

09h00 - dossier 11285

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Hoyos tendant à rehausser d'un étage afin de créer un duplex et construire deux terrasses en façade arrière, Rue Beckers 72.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation ;
2. que la demande initiale vise à rehausser d'un étage afin de créer un duplex et construire deux terrasses en façade arrière ;
3. l'avis sous réserve émis par la commission de concertation en séance du 29 juin 2021 ; que cet avis a été confirmé par le collège des bourgmestre et échevins en séance du 8 juillet 2021 ;
4. que les réserves émises consistent à
 - revoir les dimensions proposées afin de réduire les rehausses mitoyennes et de tenter de se conformer aux prescriptions du RRU ;
 - observer un recul en façade avant ou traiter l'extension dans un esprit de toiture mansardée ;
 - se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 24/06/2021 .
5. **qu'en application de l'article 191 du Cobat, le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 24/09/2021;**
6. que l'objet de la demande actuelle est inchangé ;
7. que l'immeuble comporte légalement 3 appartements (1 appartement 1 chambre et 2 appartements 2 chambres) ;
8. que dans les faits, l'immeuble comporte 3 studios ;
9. qu'il s'agit d'un immeuble R + 2 étages avec une toiture plate ;
10. que la demande concerne uniquement le logement du 2ème étage ;
11. que la cage d'escalier commune est privatisée à partir du palier du 1er étage ;
12. que la demande vise à modifier le 2^e étage afin d'y aménager 3 chambres, dont une chambre côté rue avec une salle-de-bain et un espace dressing attenants à la chambre, deux autres chambres à l'arrière, avec un petit local rangement au centre, un WC séparé et une salle-de-douche ;
13. que les deux chambres arrières donnent sur une terrasse ; que celle-ci est agrandie par rapport à la situation de droit ;
14. qu'elle est en saillie par rapport à l'alignement de la façade arrière ;
15. qu'elle mesure 6.8m² et 2m35 de profondeur ; que cette terrasse est conforme aux prescriptions du RRU, qu'elle respecte le code civil et qu'elle n'induit aucune rehausse de murs mitoyens ;
16. qu'elle peut dès lors être acceptée ;
17. que la demande actuelle vise à construire une extension au 3^e étage, sur une partie de la toiture plate existante ;
18. que la rehausse prend place en partie avant sur toute la largeur de la parcelle et sur 8,75 m de profondeur ;
19. que ce niveau comprend la pièce de vie du nouveau duplex ; que cette pièce mesure 41.3m² ;

20. que le nouvel escalier liant les deux niveaux du duplex est construit contre le mur mitoyen de gauche ;
21. qu'un WC séparé est prévu en face de l'arrivée de l'escalier ;
22. que le volume de cette extension est de type mansardé en façade avant ;
23. que l'extension mesure 3m25 de hauteur ;
24. que la grande baie vitrée du centre est légèrement en retrait par rapport à l'alignement de la façade ;
25. qu'à l'arrière, la demande vise à construire une terrasse en surplomb par rapport à la nouvelle terrasse de l'étage inférieur ;
26. que cette nouvelle terrasse mesure 13.5m² ; qu'elle est aussi en partie aménagée sur la toiture plate de l'annexe du 2^e étage ;
27. qu'elle est en recul de 1.90m par rapport au mitoyen de gauche ;
28. que le reste de la toiture plate de l'annexe est inaccessible ; qu'il s'agit d'une zone pour bacs à plantes ;
29. que cette terrasse est en dérogation par rapport aux prescriptions du RRU ;
30. qu'elle est située au 3^e étage ; qu'elle induit des vues importante sur l'intérieur de l'ilot, et qu'elle a un effet promontoire ;
31. que la majeure partie de cette terrasse est une nouvelle structure en saillie ; qu'il ne s'agit pas d'un aménagement sur toiture plate existante ;
32. que le logement dispose déjà d'une terrasse à l'étage inférieur ;
33. qu'il conviendrait de réduire la profondeur de la terrasse au 3^e étage, afin qu'elle se limite à la profondeur de la façade arrière existante, ou de proposer un porte-à-faux plus léger que la proposition actuelle ;
34. que le voisin de droite, le plus haut, est un bâtiment avec une toiture à 2 versants ; que l'extension proposée le dépasse en profondeur et hauteur en partie avant et arrière ;
35. que l'extension induit une rehausse des murs mitoyens ;
36. que ces rehausses sont réduites par rapport à la demande initiale ;
37. que le voisin de gauche, le moins haut, est un bâtiment avec un toiture plate de la même hauteur que le bâtiment concerné, et construit en miroir ; que l'extension proposée le dépasse de plus de 3.20m (volume bâti) ;
38. que le mur mitoyen de droite doit être rehaussé sur une partie à l'avant de +/- 1,50 m de haut et +/- 1.5 m de long en forme de triangle, et sur une partie arrière de +/- 66cm de largeur et 1.22m de hauteur ;
39. que la façade de l'extension est en zinc de ton blanc ;
40. que le nouveau châssis en façade avant est en alu de ton blanc ;
41. que la garde-corps est vitré ;
42. que le châssis en façade arrière est en alu de ton foncé ;
43. que le garde-corps est métallique de ton foncé ;
44. que la toiture plate de la nouvelle extension est en roofing ; qu'il conviendrait de prévoir une toiture végétalisée extensive ;

