

**09h00 - dossier 11336**

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame SOLITAS - DESSENA tendant à régulariser l'extension de l'appartement d'angle par annexion d'une chambre de bonne, la création d'un accès à la terrasse et la construction d'un auvent ainsi que la pose d'un garde-corps au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, Rue des Bollandistes 71.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. qu'il s'agit d'un immeuble d'angle donnant sur le Boulevard Saint-Michel ; que les modifications en façade se trouvent du côté de la rue des Bollandistes et n'ont pas d'impact sur le Boulevard ;
3. qu'en situation de droit, l'immeuble est un R+5 étages et comporte 10 appartements ;
4. que la demande ne concerne que le 5<sup>ème</sup> étage ; qu'en situation de droit l'étage comporte un appartement 2 chambres et des chambres de bonnes ;
5. 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) ;
6. que la demande vise à régulariser l'extension de l'appartement d'angle par annexion d'une chambre de bonne, la création d'un accès à la terrasse et la construction d'un auvent ainsi que la pose d'un garde-corps au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble ;
7. qu'il semble que ces modifications datent de nombreuses années ;
8. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne la seconde chambre qui mesure 8.3m<sup>2</sup> ;
9. que la chambre principale présente une superficie de 11.7m<sup>2</sup> ; qu'elle n'est cependant pas modifiée par rapport à la situation de droit ;
10. que la chambre 2 a accès à un bureau de 6.7m<sup>2</sup> et à un dressing de 4.9m<sup>2</sup>, soit une surface de près de 20m<sup>2</sup> ; que cette dérogation est donc acceptable ;
11. que le reste de l'appartement n'est pas modifié ;
12. que le bureau donne accès à une terrasse, existante de droit, située en façade de l'avenue des Bollandistes ;
13. qu'afin de sécuriser la terrasse, une ferronnerie de 93 cm de haut a été placée en complément du muret acrotère très bas (75cm) ; que cette ferronnerie est de ton gris foncé ;
14. qu'un peu plus de la moitié de la terrasse est couverte par un auvent vitré à structure en aluminium blanc ; que cette construction a été réalisée entre 2009 et 2012 selon les photos aériennes ;
15. qu'une toile solaire rétractable est également placée sous l'auvent ;
16. que l'auvent et le garde-corps sont visibles depuis l'espace public ; que leur style n'est pas en accord avec le caractère architectural de cet immeuble qui date de 1941 ;
17. qu'il convient de proposer un garde-corps adapté au caractère architectural de l'immeuble et conforme aux normes en la matière, en s'inspirant des grilles de la zone de recul par exemple ;
18. que le garde-corps placé est placé le long du nu extérieur du muret acrotère ; que cela complique la lisibilité de la façade et laisse un trou en partie latérale ;
19. qu'il convient de placer ce garde-corps dans le prolongement du mur de façade du 5<sup>ème</sup> étage ou en retrait par rapport à celui-ci ;

**dossier 11336**

20. que l'auvent doit être supprimé ; qu'un auvent de dimensions plus réduites et en accord avec le caractère architectural de l'immeuble ;
21. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/02/2022 ; que cet avis indique notamment que le garde-corps doit être conforme aux normes en vigueur ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de proposer un garde-corps adapté au caractère architectural de l'immeuble et conforme aux normes en la matière, en s'inspirant des grilles de la zone de recul par exemple ;
2. de placer ce garde-corps dans le prolongement du mur de façade du 5ème étage ou en retrait par rapport à celui-ci ;
3. de supprimer l'auvent ou de prévoir un auvent de dimensions plus réduites et en accord avec le caractère architectural de l'immeuble ;
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

