering op de 2^{de} verdieping verwijderd wordt;
27. dat de originele voordeur behouden blijft; dat deze gerestaureerd en geschilderd zal worden in de kleur donker baksteenrood;
28. dat de originele kroonlijst eveneens gerestaureerd wordt en geschilderd wordt in de kleur wit;
29. dat het buitenschrijnwerk van de toegang tot het kinderdagverblijf op de kelder verdieping voorzien is in hout wit geschilderd met een stalen deur in de kleur donker baksteenrood;
30. dat het aangewezen is om de toegangsdeur tot het kinderdagverblijf in hout te voorzien en wit gelakt;
31. dat het aangewezen is om de originele kleur van de voordeur toe te passen;
32. dat de achteruitbouwstrook momenteel volledig verhard is behalve een strook beplanting langs de rechter perceelgrens; dat deze achteruitbouwstrook gebruikt wordt als parkeerplaats voor 2 wagens;
33. dat het smeedijzeren hekwerk grotendeels ontbreekt;
34. dat het ontwerp de achteruitbouwstrook herinricht;
35. dat het smeedijzeren hekwerk voorzien wordt op de perceelsgrenzen en op een deel van de rooilijn; dat een centrale opening behouden blijft;
36. dat het niveau van de achteruitbouwstrook aangepast wordt zodat de toegangstrappen naar de kelder verdieping niet meer nodig zijn; dat de toegang tot de voordeur nog steeds via trappen gebeurt;
37. dat een klein deel in volle grond (beplanting) blijft en het grootste deel voorzien wordt in dolomiet (waterdoorlatend) en in step-stones; dat dit niet op het plan getekend is (verharding);
38. dat er slechts 9 m² van de 60 m² in volle grond voorzien is;
39. dat er 2 parkings voor fietsen voorzien worden in de achteruitbouwzone;
40. dat de inrichting van de achteruitbouwstrook voorzien in de stedenbouwkundige vergunning 5894 afgeleverd op 21/12/99 niet uitgevoerd werd;

dossier 11162

41. dat het ontwerp een opening in het smeedijzeren hekwerk langs de rooilijn voorziet; dat de achteruitbouwstrook gebruikt zal worden voor kort stationeren en gebruikt zal worden als Kiss&Ride zone voor het kinderdagverblijf;
42. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel I, artikel 11 (inrichting en onderhoud van de achteruitbouwstrook);
43. dat dit artikel, onder andere, het volgende bepaalt : de achteruitbouwstrook wordt ingericht als tuintje met beplanting in volle grond, deze mag geen bouwwerken omvatten, behalve die welke horen bij de ingang van een gebouw zoals met name brievenbussen, omheiningen of muurtjes, trappen of opritten, deze strook mag niet worden omgevormd tot parkeerruimte noch worden bedekt met ondoorlaatbare materialen (behalve de paden naar de inkomdeuren en garagepoorten);
44. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van het algemeen bouwreglement van de gemeente Etterbeek Titel III (over de achteruitbouwstroken), artikel 25 (beplantingen);
45. dat dit artikel, onder andere, het volgende bepaalt : de achteruitbouwstrook moet als tuintje aangelegd worden, ten minste 1/3 van de oppervlakte der achteruitbouwstrook moet beplant worden, deze achteruitbouwstrook zal steeds deze bestemming als tuintje behouden;
46. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van het algemeen bouwreglement van de gemeente Etterbeek Titel III (over de achteruitbouwstroken), artikel 28 (afsluitingen);
47. dat dit artikel, onder andere, het volgende bepaalt : de achteruitbouwstroken dienen afgesloten, zowel op de gemeenschappelijke grenzen als op de rooilijn van de openbare weg;
48. dat de achteruitbouwstrook ingericht moet worden conform aan het algemeen bouwreglement van de gemeente Etterbeek en aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (zonder parkeerplaats voor wagens met de nodige beplanting en volledig voorzien van smeedijzeren hekwerk in de oorspronkelijke stijl);
49. dat de afwijking op de voorschriften van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende Titel I artikel 11 (inrichting en onderhoud van de achteruitbouwstrook) niet aanvaard kan worden;
50. dat de afwijkingen op de voorschriften van het algemeen bouwreglement van de gemeente Etterbeek betreffende Titel III artikel 25 (beplantingen) en artikel 28 (afsluitingen) niet aanvaard kunnen worden;
51. dat het openbaar onderzoek van 01/02/2021 tot 15/02/2021 aanleiding gegeven heeft tot geen bezwaarschriften en/of opmerkingen;
52. het gunstig advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van 08/02/2021 onder voorbehoud van volgende bemerkingsen:
 - de herbestemming vergt een aantal aanpassingen op vlak van brandveiligheid ((R)EI 60 op 0 en +1); er dient daarbij over gewaakt te worden dat de waardevolle interieurelementen maximaal behouden blijven; zo heeft het de voorkeur om de nodige ingrepen op dat vlak eerder toe te passen via de vloeren van +1 en +2 om aldus het lijstwerk van de plafonds te kunnen bewaren,
 - de voorgestelde vervanging van de niet-oorspronkelijke ramen door nieuwe houten ramen die teruggrijpen op de oorspronkelijke modellen is positief; in het dossier zijn echter onvoldoende details aanwezig om te beoordelen of de nieuwe raammodellen effectief aan die doelstelling zullen beantwoorden; dit dient verder gedetailleerd te worden,
 - de vooropgestelde kleur (baksteenrood) van de voordeur kan best opnieuw geëvalueerd worden op basis van een kleine stratigrafische sondering ter bepaling van de oorspronkelijke kleur,
 - inzake de kleurstelling en het materiaalgebruik van de toegangsdeur tot het kinderdagverblijf aan de straatkant op niveau -1 vermelden de plannen staal en eveneens

een baksteenrode tint; de KCML pleit om in deze zone een neutraal houten schrijnwerk te voorzien dat, zoals de overige ramen, eveneens wit wordt geschilderd,

- de geplande herinrichting van de achteruitbouwzone langs de Tervurenlaan vormt een aanzienlijke verbetering van de bestaande toestand en wordt aangemoedigd;

53. het advies van Brussel – Mobiliteit;

54. het gunstig advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;

GUNSTIG ADVIES, ONDER VOORBEHOUD:

1. de passerelle en de toegang ernaar conform te maken aan het Burgerlijk Wetboek wat betreft de zichten zonder verhoging van de gemene muur onder welke vorm ook,
2. de achteruitbouwstrook in te richten conform aan het algemeen bouwreglement van de gemeente Etterbeek en aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (zonder parkeerplaats voor wagens met de nodige beplanting en volledig voorzien van smeedijzeren hekwerk in de oorspronkelijke stijl),
3. gedetailleerde tekeningen van de nieuwe houten vensterramen voor de voorgevel in te dienen ;
4. de originele houten voordeur te lakken in de originele kleur ;
5. de toegangsdeur tot het kinderdagverblijf in hout te voorzien en wit gelakt;
6. de nodige ingrepen op het vlak van brandveiligheid ((R)EI 60 op 0 en +1) toe te passen via de vloeren van +1 en +2;
7. zich te richten naar het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
8. de waardevolle interieur elementen op de gelijkvloeren en eerste verdieping maximaal te behouden.