45. qu'en séance, il a été demandé de procéder à un état des lieux de la construction mitoyenne du n°7° rue Beckers ;
46. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture – hauteur) ;
47. qu'il s'agit de l'extension et de la terrasse ;
48. que cette dérogation concernant l'extension n'est pas impactante pour les parcelles voisines ;
49. que celle concernant la terrasse du 3^e étage est trop importante ; qu'il conviendrait de la réduire afin de réduire son impact pour l'intérieur de l'îlot, et pour réduire les dérogations qu'elle engendre ;
50. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 24/06/2021 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de réduire la profondeur de la terrasse au 3^e étage, afin qu'elle se limite à l'alignement de la façade arrière existante, ou éventuellement de proposer une terrasse en porte-à-faux plus léger que la proposition actuelle ;
2. de prévoir la toiture plate de la nouvelle extension en toiture verte extensive ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées pour l'extension, mais refusée pour la terrasse du 3^e étage.

09h25 - dossier 11404

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par le sprl Guchem Invest tendant à Permis modificatif : changer l'affectation d'un appartement au 1er étage en un équipement d'intérêt collectif ou de service public (PU précédent 9531), rue Champ du Roi 122..

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.12. (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
3. que la demande vise à changer l'affectation d'un appartement au 1er étage en un équipement d'intérêt collectif ou de service public (PU précédent 9531) ;
4. qu'il s'agit d'un permis modificatif au PU 9531 ayant pour objet de démolir deux bâtiments, abattre deux arbres et construire un immeuble de 8 appartements, un bureau et 11 emplacements de parking, permis notifié le 18/01/2017, et prorogé d'un an le 23/01/2019 ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble comprend 8 logements aux étages dont 3 studios, 2 appartements 1 chambre, 2 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
6. que le rez-de-chaussée est affectée en bureau (profession libérale) dont la surface est de 187,32 m² (surface brute) ;
7. que dans les faits, le rez-de-chaussée est affecté en équipement d'intérêt collectif (clinique vétérinaire) ;
8. que ce changement d'affectation ne semble pas avoir fait l'objet d'une demande préalable de permis d'urbanisme ; qu'il conviendrait de le faire ;
9. que cette demande vise donc également à régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée, de bureau en équipement d'intérêt collectif ;
10. que le rez-de-chaussée est modifié par rapport au plan du permis délivré ;
11. que les cloisons sont supprimées afin de créer un seul grand espace ;
12. que ce niveau comprend les activités vétérinaires classiques, un réfectoire et un vestiaire (clinique de jour : cabinets, salle d'attente, une zone administrative) ;
13. que ces différentes zones ne sont pas représentées sur le plan du rez-de-chaussée ; qu'il conviendrait de la faire ;
14. que les accès vers l'équipement et vers les logements des étages supérieurs, ainsi que les façades ne sont pas modifiés ;
15. que la demande vise à modifier une partie de l'affectation logement du 1^{er} étage en équipement d'intérêt collectif, afin d'étendre les activités de la clinique vétérinaire du rez à ce niveau ;
16. qu'en situation de droit, le 1^{er} étage comprend deux appartements 1 chambre et un studio ; soit 3 logements ;
17. que la demande vise à modifier l'affectation d'un seul de ces logements en équipement ; qu'il s'agit de celui de l'angle (une chambre) ;
18. que cette surface (65.7m²) permet d'aménager un local pour l'administration de la clinique et une salle de réunion ; que celles-ci ne sont pas représentées sur le plan et qu'il conviendrait de le faire ;