**La dérogation au RRU, Titre II, article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) est acceptée.**

**09h25 - dossier 11222 – ART 126****2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame DEBACKER tendant à agrandir et rénover un appartement 3 chambres au rez-de-chaussée ainsi qu'à abattre deux arbres dans le jardin, Avenue des Volontaires 152.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande **initiale** visait à agrandir et rénover un appartement 3 chambres au rez-de-chaussée ainsi qu'à abattre deux arbres dans le jardin ;
4. que l'immeuble comporte en situation de droit 3 appartements 3 chambres ; qu'il s'agit d'un immeuble 3 façades situés à proximité de l'angle de deux rues ;
5. que la demande concerne l'appartement au rez-de-chaussée ;
6. que le rez-de-chaussée est surélevé par rapport à la voirie ;
7. que du côté gauche de la parcelle, se trouvent les limites arrières des parcelles situées avenue Edmond Mesens ;
8. que la demande vise à construire une extension en façade arrière en vue de réaménager l'appartement ;
9. que la demande vise à regrouper les 3 chambre côté arrière, d'ajouter une buanderie et de créer un accès direct vers le jardin depuis la façade arrière ;
10. que le séjour est agrandi par l'ajout de la surface de la petite chambre qui se trouvait en façade ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce qui concerne l'extension ;
12. que sa profondeur dépasse le profil mitoyen de droite de plus de 3m (3 façades) ;
13. que l'extension est en forme de L ; que du côté droit elle dépasse le voisin de droite de 2,95 m ; que du côté gauche elle dépasse le voisin de droite de 6,85 m ;
14. que le mur mitoyen de droite est prolongé sur une longueur de 2,02 m et une hauteur de 3,49 m ;
15. qu'un recul de 3,23 m est prévue à partir de la limite mitoyenne de gauche ;
16. qu'il s'agit d'une extension sur un niveau ;
17. que les jardin sont séparés par des haies ;
18. que la façade est prévue en bardage en bois avec un couvre mur en métallique et des châssis en PVC ton gris foncé ;
19. que le revêtement de la toiture plate n'est pas précisé ; qu'il convient de l'aménager en toiture végétale afin de limiter l'impact sur l'imperméabilisation de la parcelle et d'améliorer son intégration dans l'intérieur d'îlot ;
20. que la profondeur de l'extensions déroge de manière significative (6,85 m au lieu de 3,00 m maximum) ; que cette extension est proche des limites arrières des terrains avenue Mesens ;
21. que cette dérogation n'est pas acceptable ; que ce projet porte atteinte à l'intérieur d'îlot ;
22. qu'il y a lieu de réduire la profondeur de l'extension et de prévoir une profondeur maximale de 3.00m par rapport au voisin de droite ;

**dossier 11222 – ART 126**

23. que la façade principale à rue est inchangée, y compris les menuiseries ;
24. que le jardin reste totalement en pleine terre ; qu'aucune terrasse n'est prévue, sauf la petite terrasse existante près de la cuisine ;
25. que la demande vise également l'abattage de 2 arbres ; qu'il s'agit de 2 grands peupliers avec une circonférence à 1,50 m du sol de +/- 1,40 m et une hauteur totale de +/- 16,00 m ;
26. qu'ils se trouvent à 1,20 m de la limite mitoyenne ;
27. que selon le demandeur ces arbres ont été déclarés malades et potentiellement dangereux ;
28. le rapport favorable sous réserve de replanter un arbre de 2<sup>ème</sup> catégorie (essence proposée : arbre fruitier, sorbier) établit le 09/06/2021 par le service communal des plantations ;
29. que la défoliation des cimes, la chute de branches charpentières et le développement de mycètes affirment un état sanitaire inquiétant de l'arbre ;
30. que l'intérieur du houppier présente des branches charpentières fendues, perdant des écorces ou présentant des zones de pourrissement ;
31. qu'une première enquête publique qui s'est déroulée du 07/06/2021 au 21/06/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
- 32. qu'en sa séance du 29/06/2021, la commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable sous réserves :**
  - **de réduire la profondeur de l'extension et de prévoir une profondeur maximale de 3.00m par rapport au voisin de droite ;**
  - **de prévoir la toiture plate de l'extension en toiture verte extensive en vue de limiter l'impact sur l'imperméabilisation de la parcelle et d'améliorer son intégration dans l'intérieur d'îlot ;**
  - **de replanter un arbre de 2<sup>ème</sup> catégorie (essence proposée : arbre fruitier, sorbier) ;**
  - **de ne pas procéder aux abattages entre le 1er avril et le 15 août conformément à l'article 2 de l'ordonnance du 1/03/2012 relative à la conservation de la faune sauvage et à la chasse.**
- 33. que la dérogation au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) a été acceptée ;**
- 34. qu'en date du 6 janvier 2022, des plans modifiés ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**
35. que la demande vise toujours à agrandir et rénover un appartement 3 chambres au rez-de-chaussée ainsi qu'à abattre deux arbres dans le jardin ;
36. que la demande répond en grande partie aux réserves émises ;
37. que l'extension est fortement réduite mais dépasse le voisin de droite de 4.00m au lieu des 3.00m requis ; que ce dépassement permet de conserver trois chambres ;
38. que cette profondeur permet de ne pas démolir la façade arrière existante et d'aménager au-delà de celle-ci des pièces d'une largeur intérieure de 2.80m ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 4 (profondeur de la construction) en ce que ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne la chambre principale ;
41. que les chambres présentent des superficies de 13.22m<sup>2</sup>, 11.85m<sup>2</sup> et 9.97m<sup>2</sup> ; que cette chambre dispose d'un dressing de 7.58m<sup>2</sup> portant sa surface totale à 17.5m<sup>2</sup> ; que la dérogation est dès lors acceptable ;
42. que les aménagements proposés améliorent les qualités de cet appartement tout en préservant le jardin ;
43. que la nouvelle toiture plate est végétalisée ;