10h40 - dossier 11149**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme ALSTEENS-HOBERG tendant à régulariser la construction d'une annexe au sous-sol et transformer le duplex du sous-sol et rez-de-chaussée, boulevard Louis Schmidt 105.**

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 le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que l'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : immeuble à appartements construit d'après une demande de permis de bâtir de 1923, selon les plans de l'architecte Charles Neiryck ;
3. que la demande vise à régulariser la construction d'une annexe au sous-sol et transformer le duplex du sous-sol et rez-de-chaussée ;
4. que l'immeuble comporte légalement 5 logements :
 - au sous-sol : garage, et des caves en partie liées à l'appartement du rez-de-chaussée,
 - au rez-de-chaussée : 1 appartement 4 chambres,
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 4 chambres,
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement 4 chambres,
 - au 3^{ème} étage : 1 appartement 4 chambres,
 - au 4^{ème} étage : 1 appartement 4 chambres ;
5. que dans les faits, l'appartement du rez-de-chaussée est relié à la partie arrière du sous-sol via un escalier privatif existant ;
6. que le duplex comporte au rez-de-chaussée la salle-à-manger, le salon, la cuisine, 1 bureau, 3 chambres et 1 salle-de-douche
7. qu'au sous-sol, une annexe comportant une cuisine a été construite sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que le reste de la partie du sous-sol du duplex comporte des pièces de rangement et une salle-de-douche ; que la toiture de la véranda est aménagée en terrasse ;
8. que le jardin se trouve entre le niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée et est accessible via le sous-sol ;
9. qu'un escalier extérieur a également été construit depuis la terrasse du rez vers le jardin ;
10. que la demande vise à rénover cet appartement duplex et prévoit :
 - dans sa partie au sous-sol : une buanderie, un WC, deux salles-de-bain, deux espaces de rangement et deux chambres,
 - au rez-de-chaussée : la salle-à-manger, le salon, un bureau, trois chambres, une salle-de-bain, un dressing et la cuisine ;
11. que la cuisine existante est déplacée depuis le centre vers la façade arrière ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
13. qu'il s'agit de l'annexe, de la terrasse sur celle-ci et l'escalier vers le jardin ;
14. que l'annexe dépasse en profondeur et en hauteur les constructions voisines ;
15. que sa construction n'a cependant pas nécessité la rehausse de murs mitoyens ;
16. que la terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
17. que l'escalier extérieur actuel n'est pour sa part pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ; que la demande vise à déplacer cet escalier du côté droit le long d'un haut mur mitoyen ;

dossier 11149

18. que déplacement rend l'escalier conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
19. que la construction existe depuis de nombreuses années sans avoir fait l'objet de plaintes ;
20. que les dérogations sont dès lors acceptables ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce qui concerne les chambres 3 et 4 au sous-sol (2,35 m au lieu de 2,50 m requis) ; qu'il s'agit de grandes chambres avec chacune une salle-de-bain ; que ces chambres disposent de grandes fenêtres donnant directement sur le jardin ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 1 au rez-de-chaussée ; qu'il s'agit d'une grande chambre pourvue d'une salle-de-douche privative ; que le duplex comporte 5 chambres ;
23. que ces dérogations sont acceptables et ne nuisent pas à l'habitabilité des logements ;
24. que la demande améliore le confort et l'habitabilité de ce grand duplex ;
25. que le nombre de logements dans l'immeuble n'est pas modifié ;
26. que le Plan Communal de Développement prévoit le maintien et la création de logements de grandes dimensions à destination de familles; que le réaménagement répond à ce principe;
27. que la façade à rue n'est pas concernée ;
28. que le stationnement de véhicule n'est pas autorisé dans la zone de recul ; que cet espace sert seulement d'accès au garage ;
29. qu'il convient de fournir des plans sans véhicule dessiné en zone de recul ;
30. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2021 au 15/02/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
31. que les modifications n'ont pas d'impact sur la voirie régionale ;
32. qu'il s'agit d'une annexe sur un niveau que sa construction est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de fournir des plans sans véhicule dessiné en zone de recul et de ne pas utiliser cette zone pour le stationnement.

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) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

11h05 - dossier 11097

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame SONG tendant à transformer un commerce en commerce avec consommation sur place (restaurant) et mettre en conformité les travaux effectués sans permis d'urbanisme (volumes, châssis et aménagements intérieurs), rue des Champs 80 – rue des Cultivateurs 82.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
5. que la demande vise à transformer un commerce en commerce avec consommation sur place (restaurant) et mettre en conformité les travaux effectués sans permis d'urbanisme (volumes, châssis et aménagements intérieurs) ;
6. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale avec commerce lié au rez-de-chaussée ;
7. que la maison comporte en situation de droit :
 - au sous-sol : des caves,
 - au rez-de-chaussée : 1 commerce,
 - au 1^{er} étage et sous-combles : 1 logement ;
8. que dans la cour, une annexe n'a pas été construite conformément au permis de 1923 ; que l'annexe construite est plus petite qu'autorisée ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
10. qu'il s'agit de l'annexe qui dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ;
11. qu'il s'agit d'une parcelle d'angle ; que les 2 parcelles voisines sont construites sur leur quasi-totalité ;
12. que la construction existe depuis de nombreuses années et n'a jamais fait l'objet de plaintes ;
13. qu'elle n'a pas nécessité de rehausses de murs mitoyens ;
14. qu'il reste une petite cour à ciel ouvert ;
15. que cette dérogation est acceptable ;
16. que la demande vise à aménager un restaurant familial (cuisine orientale) dans le commerce au rez-de-chaussée ;
17. que le restaurant de 28 places est ouvert tous les jours de 11h30 à 21h30 ; que le restaurant n'a pas d'espace extérieur ;
18. que le rez-de-chaussée comporte une salle de restaurant orientée vers la rue des Champs ; qu'à l'arrière vers la cour, la cuisine et 2 toilettes pour les clients sont aménagées ;
19. qu'un pièce de vestiaire/bureau/détente pour le personnel est aménagée dans l'annexe ;
20. que le restaurant est géré par les habitants du logement des étages ;

dossier 11097

21. qu'afin d'éviter les nuisances pour les logements voisins, il convient de préciser l'isolation acoustique mise en œuvre ;
22. que pour l'extraction de la hotte une cheminée existante intérieure est utilisée ;
23. 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 avant ouverture ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
25. qu'il s'agit de la chambre 3 sous combles ; qu'un velux a été installé en plus ;
26. que cette dérogation est acceptable et ne nuit pas au logement ;
27. que les 2 pièces côté rue des Champs sous combles sont des mansardes et ne sont pas modifiées ;
28. que les façades à rue ont été peintes en jaune ;
29. que des linteaux en planche de bois peints en blanc ont été placés au-dessus des 2 fenêtres du rez-de-chaussée côté rue des Champs ;
30. que les châssis et les portes d'entrées dans les façades à rue sont remplacés ;
31. que les formes initiales, en ce compris les cintrages, divisions apparentes et parties ouvrantes et dormantes, ne semblent pas maintenues ; que les châssis à l'étage côté rue des Champs ne semblent pas être cintrés ; que les châssis au rez-de-chaussée côté rue des Champs n'ont pas de divisions ; que le dessin des portes d'entrée semble modifié ;
32. que les plans d'archives ne renseignent pas le dessin des menuiseries ;
33. qu'une petite fenêtre est ajoutée sous la corniche (dans la frise) côté rue des Cultivateurs ;
34. que des briques en verre sont placées dans les fenêtres des caves ;
35. que l'aspect architectural du bâtiment est modifié ;
36. qu'il y a lieu, lors d'un prochain changement de châssis, de prévoir des menuiseries s'inscrivant dans l'architecture du bâtiment et de préférence en bois ;
37. que le commerce existant était un petit commerce de détail ; que ce petit restaurant familial participe à la vie du quartier ;
38. qu'aucune enseigne n'est prévue dans la demande ;
39. que d'éventuelles enseignes à placer doivent être conformes au règlement régional d'urbanisme ;
40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2021 au 15/02/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
41. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 22/01/2021 ;

dossier 11097

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir, lors du prochain remplacement des menuiseries, des menuiseries s'inscrivant dans l'architecture du bâtiment et en bois ;
2. de préciser l'isolation acoustique mis en œuvre afin de protéger les voisins d'éventuelles nuisances ;
3. de placer d'éventuelles enseignes conformément au règlement régional d'urbanisme,
4. 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 avant ouverture ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