19. que la demande prévoit une nouvelle trémie entre le rez et le 1^{er}, afin de pouvoir construire un escalier privatif interne à l'équipement ; que l'escalier n'est pas représenté sur les plans et qu'il conviendrait de le faire ;
20. qu'afin de garantir la sécurité et la tranquillité de l'immeuble, la demande précise que le public n'aura pas accès au 1^{er} étage ;
21. que l'accès à l'équipement du 1^{er} étage, la structure ainsi que les façades sont inchangés ;
22. que le 1^{er} étage pourrait facilement redevenir un logement ;
23. que les deux autres logements de ce niveau sont inchangés ;
24. que l'immeuble comprend dès lors 7 logements ;
25. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/10/2021 au 01/11/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
26. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de modifier le formulaire de demande afin que la situation de droit du rez-de-chaussée soit correcte (bureau) et de demander le changement d'affectation du rez en équipement ;**
2. **de représenter les différentes zone décrites dans le note explicative, sur le plan du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;**
3. **de représenter l'escalier privatif dans la nouvelle trémie ;**
4. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

09h50 - dossier 11348

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Nerincx - de Hemptinne tendant à modifier et étendre la toiture d'une maison unifamiliale, construire une extension au rez, démolir les annexes arrières aux 1er et 2e étages et rénover l'ensemble de la maison, Rue des Sicambres 5.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande vise à modifier et étendre la toiture d'une maison unifamiliale, construire une extension au rez, démolir les annexes arrières aux 1er et 2e étages et rénover l'ensemble de la maison ;
4. qu'il s'agit d'une maison de gabarit R+1+toiture à versants, comprenant également un rez-de-jardin et un sous-sol ;
5. que le sous-sol comprend un local chaufferie/ buanderie ;
6. qu'au rez-de-jardin, la demande vise à démolir les annexes arrières comprenant une salle-de-bain et la cuisine ;
7. que le auvent couvrant la cour est également démonté ;
8. que la demande vise à construire une nouvelle annexe à l'arrière, plus profonde de 1m50 que celles existantes, sur toute la largeur de la parcelle ;
9. que cette annexe déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme pour sa profondeur et sa hauteur ;
10. que la superficie du jardin est réduite de 10m² ;
11. que cette diminution est importante et que cela n'améliore pas les qualités végétales de l'intérieur de l'ilot ;
12. que cette annexe abrite la cuisine ;
13. que la hauteur moyenne sous-plafond de cette nouvelle pièce est de 3m ;
14. qu'elle est couverte par une toiture en pente comprenant une grande verrière ; que cette verrière est elle-même composée de 8 fenêtres de toit accolées ;
15. que cette verrière est fort importante ; qu'elle peut être source de nuisances la nuit pour le voisinage (éclairage) ;
16. que cette pièce comprend une grande baie vitrée donnant sur l'extérieur ;
17. que cette baie est divisée en 3 parties égales dont 2 coulissantes ;
18. que la demande vise à transformer la cour existante en jardin de 35m² ;
19. que le reste de ce niveau est modifié ; que la pièce stockage, dans le prolongement de la cage d'escalier, est supprimée afin d'agrandir l'espace central ;
20. que la suppression de cette pièce engendre de gros travaux de stabilité dont la suppression des murs porteurs très larges à cet endroit ;

21. que pour une maison 6 chambres ne comprenant pas de parking, ce local pourrait servir de local vélos ;
22. qu'il conviendrait dès lors de revoir l'aménagement de ce niveau, en conservant cette pièce comme local vélos ;
23. que la baie dans le mur porteur entre la cuisine et la salle-à-manger est agrandi afin de laisser un passage libre de 4.40m de largeur ;
24. que le salon est aménagé dans la pièce côté rue ;
25. que le rez-de-chaussée (bel étage) est modifié ;
26. que l'annexe arrière est supprimée ; que le mur mitoyen avec le n°7 est maintenu ; que le demandeur prévoit de le rénover ; qu'il conviendrait de préciser la hauteur exacte du mur sur plan ;
27. que ce niveau comprend 2 chambres de 14m², l'une côté rue et l'autre côté jardin ;
28. que ces deux chambres comprennent chacune une salle-de-douche privative située dans la partie centrale ;
29. qu'un WC séparé est aménagé dans le couloir, sous l'escalier ;
30. que l'annexe à l'entresol comprenant le WC est supprimée ;
31. que le 1^{er} étage est également transformé afin d'aménager deux chambres de 20m² et 16m² ;
32. qu'elles comprennent chacune leur salle-de-douche privative avec WC, dans la partie centrale ;
33. que la demande vise à démonter toute la toiture à versants existante ;
34. que cette toiture existante comprend une lucarne (pignon en maçonnerie) sur la façade avant ;
35. que ce pignon, bien qu'il soit en mauvais état, est qualitatif d'un point de vue architectural ;
36. que la demande vise à la supprimer et de construire une nouvelle toiture ; qu'au vu du caractère qu'il donne à cette maison, il conviendrait de le conserver et de le restaurer ;
37. que la demande vise à construire une nouvelle toiture mansardée ;
38. que le niveau du faîte et des corniches sont maintenus ;
39. que ce volume déroge aux prescriptions du RRU; qu'il dépasse de plus de 3m le profil de la toiture mitoyenne la moins haute ;
40. que de plus, l'amorce de la toiture arrière est en débord de la façade ; que ce détail est peu qualitatif ;
41. que le volume est important et peu respectueux de la typologie de la façade ;
42. que ce nouveau volume de toiture permet d'aménager deux niveaux dans les combles ;
43. que le 2^e étage (premier niveau des combles) est identique au 1^{er} ; qu'il comprend deux chambres avec salle-de-douche privative ;
44. que la chambre côté rue est éclairée par deux fenêtres de toit ;
45. que celle côté jardin en comprend une plus grande ; que cette fenêtre n'est pas représentée sur la façade arrière ; qu'il conviendrait de la faire ;
46. que le 3^e étage (second niveau des combles) comprend un grand espace atelier / bureau de 26m² ;
47. que ce niveau est éclairé par 4 fenêtres de toit, dont deux à l'avant et deux à l'arrière ;