**dossier 11222 – ART 126**

44. qu'en date du 10 février 2022, le service des plantations a émis sur la demande un nouvel avis favorable sous réserve de replanter un arbre ou deux arbres à couronne étendue ou fastigiée de première ou deuxième grandeur (essences proposées : arbre fruitier, sorbier, charme, hêtre);
45. qu'un arbre fruitier est proposé et dessiné ; qu'il sera planté à une distance minimale de 2.00m par rapport à l'axe mitoyen ;
46. qu'une nouvelle enquête publique qui s'est déroulée du 07/02/2022 au 21/02/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de replanter un arbre ou deux arbres à couronne étendue ou fastigiée de première ou deuxième grandeur (essences proposées : arbre fruitier, sorbier, charme, hêtre) à une distance minimale de 2.00m par rapport à l'axe mitoyen ;
2. de ne pas procéder aux abattages entre le 1er avril et le 15 août conformément à l'article 2 de l'ordonnance du 1/03/2012 relative à la conservation de la faune sauvage et à la chasse.

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

La dérogation au RRU, Titre II, article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) est acceptée.

**09h50 - dossier 11451****3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame NAUWELAERS tendant à rénover et transformer un immeuble comprenant 3 logements, étendre le logement du rez vers le sous-sol, et étendre l'appartement du 2e vers les combles afin de créer deux duplex, Rue Peter Benoit 40.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) du Bloc 537 approuvé par A.R. du 2 avril 1974;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 3 appartements une chambre, un par niveau du rez au 2<sup>ème</sup> étage ;
5. que la maison est construite en 1904 dans un style éclectique avec des éléments de style Art Nouveau, et qu'elle forme un ensemble avec les maisons 38 et 42 ;
6. que la demande vise à rénover et transformer un immeuble comprenant 3 logements, étendre le logement du rez vers le sous-sol, et étendre l'appartement du 2e vers les combles afin de créer deux duplex ;
7. qu'en façade arrière, aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, les anciennes annexes avec balcon sont démolies ; qu'une annexe de 3.25m de large est construite à leur place le long du mitoyen de droite sur deux niveaux ; qu'elle reprend les dimensions de l'annexe du rez ;
8. que les façades latérale et arrière de cette annexe sont isolées ; que les façades arrières sont revêtues d'un enduit de teinte claire ;
9. que la répartition proposée est la suivante ;
  - au sous-sol avant : un local vélos et poussettes et un local compteurs ;
  - au sous-sol arrière et rez : un duplex 2 chambres avec bureau ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement une chambre avec bureau ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage et sous combles : une appartement 2 chambres avec bureau ;
10. que la pièce avant du sous-sol aménagée en local vélos est accessible directement via une petite volée d'escalier depuis le hall d'entrée ;
11. que le reste du sous-sol comporte deux chambres en façade arrière, donnant sur une cour anglaise existante mais agrandie ;
12. que la cour anglaise présente une profondeur de 2.60m ; que sa paroi est aménagée en gradins plantés ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) en ce qui concerne la chambre 1 qui bénéficie d'une hauteur de 2.45 au lieu des 2.50m requis ;
14. que la dérogation est limitée (5cm) et donc acceptable ;
15. qu'au rez se trouve les pièces de vie et un bureau dans l'annexe arrière ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la cuisine / salle-à-manger au rez ; que la pièce présente une surface de 24 m<sup>2</sup> et un éclairage de 4.02m<sup>2</sup> au lieu des 4.8m<sup>2</sup> requis ;
17. qu'il s'agit néanmoins d'un bel espace de séjour ; que la dérogation est peu importante et donc acceptable ;