11h30 - dossier 11202

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. G4S CARE représentée par Monsieur Claes et l'A.S.B.L. ECOLE ORIENTATION STEINER tendant à changer la destination une partie de l'ancienne clinique Parc Léopold en un centre d'hébergement de réfugiés et une école fondamentale, rue Froissart 38 – chaussée d'Etterbeek 182/184.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique (Zichée) ou d'embellissement et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est comprise dans le plan particulier d'affectation du sol du bloc 533 approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14/06/2007 ;
3. que la demande se situe en bordure d'un site classé : Le parc Léopold ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 175/15 et 175/20 du CoBAT en ce qu'il s'agit d'une modification d'utilisation d'un équipement de plus de 100m² ;
5. que les enquêtes publique qui se sont déroulées à la fois sur le territoire de la commune d'Etterbeek et de la Ville de Bruxelles du 11/01/2021 au 09/02/2021 n'ont donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations auprès de la Ville de Bruxelles et à 3 réactions auprès de la Commune d'Etterbeek ;
6. que les observations portent sur :
 - le statut du demandeur de permis qui n'est pas le propriétaire ;
 - l'objet de la demande qui s'apparenterait plutôt à une régularisation d'une situation existante ;
 - le stationnement vélo en partie situé dans les sous-sol semble peu aisément accessible ;
 - le stationnement à durée limitée qui devrait être compris dans le bâtiment pour ne pas encombrer la voirie ;
 - le comptage des véhicules qui aurait dû reprendre le résultat d'autres études réalisées avant la période « covid » dans cette zone ;
 - l'utilisation exacte de la 3^{ème} unité qui conserve la destination d'équipement de santé ;
 - la pérennisation d'équipement à caractère social et /ou scolaire au sein du développement futur de cette parcelle et la création de logement sociaux ou à loyer modéré ;
7. que la demande vise à diviser le complexe existants en 3 unités autonomes en changeant la destination d'une partie de l'ancienne clinique « Parc Léopold en un centre d'hébergement de réfugiés d'une part et en une école fondamentale d'autre part ;
8. que la partie qui n'est pas concernée par la demande de modification constitue dès lors la 3^{ème} unité en ce qu'elle conserve sa destination d'équipement de santé ;
9. que les travaux ont pour la plupart été exécutés mi-2020, sans obtention d'un permis d'urbanisme préalable ; que le centre d'accueil est en fonctionnement depuis mai 2020 et l'école depuis septembre 2020 ;
10. que le centre pour l'hébergement de réfugiés d'une capacité d'accueil de plus ou moins 350 personnes est géré par la société G4S Care ; qu'il s'agit d'une société spécialisée dans la sécurité intégrée, notamment dans la sécurité de personnes ;
11. que L'ASBL EOS (Ecole Orientation Steiner) s'occupe de la gestion d'école ; qu'il s'agit d'une école fondamentale, prévue pour 180 élèves, du réseau libre non-confessionnel, fondée en 2014 à l'initiative de parents-citoyens et d'enseignants, reconnue et subventionnée par la Fédération Wallonie-Bruxelles ;
12. que la demande vise à permettre l'occupation du bien en attendant un futur projet de développement du site ; que les échéances de celui-ci ne sont cependant pas connues ;

dossier 11202

13. que le bien est situé dans un quartier mixte pour majorité résidentiel incluant des bureaux, des équipements publics, des commerces, des hôtels ou encore des ambassades ;
14. que le tissu urbain est composé principalement de bâtiments mitoyens formant de grands îlots ;
15. que le traitement architectural du bâti à proximité est hétéroclite mêlant bâtiments de facture récente avec une dominante d'éléments en verre, pierre et métal et des constructions plus anciennes d'influence néoclassique ;
16. que le site présente une différence de niveau correspondant à deux niveaux entre la rue Froissart (haut) et la chaussée d'Etterbeek (bas) ; que les niveaux renseignés prennent pour référence la rue Froissart ;
17. que le site du projet s'étend sur la parcelle 200P3 possédant une superficie de 3.468m² et englobant 3 bâtiments à toiture plates :
 - Le bâtiment A est localisé le long de la rue Froissart et s'étend jusqu'au centre de l'îlot, il possède un gabarit R+10+T (technique) ;
 - Le bâtiment B se situe le long de la chaussée d'Etterbeek et possède un gabarit R+6 par rapport à celle-ci ;
 - Le bâtiment C s'insère le long de la rue Froissart, au sud du bâtiment A et possède un gabarit R+5+T (technique) ;
18. que la superficie plancher de l'ensemble est de 27.653 m² et est, en situation existante, entièrement affecté en équipement d'intérêt collectif et plus précisément en équipement de santé ;
19. que les superficies plancher de la demande sont réparties en 10.200m² pour le centre d'hébergement, 2.584m² pour l'école et 14.869m² conservé en équipement de santé ;
20. que le centre d'accueil pour réfugiés accueille un maximum 350 personnes encadrés par 26 employés ; que l'exploitation, outre le troisième étage, est étendue aux étages 4 et 5 du bâtiment C ainsi qu'aux étages 4 à 7 du bâtiment A ;
21. que les locaux communs sont aménagés au rez ;
22. qu'une demande de permis à durée limitée pour l'installation à caractère social est autorisable pour 1 an maximum ; qu'au-delà de la date de validité , il est nécessaire d'introduire à nouveau une demande de permis ; que les étages 1, 2, 8 et 9 des bâtiments A et C conservent leur affectation d'équipement de santé ; que la demande ne précise pas si une occupation y est effectivement prévue ;
23. qu'une partie de l'étage 10 du bâtiment A est utilisée par les employés de G4S comme bureaux administratifs accessoires au centre d'accueil ;
24. que cette implantation traversant deux étages inoccupés et n'occupant qu'une partie du 10^{ième} étage, empêche une reconversion de ces étages ; que les locaux sont disponibles aux niveaux inférieures aux étages déjà occupés par le centre d'hébergement ;
25. qu'il convient de déplacer ces bureaux afin de permettre une utilisation des étages supérieures ;
26. que l'école accueille environ 180 élèves âgés de 2,5 ans à 12 ans ainsi que 30 membres du personnel nécessaires à sa gestion ;
27. que l'école occupe les niveaux -2, -1 et rez-de-chaussée du bâtiment B ;
28. que l'école EOS occupe le bâtiment pour une durée limitée, le temps du développement de son futur nouveau site encore en projet ; que dans ce cas de figure une demande de permis à durée limitée est autorisable pour une durée de maximum 6 ans ; que les étages 1 à 4 du bâtiment B ne sont pas concernés par le changement d'utilisation et conservent donc leur affectation d'équipement de santé ; qu'il n'est pas précisé sa futur utilisation ;