48. que la maison comprend donc 6 chambres au total, avec chacune une salle-de-douche privative ;
49. que la nouvelle toiture est en zinc ;
50. que la demande vise à remplacer tous les châssis de la façade avant ;
51. que les châssis existantes sont en PVC blanc ; que la demande prévoit des nouveaux en alu de teinte noire, y compris la porte d'entrée ;
52. que cependant, ces châssis ne respectent pas le cintrage d'origine, ni la hauteur de la division de l'imposte ;
53. qu'il conviendrait de modifier les châssis et la porte d'entrée afin qu'ils respectent le cintrage et les divisions d'origine, et qu'ils respectent la typologie de la façade ;
54. que la corniche est en cedral noir ; qu'il conviendrait de respecter un matériau en accord avec la typologie de la maison, à savoir le bois ;
55. qu'en façade arrière, les châssis sont en PVC de ton blanc ;
56. que la façade de la nouvelle annexe du rez est en crépis sur isolant de ton blanc ;
57. qu'en séance, il est mentionné qu'un système de récupération des eaux pluviales ; qu'il conviendrait de la dessiner sur plans ;
58. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture – hauteur) ; qu'il s'agit de l'annexe au rez-de-chaussée et de la toiture;
59. que ces dérogations sont importantes ; que le projet ne respecte pas la typologie existante de la maison et qu'elles ne peuvent par conséquent pas être autorisée ;
60. que seul un projet respectueux de cette maison bruxelloise pourrait être accepté ;
61. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/10/2021 au 01/11/2021 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
62. qu'il s'agit d'une demande d'être entendu lors de la Commission, afin de préciser la gestion de la mitoyenneté ;
63. qu'il s'agit également d'une crainte quant à la non utilisation de cette maison comme unifamiliale ;

AVIS DEFAVORABLE

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

10h15 - dossier 11349

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par t Monsieur Hanin tendant à rénover une maison unifamiliale, modifier le volume, isoler et supprimer les lucarnes existantes de la toiture arrière, modifier la circulation intérieure vers le sous-sol et vers les combles, aménager les combles, modifier la façade avant, Boulevard Saint-Michel 71.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, et le long d'un espace structurant ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine par mesure transitoire (art. 333 du Cobat) ;
4. que la demande vise à rénover une maison unifamiliale, modifier le volume, isoler et supprimer les lucarnes existantes de la toiture arrière, modifier la circulation intérieure vers le sous-sol et vers les combles, aménager les combles, modifier la façade avant ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture à mansardes ;
6. que la maison comprend également un niveau en sous-sol avec un garage, une cuisine, et de nombreuses caves ;
7. que la demande vise à modifier le sous-sol afin d'aménager un espace bien-être/ salle-de-sport à la place de l'ancienne cuisine ;
8. que cette pièce donne sur une cour anglaise existante ;
9. que le garage est conservé ;
10. que la zone de recul devant le garage ne peut pas servir de zone de parking ; que la maison ne comprend donc qu'un seul emplacement de parking couvert ;
11. qu'il conviendrait de dématérialiser la zone à l'avant et de revenir à un aménagement plus végétale ; d'ajouter la zone de recul sur les plans ;
12. qu'il conviendrait de dessiner clairement un local vélos ;
13. qu'il conviendrait de dessiner la zone de recul dans les plans ;
14. que les nombreuses petites caves sont supprimées afin d'aménager également un cellier, une pièce chaufferie/ buanderie, un WC et une salle-de-douche ;
15. que l'escalier existant entre le sous-sol et le rez-de-chaussée est supprimé ;
16. qu'un nouvel escalier liant ces deux niveaux est construit sous l'escalier central ;
17. qu'au rez-de-chaussée, le WC et le couloir qui y mène sont supprimés ;
18. que le déplacement de l'escalier et la démolition du WC permettent d'agrandir la cuisine existante ;
19. que celle-ci occupe à présent tout l'espace arrière à côté de la salle-à-manger existante, et qu'elle est ouverte sur celle-ci ;
20. que le reste de ce niveau est inchangé ; qu'il comprend un séjour à l'avant, un hall d'entrée, un bureau et un grand escalier central au centre ;
21. qu'en situation de droit, le 1^{er} étage comprend 3 chambres et deux salle-de-bains ;