18. que le bureau donne accès à une terrasse et au jardin ;
19. que le matériau de la terrasse n'est pas précisé ;
20. qu'il convient de privilégier pour la terrasse et la cour anglaise un matériau perméable ;
21. que l'ancien escalier commun d'accès au sous-sol est privatisé pour le duplex inférieur ;
22. qu'au 1<sup>er</sup> étage, le séjour est en façade avant, la chambre dans l'annexe et le bureau en façade arrière ;
23. que le 2<sup>ème</sup> étage est organisé de la même façon ; qu'un escalier prend place dans le séjour, le long du mitoyen de droite afin de donner accès à l'espace sous combles ;
24. qu'au niveau des combles (3<sup>ème</sup> étage) une lucarne est aménagée dans le pan arrière de la toiture ; qu'elle donne accès à une terrasse aménagée sur la toiture ;
25. que la lucarne est placée à 45cm de l'axe mitoyen de gauche ; que cet espace est trop petit pour permettre un entretien aisé de la toiture à cet endroit ;
26. que la toiture principale est démolie et reconstruite y compris sa structure ; que la hauteur du faite n'est pas modifiée ;
27. que la lucarne est couverte par un toit en pente démarrant au faite de la toiture ; que le matériau de cette toiture n'est pas précisé ;
28. qu'il convient de revoir la position de la lucarne ;
29. que la lucarne est en panneau de fibre ciment de type eternit sidings de ton gris pierre ;
30. que cette terrasse présente une largeur de 2.82m et une profondeur de 2.18m ;
31. qu'elle est située à 96cm de l'axe mitoyen de gauche et à 1.90m de celui de droite ;
32. que le reste de la toiture est végétalisée ; qu'un garde-corps délimite la zone accessible ;
33. que cette terrasse ne paraît pas conforme au code civil en matière de vues ;
34. 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'isolation de la façade arrière qui dépasse les annexes existantes et en ce qui concerne la terrasse au 3<sup>ème</sup> qui dépasse les deux bâtis mitoyens ;
35. qu'il convient de revoir les dimensions de la terrasse afin de se conformer au code civil ;
36. que des cheminées existantes sont supprimées ;
37. qu'une seconde chambre et une salle-de-bain sont aménagées sous combles ;
38. qu'en façade arrière les menuiseries sont en aluminium gris pierre ;
39. que la façade avant est revêtue d'un enduit avec imitation de maçonnerie qui n'est pas modifié ;
40. que les châssis sont en pvc blanc ; qu'ils sont conservés ;
41. que les profils des châssis sont beaucoup plus larges que ce qui est dessiné ; que ces châssis sont peu qualitatifs et ne sont pas en accord avec l'architecture de l'immeuble ;
42. qu'il convient, lors d'un prochain remplacement des châssis de placer des châssis en bois au dessin similaire à celui d'origine ; qu'il convient de fournir une élévation l'indiquant ;
43. que la porte d'entrée en bois est remplacée par une porte en aluminium gris pierre ;
44. que le bien est situé en Zichée ; qu'une porte de ce type ne s'accorde pas au caractère architectural de l'immeuble ;
45. qu'il convient de prévoir une porte en bois au dessin semblable à celui d'origine et en s'inspirant de celle du 38 ou de maintenir l'existante et de la restaurer ;
46. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/02/2022 au 21/02/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

47. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/02/2022 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de préciser le matériau de la terrasse au rez et de la cour anglaise et de prévoir un matériau perméable si possible ;
2. de revoir la position de la lucarne afin de laisser un espace latéral suffisant pour l'entretien ;
3. de revoir les dimensions de la terrasse afin de se conformer au code civil en matière de vues ;
4. de placer des châssis en bois au dessin similaire à celui d'origine lors d'un prochain remplacement des châssis et de fournir une élévation l'indiquant ;
5. de prévoir une porte d'entrée en bois au dessin semblable à celui d'origine et en s'inspirant de celle du 38 ou de maintenir la porte existante et de la restaurer ;
6. 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 3 § 1 et 2 (superficie minimale), article 4 (hauteur sous-plafond) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.