29. que l'espace situé en intérieur de site, actuellement exploitée en zone de livraison est réaménagé en cour de récréation pour l'école et bénéficie de petits aménagements, notamment la mise en place d'un potager à des fins pédagogiques, d'un espace, située derrière la trémie d'accès au parking, réservé à un stationnement vélo d'une capacité de 11 vélos ainsi que d'une zone de stockage des déchets permettant de stocker 6 conteneurs de 120L ;
30. que l'escalier actuel est démolé et remplacé par un escalier permettant d'accéder au niveau 1 ; qu'il s'agit de travaux nécessitant la résolution de problèmes de stabilité ; que l'intervention d'un architecte est obligatoire ; qu'ils est précisé en séance que cet escalier n'est finalement pas modifié ;
31. qu'il convient de modifier les plans et formulaires en conséquence ;
32. que les accès piétons et livraisons, de l'école sont prévus chaussée d'Etterbeek et que celui du centre d'hébergement est prévu rue Froissart ; que cependant il n'est pas précisé les accès pour les espaces non concerné par l'école et l'hébergement ;
33. qu'il y a 129 emplacements de stationnement au -3,-4 ; que ces emplacements sont accessoire à l'équipement de santé existant ;
34. que le rapport d'incidence exclus les emplacements de parking de la demande ; que cependant ceux-ci restent l'accessoire de l'affectation principale du bâtiment de laquelle ils ne peuvent être dissociés ;
35. que ceux-ci restent l'accessoire de l'affectation principale du bâtiment auxquels ils ne peuvent être dissociés; que par ailleurs ils ne peuvent faire l'objet d'une exploitation commerciale ;
36. que la demande réserve le niveau -3 pour le stationnement de l'école et du centre d'hébergement ; que cela ne semble pas suffisant pour le fonctionnement de ces équipements ;
37. qu'il y a lieu de réserver et répartir en suffisance l'ensemble des emplacements pour le fonctionnement de l'école (employés et parents), le centre d'hébergement et l'équipement de santé ; que le parking doit prévoir au minimum 2 emplacements de stationnement réservés aux PMR et 1 supplémentaire par tranche de 50 emplacements ;
38. que la demande n'est pas conforme aux articles 6,7,10,13,14 du titre IV du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité du bâtiment aux personnes à mobilité réduite ;
39. que l'école ne présente pas une entrée de plain-pied ; que les portes à double battant ne présentent pas un libre passage de 85 cm pour au moins un des battant ; qu'il n'y pas au moins une toilette PMR ; que la cour n'est pas accessible de plain-pied ; qu'il y aurait lieu de prévoir un accès alternatif ;
40. que dans le centre d'hébergement, les différentes portes ne présentent pas un libre passage de 85cm ; qu'il n'y a pas au moins une toilettes PMR ; qu'il n'y a pas au moins une chambre PMR par tranche de 20 chambres et qu'il y aurait lieu de prévoir des douches PMR pour les occupants à mobilité réduite ;
41. qu'il convient de proposer des aménagements afin de tenter de se conformer, ne fut ce qu'en partie au Titre IV du RRU ;
42. que l'impact sur la voirie régionale est limité ;
43. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 15/12/2020;
44. qu'un rapport de visite du SIAMU qui émet un avis favorable et daté du 29/07/2020 a été transmis ; que ce rapport ne concerne que la partie hébergement de réfugiés ;
45. que l'avis global est donc toujours requis ;
46. que ce changement d'utilisation temporaire permet une occupation du bien avant sa transformation ;

47. que les utilisations proposées conservent le statut d'équipement et ne sont pas sources de nuisances supplémentaires pour le quartier ;
48. qu'aucune modification n'est apportée aux façades avant des bâtiments ;
49. qu'il convient de modifier le permis d'environnement existant afin de l'adapter aux changements apportés ;

dossier 11202

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de recourir à l'intervention d'un architecte pour l'escalier extérieur s'il est démoli et reconstruit et de modifier les plans et formulaires en conséquence, ou d'adapter la demande en conséquence ;
2. de déplacer les bureaux aménagés au 10^{ième} étage à un niveau déjà occupé par le centre d'hébergement afin de permettre une utilisation pas un tiers des étages supérieures ;
3. de préciser l'autonomie de l'équipement de santé (superficies restantes) et son fonctionnement exact : accès, circulations, issues de secours, etc ;
4. de répartir et attribuer clairement l'ensemble des emplacements de stationnements aux 3 équipements ainsi que de prévoir des emplacements PMR conformément au RRU ;
5. de Prévoir des locaux de stationnement vélos en suffisance ;
6. de proposer des aménagements afin de tenter de se conformer, ne fut ce qu'en partie au Titre IV du RRU ;
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

13h30 - dossier 11134 – ART 126**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame BATTISTA tendant à régulariser la construction d'une terrasse au 1er étage, construire un balcon avec escalier vers le jardin et rénover une 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 Linthout 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 initiale visait à régulariser la construction d'une terrasse au 1er 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 1er 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 1er étage il y a de nombreuses années ;
22. que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;

dossier 11134 – ART 126

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 1er 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 1er étage ;
29. que ces dérogations sont acceptables en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière et la terrasse au 1er 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 1er étage en façade avant qui présente une surface d'éclairage de 2.04m² au lieu des 3.3m² 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 ;
42. qu'en sa séance du 05/01/2021 la Commission de concertation a émis un 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 1er 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.

dossier 11134 – ART 126

43. que les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur), article 6 (la toiture) et article 13 (maintien d'une surface perméable), sont acceptées ;
44. que la dérogation au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel), est acceptée ;
45. qu'en date du 25 janvier 2021 des documents modificatifs ont été introduits, en application de l'article 126 du Cobat ;
46. que le rabaissement de la cour était liée à la construction de la terrasse au rez-de-chaussée ;
47. que la demande modificative propose d'abaisser de seulement 0,34 m le niveau général de la cour ;
48. que les marches existantes entre le sous-sol et la cour sont supprimées ;
49. que la cour existante le long de la façade du sous-sol est transformée en cour anglaise limitée ;
50. que le niveau existant de la cour le long des murs mitoyens est conservé ; qu'une reprise en sous-œuvre n'est plus nécessaire ;
51. qu'un escalier de liaison entre le rez-de-chaussée et la cour est prévu ; qu'un balcon d'accès à l'escalier (2,20 m x 0,98 m) est aménagé au rez-de-chaussée devant la porte ;
52. que la demande modificative déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne l'escalier de liaison, du balcon d'accès à l'escalier et la palissade au 1^{er} étage ;
53. que cet aménagement améliore l'accès des pièces habitables vers la cour ;
54. que cet escalier avec balcon est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
55. que cette proposition est moins impactante pour les parcelles avoisinantes ;
56. qu'en accord avec le voisin de gauche, une palissade en bois est prévue sur le mitoyen de gauche au niveau du 1^{er} étage ;
57. que cette palissade rend la terrasse au 1^{er} étage conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
58. que ces dérogations sont acceptables ;
59. que le placement d'une citerne d'eau de pluie de 2000 L est prévu dans la cour ;

AVIS FAVORABLE sous réserve d'obtenir l'accord écrit du voisin acté devant notaire en ce qui concerne la rehausse du mur mitoyen de gauche.