22. que la demande vise à aménager 4 chambres et 4 salle-de-douche ;
23. que les chambres mesurent chacune 27m², 26m², 20m² et 20m² ;
24. que les deux plus grandes chambres ont leur salle-de-douche privative ; que les deux autres sont accessibles depuis le hall commun ;
25. qu'elles se situent toutes les 4 dans la partie centrale de la maison ;
26. que le mur porteur entre les deux grandes chambres existantes est démoli afin de pouvoir aménager ces salle-de-douches ;
27. que le mur porteur entre les deux salle-de-bains existantes est également démoli afin d'aménager la 4^e chambre ;
28. que ces modifications ne respectent pas la typologie d'origine, ni la structure des espaces (moulures...) ;
29. qu'il conviendrait de revoir le projet afin de proposer des aménagements qualitatifs qui respectent plus les espaces et la typologie du bâtiment ;
30. que le second étage (sous combles) comprend légalement deux grandes chambres à l'avant, éclairées par deux lucarnes dans la mansarde, et 3 petites chambres et une salle-de-bain à l'arrière, chacune de ces 4 pièces étant éclairée par une petite lucarne ;
31. que la demande vise à transformer ce niveau afin d'y aménager 4 chambres et 4 salle-de-douches, suivant le même plan que le 1^{er} étage ;
32. que ces chambres mesurent chacune 25m², 24m², 21.4m² et 20.4m² ;
33. que la demande vise à modifier le versant arrière de la toiture et de construire à la place un versant à deux pentes, type mansardé ;
34. que les 4 lucarnes existantes sont supprimées ;
35. que 6 nouvelles lucarnes sont placées dans le nouveau versant arrière, 3 dans chacune des chambres arrières ;
36. que la rehausse du versant arrière permet d'aménager des pièces de vie supplémentaire au niveau des combles supérieurs (3^e étage) ;
37. que la cage d'escalier existante est prolongée jusqu'au 3^e étage ;
38. que la demande vise à aménager encore 4 chambres et 4 salle-de-douche à ce niveau, toujours suivant le même principe que les étages inférieurs ;
39. que les chambres mesurent 19m², 16m², 16m² et 14.8m² ;
40. que 8 fenêtres de toit sont placées afin d'éclairer ces chambres, 4 dans chaque versants ;
41. que cette maison unifamiliale comprend dès lors 12 chambres et 12 salle-de-douches ;
42. que la maison comprend 8 chambres dans la situation de droit ; qu'il conviendrait de se limiter à ce nombre au maximum dans la situation projetée ;
43. qu'il conviendrait de joindre un reportage photographique de l'intérieur du bien, afin d'avoir une vision des moulures, cheminées, éléments décoratifs,... ;
44. qu'il convient de maintenir et respecter les éléments de valeur patrimoniale ;
45. qu'il convient de revoir le projet afin de proposer des aménagements qualitatifs qui respectent plus les espaces et la typologies du bâtiment existant et de maintenir et restaurer au maximum les éléments patrimoniaux à l'intérieur du bien (parquets, moulures, lambris, châssis, ;..) ;
46. que la demande vise aussi à isoler la toiture par l'extérieur en sarking ;