**10h15 - dossier 11385**

**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur GAVRA tendant à transformer un simplex au dernier étage d'un immeuble comprenant quatre logements en un duplex trois chambres, modifier et augmenter la hauteur de la toiture en y intégrant deux lucarnes, rehausser un mur mitoyen et créer deux terrasses en façade arrière, changer les châssis au 3e étage en façade avant, Avenue Nouvelle 14.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'un l'immeuble Rez+3 étages + toiture à versants qui comporte 4 appartements, répartis comme suit :
  - au rez et sous-sol : un duplex 2 chambres ;
  - du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage : un appartement une chambre par niveau ;
4. que la demande vise à transformer un simplex comprenant quatre logements en un duplex trois chambres, modifier et augmenter la hauteur de la toiture en y intégrant deux lucarnes, rehausser un mur mitoyen et créer deux terrasses en façade arrière, changer les châssis au 3e étage en façade avant ;
5. que seul le 3<sup>ème</sup> étage et les combles sont concernés ;
6. qu'au 3<sup>ème</sup> étage, un balcon est prévu en façade arrière ; qu'il est construit au-dessus des balcons avec annexe des étages inférieurs ;
7. que l'allège de la baie de la chambre est supprimée afin de la transformer en porte fenêtre ;
8. que sa construction nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite d'une profondeur d'1.00m sur une hauteur de 1.90m afin de se conformer au code civil en matière de vues ;
9. que la position des façades arrières des maisons voisines ne paraît pas correcte en plan ; qu'au 3<sup>ème</sup> étage la façade de droite paraît au moins en retrait de 70cm par rapport à ce qui est dessiné et la façade de gauche en retrait de 5.75m par rapport à ce qui est dessiné ;
10. qu'il convient de le vérifier et d'adapter les plans en conséquence ;
11. que le balcon au 3<sup>ème</sup> étage dépasse le mitoyen le plus profond d'1.70m et le moins profond de 6.75m ;
12. que l'immeuble se trouve à proximité d'un angle ; que ce balcon offre donc des vues plongeantes importantes vers les façades arrières de l'avenue Victor Jacobs, situées à environ 9.00m ;
13. que les dérogations ne sont dès lors pas acceptables ; qu'il convient de ne pas aménager de balcon à ce niveau et de ne pas rehausser le mitoyen ;
14. qu'il convient également de placer un garde-corps devant la baie de la chambre et de végétaliser la toiture devant celle-ci ;
15. que la toiture à versants actuelle ne couvre pas l'ensemble de la profondeur de l'immeuble et comporte des retraits à l'avant et à l'arrière ;
16. que la demande prévoit de la démolir et de construire une nouvelle toiture sur toute la profondeur de l'immeuble ; que le faîte est rehaussé de 1.30 m ; que cette rehausse ne nécessite pas de rehausser les mitoyens ;
17. qu'une lucarne est aménagée dans chacun des versants ;

18. qu'en façade avant, la lucarne est centrée et placée en retrait de la corniche ; qu'elle est en bois peint en blanc avec châssis en pvc blanc ;
19. qu'en façade arrière, la lucarne est placée le long du mitoyen de droite ; qu'elle est revêtue d'un enduit de teinte claire ; que les deux châssis sont en pvc de teinte blanche ;
20. qu'elle dépasse de 2.90m le profil de la toiture ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – lucarne) en ce qu'elle dépasse les 2.00m requis ;
22. que le 3<sup>ème</sup> étage comporte en façade avant le séjour, ouvert sur la cuisine située en pièce centrale ; qu'une chambre et une salle de bain sont aménagées en façade arrière ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 8 (WC) en ce que le wc au 3<sup>ème</sup> étage présente une profondeur d'1.10m au lieu du 1.20m requis ; que l'appartement comporte deux autres wc ; que la dérogation est acceptable ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour qui présente un éclairage de 4.3 m<sup>2</sup> au lieu des 8.7m<sup>2</sup> requis ;
25. que cette dérogation est liée aux dimensions des fenêtres en façade avant ; que la pièce est vaste et agréable ; que la dérogation est acceptable ;
26. qu'un escalier permettant l'accès aux combles est placé dans le séjour le long du mitoyen de droite ;
27. que les combles comportent deux chambres, une salle-de-douche et une buanderie ;
28. que la lucarne arrière donne accès à une terrasse aménagée sur la toiture plate ; qu'elle présente une largeur de 4.00m et une profondeur de 3.00 m ; qu'elle est placée le long du mitoyen de droite ; qu'un retrait d'1.90m est observé par rapport au mitoyen de gauche ; qu'un retrait de 1.30m est observé par rapport à la façade arrière ;
29. que la terrasse ne semble pas conforme au code civil en matière de vue du côté droit, vue la pente de toiture ;
30. 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 la terrasse et le balcon ;
31. que la dérogation concernant la lucarne n'est pas justifiée ; qu'il convient de reculer la façade arrière de celle-ci afin de se conformer au RRU en la matière ; que la hauteur sous plafond peut être limitée à 2.30m ;
32. que la chambre modifiée présenterait encore une surface de 10m<sup>2</sup> au moins ;
33. que ce recul d'environ 1.10m permet de reculer la terrasse afin de se conformer au code civil sans rehausse mitoyenne ;
34. que la terrasse se limiterait ainsi à une profondeur de 2.00m ; que le retrait par rapport à la façade arrière serait ainsi porté à 3.40m ce qui empêche les vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot ;
35. que ce recul permet de limiter les dérogations en matière de hauteur et profondeur ; qu'à cette condition, elles sont acceptables ;
36. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/02/2022 au 21/02/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
37. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/02/2022 ;