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.

13h55 - dossier 10803**10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame SIPHANTHAVONG tendant à agrandir et rénover une maison unifamiliale, rue des Moissonneurs 59.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à agrandir et rénover une maison unifamiliale ;
3. qu'il s'agit d'une petite maison unifamiliale (R + 1 + toiture à versants) composée comme suit :
 - sous-sol : une cave,
 - rez-de-chaussée : deux pièces en enfilade (salon et salle-à-manger) et annexe comportant la cuisine et la salle de bain avec WC,
 - 1^{er} étage : deux chambres,
 - combles : une chambre et un grenier ;
4. que la demande vise à démolir et reconstruire l'annexe ; que cette modification crée un grand espace ouvert au rez-de-chaussée ;
5. que l'escalier du rez-de-chaussée vers les étages est modifié ;
6. que la demande vise les modifications intérieures comme suit :
 - au rez-de-chaussée : un hall d'entrée le long de la façade à rue, ensuite la cage d'escalier avec WC avant d'arriver dans la cuisine et le salon orienté vers le jardin,
 - au 1^{er} étage : une salle-de-bain, 1 WC et 1 chambre à l'arrière,
 - combles : 1 grande chambre avec dressing ;
7. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne l'annexe ;
8. que la nouvelle annexe s'aligne à la profondeur la plus profonde de l'ancienne annexe (4.90m d'après mesures sur plan) ;
9. que les plans ne mentionnent pas les éventuelles rehausses des murs mitoyens ; qu'il semble que le mur mitoyen de gauche (n°57) est rehaussé jusqu'à 70 cm par endroit ;
10. que le mur mitoyen de droite ne paraît pas rehaussé ;
11. qu'il convient de réaliser les rehausses mitoyennes en maçonnerie pleine ;
12. que la toiture plate de la nouvelle annexe est prévue en toiture plate verdurisée de type extensive ;
13. qu'un lanterneau améliore l'éclairage naturel du rez-de-chaussée ;
14. que la façade arrière de cette nouvelle annexe est prévue en bardage bois vertical avec un châssis en PVC gris anthracite ;
15. que la façade arrière est isolée par une isolation dans la coulisse du mur ;
16. que deux velux sont prévus dans la toiture côté arrière ; qu'un velux est prévu dans la toiture côté rue ;
17. qu'une terrasse de 9,43 m² en dalles de béton est présente dans le jardin de 20,50 m² ;
18. que selon la note explicative le jardin est délimité à gauche et à droite par une clôture de jardin de type plaque de béton ; que cette clôture est maintenue ;
19. que la toiture est rénovée ;
20. que la demande vise à remplacer la porte d'entrée et les châssis en façade à rue par des châssis et porte en bois ;
21. que les formes actuelles, en ce compris les cintrages, divisions apparentes et parties ouvrantes et dormantes, sont maintenues ;

22. que la demande vise à améliorer le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
23. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2021 au 15/02/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE sous réserve de réaliser les rehausses mitoyennes en maçonnerie pleine ;
Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (la toiture), sont acceptées.**

14h20 - dossier 11058 – ART 126**11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur DUPRET tendant à agrandir, revoir les aménagements intérieurs et mettre en conformité les châssis et marquises en façade avant d'une maison unifamiliale avec rez commercial lié, chaussée de Wavre 718.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à agrandir, revoir les aménagements intérieurs et mettre en conformité les châssis et marquises en façade avant d'une maison unifamiliale avec rez commercial lié ;
4. qu'il s'agit d'une maison unifamilial avec commerce lié au rez-de-chaussée ;
5. qu'en situation de droit, la maison comporte :
 - au sous-sol : caves,
 - au rez-de-chaussée : commerce,
 - au 1er étage : séjour,
 - au 2ème étage : chambre ;
6. que dans les faits, selon la note explicative, la maison comporte :
 - au sous-sol : archive et stock,
 - au rez-de-chaussée : commerce,
 - au 1er étage : espace bureau et WC,
 - au 2ème étage : abandonné ;
7. que la demande vise à y aménager l'habitation du demandeur avec une librairie-galerie spécialisée au rez-de-chaussée ;
8. que la demande vise à rehausser la maison d'un étage, en retrait par rapport à la façade à rue et la façade arrière ; que le 1er étage et le 2ème étage (modification de la toiture) sont également rehaussés ;
9. que la nouvelle toiture plate est végétalisée ;
10. que la demande vise la répartition suivante :
 - au sous-sol : cuisine et petite cave,
 - au rez-de-chaussée : commerce et séjour à temps partiel ;
 - au 1er étage : 1 chambre, WC et salle de douche,
 - au 2ème étage : 1 chambre avec mezzanine ;
 - au 3ème étage : la mezzanine de la chambre du 2ème étage avec une terrasse côté rue ;
11. qu'il s'agit d'une très petite parcelle située à proximité de l'angle ; que la façade est très étroite (3.30m) ;
12. que le tracé des axes mitoyens sur plan ne correspond pas au tracé de la parcelle cadastrale ;
13. que la demande nécessite des rehausses de murs mitoyens ; que les rehausses ne nuisent cependant pas aux parcelles voisines ;
14. que les murs mitoyens doivent être réalisés en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur minimum et construits à l'axe ; que cela ne semble pas le cas ici ; qu'il convient de s'y conformer ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne le rez-de-chaussée, le 1er étage et la rehausse de la maison ;
16. que l'agrandissement en façade arrière condamne des fenêtres existantes ;

dossier 11058 – ART 126

17. qu'une fenêtre est prévue dans la façade latérale de la rehausse au premier étage ; qu'elle ne semble pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ; qu'il convient de s'y conformer ;
18. que la rehausse en toiture est construite contre le haut mur du bâtiment de droite, sur toute la largeur de la parcelle ;
19. qu'elle est revêtue d'un bardage bois de teinte gris-brun, avec des châssis en PVC de teinte blanche et avec un bandeau cimenté de teinte claire comme garde-corps pour la terrasse ;
20. que ce type de bardage ne s'accorde pas au caractère de la façade ;
21. que le bandeau remplace la corniche ; qu'il s'agit d'une rehausse de façade de 1.20m de haut ;
22. que cette rehausse ne s'intègre pas à la façade existante ;
23. qu'il conviendrait de privilégier une rehausse dont l'expression se rapproche d'une toiture (mansardée par exemple) à ce type de rehausse ;
24. que la petite terrasse au troisième étage n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues oblique par rapport à la parcelle de gauche ;
25. qu'il y a lieu de rendre cette terrasse conforme au Code civil sans rehausse de mur mitoyen sous quelque forme que ce soit ;
26. qu'en façade avant, une marquise de teinte verte est prévu au rez-de-chaussée sur toute la largeur de la façade ; qu'elle est prévue pour accueillir une plante grimpante ;
27. que les châssis du 1er et 2ème étage sont remplacés sans respecter les formes d'origine par des châssis en PVC de teinte blanche ;
28. que les vitrine et porte d'entrée d'origine ont été modifiées et remplacées par un châssis et une porte en métal de teinte noire ;
29. qu'une dalle de verre est disposée dans le plafond du sous-sol côté rue en vue d'ajouter de la lumière naturelle dans la cuisine dans le sous-sol ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ; qu'il s'agit du séjour au rez-de-chaussée (15 m² au lieu des 20 m² requis) ;
31. que le rez-de-chaussée est utilisé comme séjour quand le commerce est fermé ;
32. que cet espace est de dimensions réduites ; qu'il peut difficilement servir à la fois de commerce et de salon vu sa configuration ;
33. qu'il convient d'aménager un salon au premier étage ; que celui-ci sera complété par l'utilisation du rez à la fermeture du commerce ; qu'à cette condition la dérogation est acceptable ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ; qu'il s'agit de la cuisine dans la cave (2.18 m au lieu des 2.50m requis) ;
35. qu'il est indiqué en séance que le faux-plafond est supprimé et que 20 cm ont ainsi pu être récupéré ;
36. qu'il s'agit d'une petite maison ; que la dérogation est acceptable ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ; qu'il s'agit du WC au 1er étage qui ne présente pas une profondeur de 1.20m de moyenne ; qu'il est cependant spacieux ; que cette dérogation est due à la forme de la parcelle et est donc acceptable ;
38. qu'une enseigne est dessinée sur le plan ; que pour le placement d'une enseigne non conforme au règlement régional d'urbanisme une demande de permis d'urbanisme séparée