47. que le niveau du faite est par conséquent réhaussé de +/- 15cm ;
48. que la nouvelle couverture est en ardoise de ton gris noir, identique à la couverture existante ;
49. que la demande vise à remplacer les châssis de la façade avant ; que les nouveaux châssis sont en bois avec profilés à l'ancienne, de ton noir ;
50. que les croisillons en plomb sont supprimés afin d'augmenter l'apport de lumière naturelle ;
51. que les éléments en fer forgé (grilles) sont maintenus ;
52. que les châssis de la façade arrière sont également remplacés ; qu'ils sont en PVC de ton blanc, y compris ceux des nouvelles lucarnes ;
53. que la demande est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;
54. que les espaces sont qualitatifs et spacieux ;
55. que le rehausse de la toiture arrière n'est pas visible depuis l'espace public, et qu'elle n'induit aucune nuisance pour les parcelles voisines ;
56. qu'il conviendrait de prévoir une citerne pour la récupération des eaux de pluie ;
57. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/10/2021 au 01/11/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
58. que la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité n'a pas de remarques à formuler en ce qui concerne le dossier ;

AVIS DEFAVORABLE

10h40 - dossier 11371

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Messieurs FEIJTEL tendant à transformer un immeuble de logements en y apportant des modifications intérieures et en façade arrière, Avenue d'Auderghem 245.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation, le long d'un espace structurant ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
3. que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, faisant partie d'un ensemble de style néoclassique avec les n°245-247-249 ;
4. que la demande vise à Transformer un immeuble de logements en y apportant des modifications intérieures et en façade arrière;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+2+toiture à versants, comprenant 3 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : caves
 - rez-de-chaussée : un appartement une chambre
 - 1^{er} étage : un appartement 2 chambres
 - 2^e étage : un appartement 2 chambres
 - combles : grenier
6. que la demande vise maintenir 3 logements mais en modifiant la répartition de ceux-ci de la manière suivante :
 - sous-sol + rez : un logement duplex 2 chambres
 - 1^{er} étage : un appartement une chambre
 - 2^e étage + combles : un logement duplex 2 chambres
7. que la demande vise à aménager deux chambres au sous-sol ;
8. que celle côté rue est accessible par une salle-de-douche privative ;
9. que celle côté jardin est accessible par une salle-de-bain privative ;
10. que cette chambre donne sur une cour anglaise ;
11. que cette pièce est très sombre car elle se situe sous la nouvelle terrasse du rez qui surplombe la cour anglaise ;
12. qu'il conviendrait dès lors de réduire la profondeur de la terrasse au bel étage (rez) ;
13. que de plus, ces deux chambres ont une hauteur sous-plafond que de 2m47, ce qui est inférieur aux prescriptions du RRU ;
14. que ces chambres ne sont pas qualitatives et qu'elles ne devraient pas être aménagées au sous-sol ;
15. qu'un WC séparé se trouve dans la partie centrale ;
16. que l'escalier existant menant aux caves est maintenu et rendu privatif au duplex sous-sol / rez ;
17. que les compteurs communs se trouvent sous le premier escalier de l'entrée ;

18. que la demande vise à placer une trappe d'accès à ce local, dans le hall d'entrée commun au rez ; qu'un second accès privatif à ce duplex est possible ;
19. que cet accès aux compteurs pour les autres occupants de l'immeuble est compliqué ;
20. que le rez-de-chaussée comprend les pièces de vie du duplex ; que le séjour est aménagé côté rue, un espace bureau au centre et la cuisine/ salle-à-manger côté jardin ;
21. que l'entrée se fait via le bureau central ;
22. que le séjour mesure 13.5m² et la cuisine / salle-à-manger 18m² ; que ces surfaces sont inférieures aux prescriptions du RRU ;
23. qu'un WC séparé est aménagé contre l'escalier menant au sous-sol ;
24. que la demande vise à construire une nouvelle terrasse à ce niveau, accessible depuis la salle-à-manger ;
25. que cette terrasse mesure 12m² ; qu'elle est construite entre les deux murs mitoyens, sur 2m85 de profondeur ;
26. qu'elle est en caillebotis métalliques ; qu'elle surplombe la cour anglaise existante ;
27. qu'elle est conforme aux prescriptions du RRU et du code civil en ce qui concerne les vues ;
28. qu'un escalier relie cette terrasse au jardin ;
29. qu'au 1er étage, la demande vise à modifier le logement une chambre existant en aménageant une chambre côté rue, avec une salle-de-douche attenante à la chambre, un hall d'entrée au centre, avec un vestiaire et un WC séparé, le séjour au centre, ouvert sur la cuisine/ salle-à-manger ;
30. que la terrasse arrière existante et le WC extérieur sont démontés ;
31. que la demande vise à construire une nouvelle terrasse de forme trapézoïdale, plus profonde que l'existante du côté droit uniquement ; que cette terrasse est accessible depuis la salle-à-manger ;
32. que l'entrée du duplex supérieur se situe au 2e étage, dans le prolongement de l'escalier commun ;
33. que le 2e étage comprend le séjour au centre, la cuisine/salle-à-manger côté jardin, une chambre côté rue et une salle-de-douche à côté de la chambre ;
34. qu'une nouvelle terrasse est construite à la place de l'existante ; qu'elle est identique à celle de l'étage inférieur ;
35. que la demande vise à construire un nouvel escalier permettant de lier cet étage au niveau supérieur du duplex ; que cet escalier se trouve contre le mur mitoyen de droite, côté rue ;
36. que le combles sont aménagés en seconde chambre du duplex ;
37. qu'elle est éclairée par deux nouvelles fenêtres de toit ;
38. que ce niveau comprend un WC séparé ;
39. qu'aucun des 3 logements ne disposent de local de rangement ou de cave privative ;
40. que cette situation n'est pas acceptable ;
41. que le sous-sol devrait servir à aménager des caves privatives pour chaque logement, un local vélos, et un accès commun aux compteurs ;
42. que les châssis de la façade avant sont remplacés ; qu'ils sont en bois de teinte noire ;
43. que la porte d'entrée est en bois de teinte noire ;
44. que les ferronneries existantes de teinte noire sont maintenues ;