dossier 11385

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de corriger les plans en ce qui concerne la position exacte des façades arrières des bâtiments voisins ;
2. de ne pas aménager de balcon au 3<sup>ème</sup> étage et de ne pas rehausser le mitoyen à ce niveau ;
3. de placer un garde-corps devant la baie de la chambre au 3<sup>ème</sup> étage et de végétaliser la toiture devant celle-ci ;
4. de se conformer au RRU en ce qui concerne la lucarne et de ne pas dépasser le profil de toiture de plus de 2.00m ;
5. de reculer la terrasse au niveau des combles afin de se conformer au code civil en matière de vues sans rehausser le mitoyen (terrasse d'une profondeur de 2.00m environ et en retrait de 3.40m de la façade arrière environ) ;
6. 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 8 (WC) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

## 10h40 - dossier 11428

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par tendant à Messieurs et Madame DEMARET - MAINGAIN tendant à régulariser les modifications apportées, rénover 2 logements existants aux 1er et 2ème étages de l'immeuble et agrandir les terrasses, Rue Champ du Roi 78.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 4 appartements : du rez au 2<sup>ème</sup> étage, un appartement une chambre par niveau et sous combles, un studio ; que les logements concernés, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage sont en situation de droit identiques ;
3. que la maison est construite en 1933, dans un style moderniste avec des éléments art déco ;
4. que la demande vise à régulariser les modifications apportées, rénover 2 logements existants aux 1er et 2ème étages de l'immeuble et agrandir les terrasses;
5. que la demande prévoit de supprimer les annexes arrières, situées le long du mitoyen de gauche, afin d'agrandir latéralement les balcons ; que les nouveau balcons présentent une largeur de 2.60m ; que leur profondeur de 2.00m n'est pas modifiée ;
6. que des portes fenêtres permettent d'accéder à ces balcons ;
7. que les baies existantes du côté droit ne sont pas modifiées ; que les châssis sont remplacés et passent de 4 à 3 divisions ;
8. que le mur mitoyen de gauche est conservé ;
9. qu'un pare soleil à lames en acier de teinte blanche est placé au-dessus du balcon du 2<sup>ème</sup> étage ;
10. que les plans comportent une erreur en ce qui concerne la position de la façade arrière du voisin de gauche (76) qui se trouve en retrait d'environ 2.30m par rapport à ce qui est dessiné (la coupe est par contre correcte); qu'il convient de les modifier ;
11. qu'il en découle que les terrasses proposées dépassent le mitoyen le plus profond de 2.30m et le moins profond de 2.60m ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne les balcons et le pare soleil ;
13. que leur construction ne nécessite cependant aucune rehausse mitoyenne et qu'ils prennent place à l'endroit d'anciennes extensions ;
14. que les dérogations sont acceptables ;
15. que les aménagements intérieurs sont revus ; que le séjour est déplacé vers l'arrière et intègre la cuisine ;
16. que la chambre avec salle de bain attenante est déplacée côté rue ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne la chambre à coucher qui présente une superficie de 10.77m<sup>2</sup> au lieu des 14m<sup>2</sup> requis ;
18. qu'en situation de droit, le séjour avec la cuisine ne présentaient une surface que de 22m<sup>2</sup> ; que les m<sup>2</sup> ont donc été attribués au séjour plutôt qu'à la chambre ;
19. que les travaux améliorent l'habitabilité de l'appartement ; que la dérogation est acceptable ;
20. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/02/2022 au 21/02/2022 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
21. qu'elles émanent de voisins et portent sur :
  - des erreurs concernant le mur arrière du 76 ;