dossier 11058 – ART 126

doit être introduite ; qu'il convient de privilégier le placement d'une enseigne conforme aux prescriptions et donc dispensée de permis ;

39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
40. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité ;
41. qu'en sa séance du 06/10/2020 la Commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande ;
42. qu'en date du 22 décembre 2020 des plans modificatifs ont été introduits, application de l'article 126 du Cobat ;
43. que la demande modificative vise la répartition suivante :
 - au sous-sol : cuisine et petite cave,
 - au rez-de-chaussée : commerce ;
 - au 1^{er} étage : séjour, WC et salle de douche,
 - au 2^{ème} étage : 1 chambre avec rangement,
 - au 3^{ème} étage : 1 chambre avec patio côté rue ;
44. que la circulation entre le 2^{ème} et 3^{ème} étage est modifiée ; que l'escalier existant est prolongé ; qu'une coupole est prévue en toiture pour aérer et éclairer la cage d'escalier ;
45. qu'en façade à rue les menuiseries aux étages existants sont inchangées par rapport à la demande initiale ; que les châssis du 1^{er} et 2^{ème} étage sont remplacés sans respecter les formes d'origine par des châssis en PVC de teinte blanche ;
46. que la corniche existante est conservée ; qu'elle est en bois de teinte blanche ;
47. que la rehausse est un pan vertical situé au-dessus de la corniche et revêtu de zinc gris anthracite ;
48. qu'un élément de fenêtre en saillie est inscrit dans le pan vertical de la rehausse ; que ce châssis est en aluminium de teinte noir ;
49. que la demande modificative n'explique pas le fait que le tracé des axes mitoyens sur plan ne correspond pas au tracé de la parcelle cadastrale ;
50. qu'il convient de contacter le cadastre afin de faire acter cette situation ;
51. qu'en façade arrière la rehausse est prévue en bardage bois de teinte brun-clair avec deux petits châssis en bois de même teinte ;
52. que ces châssis sont placés à un endroit où le mur est mitoyen ; que ces jours sont conformes au Code civil ;
53. que le plan ne détaille pas clairement la composition du mur mitoyen ; qu'il doit être composé d'un mur en maçonnerie pleine de 28 cm minimum axé sur le mitoyen ;
54. que le placement du bardage bois est en débord sur la parcelle voisine ;
55. que le bardage et les deux baies doivent faire l'objet d'un accord formel du propriétaire voisin ;
56. qu'un espace extérieur est créé dans la rehausse derrière le pan vertical côté rue ; qu'un patio de 4 m² est ainsi créé ; que ce patio est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
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) en ce qui concerne le rez-de-chaussée, le 1^{er} étage et la rehausse de la maison ;
58. que la profondeur de la rehausse dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; qu'elle s'aligne à la profondeur de la parcelle de gauche ;
59. que la demande modificative nécessite des rehausses de murs mitoyens plus importantes ; que les rehausses ne nuisent cependant pas aux parcelles voisines ;

dossier 11058 – ART 126

60. que les murs mitoyens doivent être réalisés en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur minimum et construits à l'axe ;
61. que la nouvelle proposition de la rehausse ne nuit pas à la façade existante ;
62. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ;
63. qu'il s'agit du séjour au 1^{er} étage (11,20 m² au lieu des 20 m² requis) ; que vu les dimensions de la parcelle cette dérogation est acceptable ;
64. que l'enseigne est supprimé sur le plan ;
65. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2021 au 15/02/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de réaliser les murs mitoyens en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur minimum construits à l'axe ;
2. de faire acter le tracé de la parcelle auprès du cadastre ;
3. d'obtenir un accord formel du voisin en ce qui concerne le bardage bois en débord sur sa parcelle et le percement de deux jours dans le mitoyen ;
4. de privilégier le placement d'éventuelles enseignes conformes aux prescriptions et donc dispensées de permis d'urbanisme.

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 4 (hauteur sous plafond), sont acceptées.

14h45 - dossier 11176**12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme GREGOIRE-COENEN tendant à modifier le permis d'urbanisme 10660 en ce qui concerne l'ajout d'un étage, l'aménagement d'un garage pour 2 voitures et les aménagements de la maison, avenue du Préau 22.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. la demande de permis 10660 tendant à transformer une maison unifamiliale avec modification de volume et création d'une terrasse en toiture, notifiée le 30 décembre 2019 ;
3. que la demande vise à modifier ce permis d'urbanisme en ce qui concerne l'ajout d'un étage, l'aménagement d'un garage pour 2 voitures et les aménagements de la maison ;
4. que la demande vise à agrandir la maison unifamiliale en ajoutant un étage ;
5. que la demande vise la construction d'un vrai 2^{ème} étage et le déplacement de la serre et de la terrasse au 3^{ème} étage ;
6. que le 2^{ème} étage est un peu moins profond que les étages inférieurs ; qu'il est en un recul de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne arrière ;
7. que la maison comporte :
 - au rez-de-chaussée : un garage pour 2 voitures, l'entrée de la maison, 1 bureau, 1 salle-de-bain, 1 WC et 1 buanderie,
 - au 1^{er} étage : 3 chambres, 1 salle-de-bain et 1 WC,
 - au 2^{ème} étage : séjour/cuisine et 1 WC,
 - au 3^{ème} étage : « serre » et terrasse ;
8. que la maison ne dispose que de vides ventilés et pas de véritable sous-sol ;
9. que la cour et la citerne d'eau de pluie sont maintenues ;
10. que la toiture plate au 2^{ème} étage est aménagée en toiture verte non accessible (sauf pour l'entretien) ;
11. qu'au 2^{ème} étage arrière une grande fenêtre (3.60 * 2.40m) donnant dans le séjour est prévue ;
12. que le recul n'est que de 1,90 m à cet endroit ; que la baie offre une vue importante sur les parcelles situées à l'arrière ;
13. qu'afin de limiter l'impact de cette grande fenêtre au 2^{ème} étage, il y a lieu de limiter la profondeur du 2^{ème} étage en alignant la façade au reste de la façade arrière (recul de 3.00m par rapport à l'axe mitoyen) ;
14. que l'espace renseigné comme serre comporte en fait une toiture pleine et plusieurs murs pleins ; qu'elle est revêtue de panneaux de fibre ciment gris foncé, selon les plans et de châssis en aluminium de même teinte ; qu'il est plus approprié de qualifier cet espace d'extension en toiture ;
15. que les plans indiquent cependant que ces éléments sont de teinte RAL 9005 qui est du noir foncé ; qu'il est précisé en séance que les éléments sont noirs ;
16. qu'elle prend place contre le mitoyen de gauche, sur une largeur de 2.70m ; qu'elle s'étend de la façade avant à la cour, soit sur une profondeur de 10.15 m ;
17. que côté rue, au 3^{ème} étage, le volume de l'extension en toiture est modifié ; qu'elle comporte une toiture en pente en tuiles plates gris foncé s'alignant au profil de la maison de gauche ;
18. qu'un vélux est prévu dans la toiture inclinée ;
19. qu'une rehausse de la façade avant en panneaux de fibre ciment gris foncé (RAL 9005) d'une hauteur de 45 cm est placée sous cette toiture inclinée ;