45. que les baies de la façade arrière sont modifiées ;
46. que les châssis sont en bois de teinte blanche ;
47. que les nouvelles ferronneries (garde-corps) sont de teinte noire ;
48. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I , article 10 (éléments en saillie sur la façade) ; que cette dérogation concerne la ventilation du local compteurs ; que cette ventilation se situe au-dessus de la porte d'entrée en façade à rue ; qu'elle est fort visible ;
49. que la commune n'autorise aucune sortie en façade avant et que cette dérogation n'est dès lors pas acceptable ;
50. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II , article 3 §1 et 2 (superficie minimale) ; que cette dérogation concerne le duplex sous-sol et rez ; que le séjour, séparé de la cuisine et de la salle-à-manger mesure moins que 20m² ;
51. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II , article 4 (hauteur sous-plafond) ; que cette dérogation concerne les deux chambres du sous-sol (2m43 au lieu de 2m50) ;
52. que cette dérogation est minime et est autorisée pour la chambre côté jardin ;
53. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II , article 8 (WC) ; que cette dérogation concerne le WC au 1er étage dont la largeur est de 74cm au lieu des 80cm requis, et le WC au niveau des combles qui mesure 1m07 de longueur au lieu de 1m20 ;
54. qu'il s'agit du seul WC de ces deux logements ; que cette dérogation n'est dès lors pas acceptable ;
55. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II , article 10 (éclairage naturel) ; que cette dérogation concerne la chambre 2 au sous-sol, le séjour au 1er étage et au 2e étage, la chambre 1 au 2e ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II , article 17 (local commun pour vélo et voitures d'enfants) ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;
57. qu'il conviendrait de revoir le projet afin de réduire les dérogations sollicitées, de ne pas aménager de chambres au sous-sol ou en tout cas pas côté rue, et de maintenir ce niveau en partie ou entièrement pour les caves, local vélos et accès compteurs ;
58. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/10/2021 au 01/11/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
59. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/10/2021 ;

dossier 11371

AVIS FAVORABLE sous réserves

1. de ne pas aménager de chambre au sous-sol côté rue
2. d'aménager un local vélos commun au sous-sol côté rue, directement accessible depuis le hall d'entrée
3. de réduire la profondeur de la terrasse du rez afin d'améliorer l'éclairage naturel de la chambre au sous-sol
4. de ne pas placer de ventilation sur la façade avant
5. de réduire les dérogations au RRU.

Les dérogations au RRU, Titre II article 3 §1+ 2 et article 4 sont acceptées.

La dérogation au RRU, Titre II article 10 est partiellement acceptée.

La dérogation au RRU, Titre I article 10 n'est pas acceptée.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 8 et article 17 ne sont pas acceptées.