- le fait que le mitoyen appartient au 78 ;
  - la demande que les nouvelles terrasses restent en retrait du mur et de veiller à ce que la plantation fixe soit effectivement placée ;
  - les inquiétudes liées aux travaux et nuisances qui en découlent ;
  - les vues plongeantes vers le jardin de l'immeuble
  - les nuisances en termes de bruits et de vues que peuvent entraîner la terrasse ;
  - la présence d'une fenêtre haute au rez et les vues vers celle-ci ; le fait qu'il convient de placer un brise vue fixe pour les empêcher ;
  - des craintes au sujet de l'étanchéité de la terrasse et de la stabilité de l'immeuble ;
  - le manque d'isolation acoustique entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage ;
22. que les balcons sont de dimensions relativement réduites (5m<sup>2</sup>) et ne devraient pas générer beaucoup plus de nuisances que les anciens balcons de 2.33m<sup>2</sup> ;
23. que les vues vers le rez sont identiques aux vues depuis les anciens balcons ;
24. qu'il convient de régler une série de nuisances entre voisins ;
25. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

**AVIS FAVORABLE sous réserve de revoir les plans en ce qui concerne la position de la façade arrière du voisin de gauche (76).**

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

**La dérogation au RRU, Titre II, article 3 § 1 et 2 (superficie minimale), est acceptée.**

## 11h05 - dossier 11390

**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame ERGEN tendant à régulariser le changement d'affectation d'un rez de chaussée d'entrepôt en commerce (local de réunion avec consommation sur place) et les modifications apportées à l'immeuble dont la façade et l'accès au sous-sol, Rue de la Grande Haie 35-37.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone mixte ;
2. 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 ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble R+1 étage+toiture à versants qui comporte un entrepôt au rez, qui était exploité par une entreprise d'étanchéité, et 2 logements une chambre aux étages, un par niveau ;
4. que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'un rez-de-chaussée d'entrepôt en commerce (local de réunion avec consommation sur place) et les modifications apportées à l'immeuble dont la façade et l'accès au sous-sol;
5. que des travaux ont été réalisés sans permis d'urbanisme dans le bien : modification et recul de la façade au rez, de l'affectation du rez, suppression de l'accès au sous-sol pour les logements, notamment ;
6. que la demande vise à régulariser ces modifications et à y apporter quelques changements ;
7. que la cloison du hall d'entrée des logements est légèrement modifiée par rapport à la situation de droit ;
8. que l'escalier commun donne accès au sous-sol où se trouvent 3 caves et un local compteurs en partie avant ; que ces locaux sont accessibles pour l'ensemble des occupants ;
9. qu'un local archives/réserve et un wc destinés au local du rez sont présents à l'arrière ;
10. qu'un escalier très raide relie le rez à ces locaux au sous-sol ; qu'il est situé derrière les wc ;
11. qu'au rez, dans l'ancien entrepôt, un espace commercial avec consommation sur place est aménagé ; que ce local comporte en pièce avant un accueil avec bar et kitchenette, au centre deux wc donnant dans un sas, au fond un salon de consommation et de réunion ;
12. que ce salon est éclairé par trois coupoles de toit dont une est ouvrante ;
13. que la note explicative indique qu'il s'agit d'un club de rencontre et de loisir accessible à 8 personnes maximum ;
14. que la surface au rez est d'environ 70m<sup>2</sup> et que des places assises sont dessinées pour au moins 30 personnes ;
15. qu'il apparaît peu probable que l'usage de ces locaux soit réservé à 8 personnes exclusivement vu la taille du bar et la présence de 3 wc ;
16. qu'il est indiqué que ce lieu ne serait ouvert que 3 jours par semaine : vendredi, samedi et dimanche de 14 à 22h00 ;
17. que ces horaires sont susceptibles de nuire à la tranquillité des habitations qui entourent le local ;
18. qu'il est indiqué que toutes les activités sont réalisées en interne sans impact sur la voie publique ;
19. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/02/2022 au 21/02/2022 a donné lieu à 1 lettre d'opposition signée par 13 personnes ;