20. qu'il convient de ne pas réaliser de rehausse de façade, soit en abaissant le pan de toiture, soit en réalisant un façade verticale située à l'endroit du faite actuel ;
21. que la partie arrière de l'extension est un vide jusqu'au 2^{ème} étage que l'escalier est situé au centre et donne accès à un espace ouvert de 11 m² ;
22. que le long de cette extension une terrasse entourée de bacs à plantes fixes est prévue ; qu'il convient de préciser les matériaux de ces éléments ;
23. que le reste de la toiture plate est une toiture verte non accessible (sauf pour l'entretien) ;
24. que la façade à rue est rehaussée et est 0,35 m plus basse que la maison voisine de gauche (le voisin le plus haut) ;
25. que le mitoyen de fond de parcelle est rehaussé ; qu'enfin de limiter l'impact sur les parcelles voisines ; qu'il convient de limiter la rehausse au strict minimum ;
26. que le mur mitoyen de droite est rehaussé et dépasse la construction voisine de droite de 2,61 m ;
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) en ce qui concerne les 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
28. que la profondeur de la construction dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle ; qu'il s'agit d'une petite parcelle ;
29. que la parcelle se trouve dans le fond d'une impasse ; que les dérogations sont acceptables ;
30. qu'en façade à rue le balcon du 1^{er} étage est supprimé ; que les fenêtres (baies et bardages) sont alignées du côté droit sur la porte d'entrée et sont centrées dans la façade ;
31. que la porte de garage est une porte sectionnelle à divisions horizontales ;
32. que la menuiserie et les garde-corps devant les fenêtres sont en aluminium noir foncé (RAL 9005) ;
33. que la façade est prévue en crépi blanc (RAL 9016) avec un soubassement en pierre bleue ; que des parties de revêtement de la façade à rue sont en panneaux fibre ciment gris foncé RAL 9005 ;
34. qu'il convient de renseigner le matériau de la toiture plate l'extension et de privilégier un revêtement végétal ;
35. que la façade arrière est en crépi minéral de teinte blanche RAL 9016 avec des châssis en aluminium couleur gris foncé RAL 9005 ;
36. que les bacs à plantes le long de la façade arrière la dépassent en hauteur de 0,28 m ;
37. que la nouvelle façade est dans le style de la façade autorisée ;
38. que la demande améliore le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 1/02/2020 au 15/02/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
40. que la validité du permis modifiée est la même que celle du permis initial, soit le 31 décembre 2021 ;

dossier 11176

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de limiter la profondeur du 2ème étage en alignant la façade au reste de la façade arrière (recul de 3.00m par rapport à l'axe mitoyen) ;
2. de réduire la rehausse du mitoyen en fond de parcelle au stricte nécessaire ;
3. de ne pas réaliser de rehausse de la façade avant, soit en abaissant le plan de toiture, soit en réalisant une façade verticale située à l'endroit du faite actuel ;
4. de préciser les matériaux de la terrasse et des bacs à plantes en toiture ainsi que de la toiture plate de l'extension et de privilégier pour celle-ci un revêtement végétal.

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

15h10 - dossier 10896**13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. K&B représentée par Monsieur BASTIEN tendant à régulariser la modification de la répartition des 3 logements et la construction d'un balcon, d'une terrasse et d'une lucarne, rue Pierre Hap-Lemaître 18.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural : maison construite sur les plans de l'architecte Vital COPPE pour être sa maison personnelle ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à régulariser la modification de la répartition des 3 logements et la construction d'un balcon, d'une terrasse et d'une lucarne ;
5. que l'immeuble comporte en situation de droit 3 logements ;
6. que la demande actuelle concerne le 2^{ème} étage, le 3^{ème} étage et les combles ;
7. que le rez-de-chaussée et 1^{er} étage comportent 1 appartement duplex ;
8. que les étages concernés sont répartis comme suit :
 - 2^{ème} étage : 1 studio,
 - 3^{ème} étage et combles : un duplex 2 chambres : bas comportant les pièces de vie, un WC et un bureau, haut comportant 2 chambres et une salle-de-bain ;
9. qu'au 3^{ème} étage le cage d'escalier est rendu privative pour le duplex supérieur ;
10. que le studio au 2^{ème} étage dispose d'une terrasse de 13 m² non autorisée ; qu'une partie de la toiture plate de l'annexe est aménagée en terrasse entourée de bacs à plantes ;
11. que la demande vise à placer les bacs à plantes d'une hauteur de 0,70 m le long des 2 mitoyens et le long du bord de la toiture plate ;
12. que cet aménagement ne rend pas cette terrasse conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
13. que l'immeuble est situé dans l'angle aigu de l'îlot ; que les bâtiment environnants sont très proches ; que cette terrasse nuit à l'intimité des parcelles voisines ;
14. qu'il y a lieu de réduire sa profondeur à 1,50 m à partir de la façade arrière et de la rendre conforme au Code civil sans rehausser les murs mitoyens sous quelque forme que ce soit et sans prévoir de pares-vue ;
15. que le reste de la toiture doit être rendu inaccessible et végétalisé ;
16. que la demande vise à démolir la cheminée existante située au centre de la façade arrière ;
17. que la demande vise à agrandir le petit balcon à l'arrière au 3^{ème} étage ; qu'un garde-corps métallique de ton blanc est prévu autour de ce balcon ;
18. que le balcon agrandi n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
19. que selon les documents de permis une discussion sur un accord est en cours entre les propriétaires et les voisins respectifs ;
20. qu'il y a lieu de rendre ce balcon conforme au Code civil en ce qui concerne les vues sans rehausser les murs mitoyens sous quelque forme qu'il soit et sans prévoir de pares-vues ;
21. qu'une servitude de vue actée devant notaire peut permettre de répondre au code civil ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne la terrasse et le balcon ;
23. que l'immeuble est déjà plus profond que ses voisins ;

dossier 10896

24. qu'en réduisant la profondeur de la terrasse, ces dérogations sont acceptables ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 2 sous combles qui dispose de 1.72m² d'éclairage au lieu des 2.5 m² requis ;
26. que cette dérogation est acceptable et ne nuit pas à l'habitabilité de ce duplex ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) ;
28. qu'uniquement une petite partie du bâtiment comporte un sous-sol ; que ce sous-sol comporte 5 petites caves et une cave compteurs ; qu'il n'est pas possible d'y prévoir un local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;
29. que cependant, en revoyant l'organisation des caves et en les limitant à 3, il est possible d'y ranger un vélo ; que la dérogation est acceptable.
30. que la façade arrière est recouverte d'un cimentage avec des châssis en PVC de ton blanc ; que la fenêtre au 3^{ème} étage est remplacée par une porte pour donner accès au balcon agrandi ;
31. qu'une lucarne a été construite côté arrière ; que cette lucarne comporte des châssis en PVC de ton blanc ;
32. que la demande ne prévoit pas de modification en façade à rue ;
33. que les châssis des deux petites fenêtres au 3^{ème} étage ont été remplacés (au moins depuis 2004); que les divisions horizontales sont supprimées ; qu'il y a lieu de remplacer ces châssis afin de conserver une unité sur l'ensemble de la façade ;
34. qu'un velux a été placé côté rue ;
35. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2021 au 15/02/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
36. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 24/10/2019 ;