11h05 - dossier 11157

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par PORTALIS GROUP tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale avec rez commercial lié en 3 logements, et régulariser la fermeture de la cour au rez, Rue des Platanes 41.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation ;
2. que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale avec rez commercial lié en 3 logements, et régulariser la fermeture de la cour au rez;
3. qu'il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2+toitures à versants ;
4. que dans la situation de droit, la maison comprend des caves et une cuisine au sous-sol, un commerce lié au rez, avec une cuisine à l'arrière donnant sur une petite cour, des chambres aux 1^{er} et 2^e étages, et des mansardes dans les combles ;
5. que dans les faits, la maison est déjà divisée en 3 logements, répartis comme suit :
 - sous-sol + rez : un studio en duplex
 - 1^{er} étage : un studio
 - 2^e étage : un appartement une chambre
6. que le demande vise à régulariser et modifier ces 3 logements
7. que la demande vise à régulariser l'aménagement d'un duplex au sous-sol et rez-de-chaussée ;
8. que le sous-sol comprend un dressing, une buanderie avec un local rangement attenant et une salle-de-bain avec WC ;
9. qu'un nouvel escalier privatif au duplex est construit contre la façade à rue ; qu'il permet de lier les deux niveaux du logement ;
10. que l'escalier existant menant aux caves est maintenu ; qu'il permet l'accès commun au local compteurs, sous l'escalier, et à un local vélos ;
11. que le rez-de-chaussée comprend la partie haute du studio, avec le séjour/chambre côté rue, la cuisine à l'arrière, un hall d'entrée et WC séparé ;
12. que la demande vise à régulariser la couverture de la cour d'origine dans laquelle se trouvait le WC ;
13. que cette cour est très petite et enclavée, qu'elle ne permet aucun apport de lumière naturelle ; qu'elle est couverte depuis de nombreuses années ;
14. que la couverture de la cour permet d'inclure le WC à l'intérieur du logement ;
15. que la demande vise à régulariser le studio du 1^{er} étage ;
16. que le coin vie se trouve côté rue, le coin nuit à l'arrière, donnant sur la toiture plate de l'ancienne cour et sur la toiture plate de l'arrière cuisine du rez ;
17. que la chambre est séparée du coin vie par une porte ;
18. qu'il s'agit d'un studio et que la porte devrait par conséquent être retirée afin de créer un espace unique ;
19. que le studio comprend également un petit espace rangement, un WC séparé et une salle-de-bain ;
20. que les dimensions du WC ne respectent pas les prescription du règlement régional d'urbanisme ;

21. que la demande vise également à régulariser la création du duplex au 2^e étage et combles ;
22. que le 2^e étage comprend un salon/salle-à-manger côté rue et la cuisine à l'arrière ;
23. que la demande vise à construire un nouvel escalier privatif pour lier ce niveau à celui des combles ; que cet escalier se situe dans le séjour, contre le mur mitoyen de droite ;
24. que le niveau supérieur comprend une chambre, une salle-de-bain et un coin dressing attenant à la chambre ;
25. que la chambre mesure 13.4m² ; que cette surface est inférieure aux prescriptions générales d'urbanisme ;
26. qu'en façade avant, la demande vise à régulariser les modifications apportées à la vitrine de l'ancien commerce ;
27. que le châssis d'origine de la vitrine ne comprenait aucune division ; que le châssis à régulariser est divisé en 3 parties, deux plus étroites aux extrémités, une plus large au centre, et une imposte fixe non divisée dans la partie supérieure ;
28. que la demande ne précise pas le matériau du châssis ni la teinte ;
29. qu'en séance, il a été précisé qu'il s'agissait d'un châssis en bois verni ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 4 (profondeur de la construction) ; que cette dérogation concerne la couverture de la cour ;
31. que celle-ci peut être autorisée vu la taille de cette cour (2m²) et les problèmes de salubrité et d'humidité qu'elle pourrait induire ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, art. 3 §1 et 2 (superficie minimale) ; que cette dérogation concerne la chambre du duplex au 3^e étages ;
33. que cette chambre mesure 13.4m² au lieu des 14m² requis ; qu'elle dispose d'un dressing séparé ; qu'il s'agit d'une typologie existante, et que dès lors, la dérogation peut être acceptée ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, art. 8 (WC) ; qu'il s'agit du WC séparé au 1^{er} étage ; que ce WC mesure 1.14m de longueur au lieu des 1m20 requis ; que néanmoins, ce WC est fonctionnel, et qu'il peut dès lors être autorisé ;
35. que la maison n'est pas adaptée à une maison unifamiliale car elle ne dispose pas d'espace extérieur, qu'elle est mono-orientée et que les niveaux sont de petites dimensions ;
36. que dès lors, la division de celle-ci en 3 logements de petites tailles est autorisée ;
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/10/2021 au 01/11/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
38. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/10/2021 ;

AVIS FAVORABLE sous réserve 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.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 §1 et 2 (superficie minimale) et article 8 (WC) sont acceptées.