**dossier 11390**

20. qu'elle émane de voisins et porte sur :
  - les nuisances sonores liées aux va-et-vient de grosses motos à toute heure, même la nuit qui réveillent les riverains et empêchent d'ouvrir les fenêtres l'été ;
  - le stationnement sauvage des motos sur le trottoir ;
  - les réservations sauvages de stationnement par des chaises qui empêchent les riverains de trouver une place de parking ;
  - la peur que peut engendrer un groupe de motards buvant des verres sur la voie publique ;
  - le besoin de repos et de tranquillité dans le quartier ;
21. que les réclamations sont en opposition totale avec la note explicative qui expose qu' "Il s'agit d'un club de rencontre et de loisir qui se compose de 8 personnes au maximum", que "les activités et les loisirs qui se pratiquent sont confinés à l'intérieur des locaux, sans faire de bruit excessif, et sans déranger les habitants de l'immeuble, ni le voisinage", que "l'activité n'est pas une activité à haute fréquentation, elle n'entrave pas la mobilité, la circulation et le stationnement de la voie publique. Toute l'activité se réalise en interne" et qu' "une partie des membres viennent en voiture, l'autre en utilisant le transport en commun, la rue est bien desservie en transport en commun, ainsi que les emplacements parkings sont nombreux dans les rues alentours" ;
22. qu'il apparaît que cette activité commerciale est une importante source de nuisances pour les habitants ; qu'elle a en outre un impact défavorable sur l'espace public ;
23. qu'aucune mesure d'isolation acoustique ne semble prise pour assurer la tranquillité du voisinage et limiter les nuisances ; que la ventilation se fait en ouvrant une coupole de toit ou en ouvrant l'imposte de la porte d'entrée ;
24. que cette solution n'est pas acceptable vu les nuisances qu'elle engendre ;
25. qu'aucun local vélos n'est prévu ni pour le commerce, ni pour les logements ; qu'il conviendrait d'en prévoir un ;
26. qu'en façade avant, en situation de droit, les châssis sont en bois et la porte en pvc ; que l'entrepôt est fermé par un volet roulant métallique ;
27. que dans les faits, les châssis sont en pvc ; que les divisions sont respectées ;
28. que la vitrine proposée est en PVC ; qu'une porte est placée en son centre ; qu'elle comporte une imposte ; que le volet roulant est en pvc également ;
29. que les parties latérales sont en bardage bois de ton blanc avec soubassement en pierre bleue ;
30. que le pvc ne présente pas les qualités esthétiques et de durabilité requise pour une vitrine de ce type ;
31. qu'en absence d'un soubassement, la vitrine risque d'être fortement salie et dégradée ;
32. que l'esthétique de la façade avant devrait être revue ;
33. que l'enseigne proposée n'est pas conforme aux prescriptions du RRU en la matière ;
34. qu'il conviendrait de la démonter et de s'y conformer, comme déjà demandé dans le permis de 2005 ;
35. que, l'exigence ventilation PEB prévoyant de placer des aérateurs en façade à rue, ceux-ci sont à placer sur toute la longueur de la vitrine (porte comprise); que le dispositif de ventilation est de type "invisibles";
36. que le dessin de la vitrine ne les prévoit pas ;

37. que l'objet de la demande ne prévoit pas le remplacement des châssis du premier étage de la façade avant, mais que ceux-ci doivent répondre aux conditions émises afin de les régulariser;
38. que le bien est situé hors liseré de noyau commercial ; qu'il s'agit d'un îlot de petites dimensions et densément bâti ;
39. que le règlement d'urbanisme communal sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales prévoit en son article 2 que les établissements de type café (entre autres) peuvent être interdits s'ils ne sont pas compatibles avec la qualité de vie, la nature des commerces et les activités du voisinage ;
40. que l'activité commerciale proposée n'est pas en accord avec le cadre environnant et est une source importante de nuisances pour les riverains, comme le manifestent son exercice actuel et les plaintes du voisinage ;
41. qu'aucune mesure n'est prise pour limiter ces nuisances ;
42. que, conformément à l'article 3 du CoBAT, les autorités compétentes doivent concilier le progrès social et économique et la qualité de la vie en garantissant aux habitants de la région le respect d'un aménagement harmonieux; que, saisies d'une demande de permis d'urbanisme, elles doivent apprécier l'opportunité du projet au regard du critère du bon aménagement des lieux;
43. que l'activité commerciale du projet ne peut être autorisée à cet endroit ;
44. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 4/03/2022 ;

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