dossier 10896

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de réduire la profondeur de la terrasse au 2^{ème} étage à 1,50 m à partir de la façade arrière et de la rendre conforme au Code civil sans rehausser les murs mitoyens sous quelque forme qu'il soit et sans prévoir de paires-vue et de végétaliser le reste de la toiture ;
2. de rendre le balcon au 3^{ème} conforme au Code civil en ce qui concerne les vues sans rehausser les murs mitoyens sous quelque forme qu'il soit et sans prévoir de paires-vues ;
3. de revoir l'organisation des caves en les limitant à 3 afin de permettre d'y ranger un vélo ou de justifier le fait que cela ne soit pas réalisable ;
4. de remplacer les châssis des 2 petites fenêtres au 3^{ème} étage en façade à rue afin de revenir aux formes d'origine et de maintenir l'unité de la façade ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) et article 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants), sont acceptées.

15h35 - dossier 11143**14. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur POSSOT tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 3 appartements et 1 studio ainsi que la construction d'une annexe, rue des Atrébates101.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique (Zichée) ou d'embellissement ;
2. que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 3 appartements et 1 studio ainsi que la construction d'une annexe ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale, rez + 2 étages + toiture à versants ;
4. que dans les faits, l'immeuble comporte :
 - au demi sous-sol: du bureau, un local rangement, la chaufferie et une cave,
 - au rez-de-chaussée (bel-étage) : un logement 1 chambre,
 - 1^{er} étage : un logement 1 chambre,
 - 2^{ème} étage : un logement 1 chambre,
 - sous combles : un studio duplex ;
5. qu'il convient de préciser si le bureau situé au sous-sol est lié à un des logements ou constitue une entité indépendante ; qu'il est précisé en séance que le bureau est lié à l'appartement du rez ;
6. que les compteurs se trouvent au sous-sol ;
7. que le logement du rez-de-chaussée dispose du jardin ;
8. que le sous-sol donne également accès au jardin ; qu'il convient de préciser l'usage de cet accès ;
9. que l'immeuble a été agrandi au fil du temps au sous-sol, au rez-de-chaussée, au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage ; que ces agrandissements n'ont jamais l'objet de demande de permis d'urbanisme ;
10. que les agrandissement aux 1^{er} et 2^{ème} étages n'ont pas nécessité de rehausses de murs mitoyens ;
11. que l'annexe au sous-sol et au rez-de-chaussée, construite le long du mitoyen de gauche, dépasse en profondeur et en hauteur les constructions voisines ;
12. qu'il n'est pas indiqué ce que comporte cette annexe au sous-sol ; qu'au rez elle comporte une salle de douche avec wc donnant dans la cuisine ;
13. qu'un balcon avec escalier menant du rez-de-chaussée vers le jardin a été déplacé ; que l'escalier longe à présent l'annexe ;
14. que l'annexe a été construite partiellement devant une baie ; que cette situation n'est pas qualitative ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
16. qu'il s'agit de l'annexe aux sous-sol/rez-de-chaussée, d'une partie du balcon au rez-de-chaussée et de l'escalier du rez-de-chaussée vers le jardin ;
17. qu'il semble que cette annexe a nécessité la rehausse du mur mitoyen de gauche de 2,23 m de haut sur 2,20 m de long ; que ce n'est pas clairement renseigné sur les plans ;
18. que le reste du mur de jardin de gauche a été rehaussé de 0,53 m ;
19. que cette rehausse ne nuit pas, de par l'orientation de la parcelle, à l'ensoleillement ou à l'éclairage de la parcelle de gauche ;

20. que les agrandissements existent depuis de nombreuses années ;
21. que ces dérogations sont acceptables ;
22. qu'au rez, de nombreuses portes donnent dans les communs, qu'il convient de clarifier la situation ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) en ce qui concerne le séjour/cuisine au 2^{ème} étage ; que local de séjour, cuisine comprise, a une superficie de 12,87 m² au lieu des 28 m² requis ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ;
25. qu'il s'agit du rez-de-chaussée et du 2^{ème} étage ; que la pièce où se situe le WC donne directement sur la cuisine (rez-de-chaussée) et sur le séjour (2^{ème} étage) ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
27. qu'il s'agit du séjour au rez-de-chaussée, du séjour et de la chambre au 1^{er} étage et de la chambre au 2^{ème} étage ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) ;
29. que ces dérogations ne sont pas acceptables et nuisent à l'habitabilité des logements ;
30. que la demande ne semble pas offrir d'espaces de rangements privatifs pour les logements ;
31. que cet aménagement n'est pas acceptable ; qu'il conviendrait d'en prévoir ;
32. que seul le logement du rez dispose d'un espace extérieur ;
33. que les niveaux sous combles ne bénéficient que de fenêtres de toit de type velux ; qu'ils ne se prêtent pas à l'aménagement d'un logement indépendant ;
34. que l'immeuble ne dispose d'aucun emplacement de stationnement ;
35. que cette demande porte à 4 le nombre d'entités sur la parcelle; que la densité est importante ;
36. le nombre élevé de dérogations ;
37. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal ; que cette demande n'y répond pas ; qu'il convient de prévoir des logements pour les familles, en particulier lors de la division de maisons unifamiliales ;
38. qu'il convient de limiter le nombre de logements/entités dans l'immeuble ; que ceux-ci doivent être conformes aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité ;
39. que des fenêtres de toit de type velux ont été placées côté rue et côté arrière ;
40. que la demande ne prévoit pas de modifications de la façade à rue ;
41. que les châssis sont en bois peint en blanc ; qu'il s'agit des châssis originaux ;
42. que la porte d'entrée originelle a été remplacée par une porte en bois ; que cette porte s'intègre dans l'architecture de l'immeuble ;
43. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2021 au 15/02/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
44. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 11/01/2021 ;
45. que cet avis stipule, entre autres, que le logement aménagé sous toiture (dans les combles) doit disposer d'une fenêtre en façade avant, que cette fenêtre, de dimensions suffisamment grandes, doit permettre une évacuation des personnes par les échelles aériennes du Service d'Incendie, en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier, que la largeur minimale de passage

de la fenêtre est fixée à 0,80 m, sa surface étant au moins 1m², que des solutions acceptables parmi d'autres sont : une lucarne, une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant avec balcon basculant, une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant, que la distance horizontale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plan de façade ne peut

être supérieure à 1 m, que la distance verticale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plancher au pied de cette fenêtre ne peut être supérieur à 1 m, à défaut de cette distance minimum, un dispositif fixe de type estrade ou meuble lourd et solide doit être prévu afin de permettre à chaque occupant autonome du logement d'atteindre cette fenêtre ;

46. qu'il convient d'adapter le plans en conséquence ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.