

**08h30 - dossier 11616 PFD**

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Bruxelles Mobilité tendant à marquer des pistes cyclables sur un tronçon du boulevard Général Jacques, et sur le boulevard Louis Schmidt, Boulevard Général Jacques 263-294 / Boulevard Louis Schmidt 1-87.**

**A L'ISSUE DE LA SEANCE, LA COMMISSION DE CONCERTATION DECIDE DE REPORTER L'EXAMEN DU DOSSIER A UNE SEANCE ULTERIEURE (à huis clos).**

08h55 - dossier 11457

**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par monsieur Steverlynck von Ellrichshausen tendant à régulariser la création d'une terrasse en façade arrière au 3<sup>e</sup> étage d'un immeuble composé de trois logements, Rue Léon de Lantsheere 20.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que 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'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
4. que la demande vise à régulariser la création d'une terrasse en façade arrière au 3<sup>e</sup> étage d'un immeuble composé de trois logements ;
5. qu'il s'agit d'une petite parcelle située à proximité de l'angle avec un espace extérieur existant à l'arrière au niveau du rez-de-chaussée ;
6. qu'en situation de droit l'immeuble comporte un triplex 3 chambres, au sous-sol, rez et 1<sup>er</sup> étage, un appartement une chambre au 2<sup>ème</sup> étage ainsi qu'un studio en duplex sous combles ;
7. que la terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'annexe en façade arrière au 3<sup>ème</sup> étage ; qu'elle bénéficie au studio ;
8. qu'elle est accessible depuis la lucarne existante qui est transformée en porte fenêtre ;
9. qu'une ancienne coupole que comportait la toiture plate est supprimée ;
10. que le sol et le garde-corps fixé sur le pourtour de la terrasse sont en bois ;
11. que le demandeur s'engage à adapter le garde-corps principal afin de répondre aux normes en la matière ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;
12. que la surface utile de la terrasse est de 8,75 m<sup>2</sup> environ (profondeur de 2.40m et largeur de 3.72 m) ;
13. qu'elle est aménagée le long du mitoyen de droite ; que ce mur mitoyen présente une hauteur de 20 cm depuis le niveau fini de la terrasse ;
14. que cette terrasse n'est donc pas conforme au code civil en matière de vues ;
15. que cependant un accord du voisin concerné a été fourni ; que l'idée est d'enregistrer une servitude de vues ;
16. qu'un recul de 1,32 m depuis le bout de la plateforme est créé afin d'éviter les vues plongeantes ; que cette partie est délimitée par un second garde-corps d'une hauteur inférieure et qu'elle accueille des bacs à plantes ;
17. qu'afin de limiter l'impact visuel de cette terrasse sur les parcelles voisines, il convient de limiter le garde-corps à la zone accessible ;
18. que du côté gauche, la terrasse est distante de 2.00m de l'axe mitoyen ;
19. que la terrasse n'est pas conforme au Code civil du côté gauche (si l'on est face à la façade arrière) ;
20. 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) ;
21. que la parcelle de gauche n'est pas bâtie sur l'angle ; qu'elle donne accès à un entrepôt en intérieur d'ilot ;

**dossier 11457**

22. que la terrasse dépasse de 3.36m la profondeur du voisin de droite, le plus profond et le plus haut ;
23. que le reste de la surface de plate-forme de l'annexe reste inaccessible et est végétalisée ;
24. qu'au vu de la configuration de l'îlot, cette terrasse n'a pas d'impact négatif sur les parcelles voisines ; que des retraits sont observés ;
25. qu'elle permet au studio de bénéficier d'un espace extérieur ;
26. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs;
27. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB »);
28. que le projet concerne 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
29. que la demande déroge donc :
  - au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) : terrasse ;
  - au RRU, Titre I, article 6 (toiture – hauteur) : terrasse ;
30. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de limiter le garde-corps à la zone accessible ;**
2. **de prévoir un garde-corps conforme aux normes en la matière et de le dessiner ;**
3. **d'acter une servitude de vues avec le voisin de droite ou de se conformer au code civil sans rehausse mitoyenne (retrait de 1.90m) ;**

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

**09u20 - dossier 3231**

**3. Advies op de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning ingediend door de N.V. RIB strekkende tot het regulariseren van de plaatsing van een uithangbord en twee vlaggen in de achteruitbouwzone, IJzerlaan 21.**

Overwegende :

1. dat het goed gelegen is in het GBP in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, langs een structurerende ruimte en langs een gewestweg;
2. dat het goed gelegen is in het gebied van de bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark;
3. dat het goed gelegen is in de vrijwaringszone van een beschermd geheel (Jubelpark – Koninklijke Musea voor Kunst en Geschiedenis);
4. 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) ;
5. 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;
6. dat de aanvraag strekt tot het regulariseren van de plaatsing van een uithangbord en twee vlaggen in de achteruitbouwzone;
7. dat het een hotelgebouw betreft;
8. dat het uithangbord een maximale hoogte van 2.58m en een breedte van 1.53m heeft; dat de structuur uit lichtgrijze metalen structuur bestaat; dat het bord 1.45m hoog is;
9. dat de twee vlaggenmasten uit aluminium in circa 5m hoog bestaan ; dat de twee vlaggen uit een Belgische en Europese vlag bestaan;
10. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel I, artikel VI artikel 39 §1 (uithangbord vastgemaakt of geplaatst op de grond in de verboden of beperkte gebieden) ; dat er maximaal 1 inrichting per gebouw toegestaan is;
11. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de square Ambiorix en het Jubelpark artikel 25. (achteruitbouwzones) ; dat er geen uithangbord in de achteruitbouwzone mag geplaatst worden;
12. dat de uithangborden discreet zijn en in overeenstemming met het karakter van het hotel;
13. dat de afwijking aanvaardbaar is;
14. dat het advies van de dienst Openbare Wegen op 22/08/22 gevraagd is;
15. het gunstig advies van de KCML : de ingrepen hebben geen negatieve impact m.b.t. de zichten op en vanaf het Jubelpark ;
16. dat het openbaar onderzoek van 05/09/2022 tot 19/09/2022 geen aanleiding gegeven heeft tot bezwaarschriften en/of opmerkingen;
17. dat het een stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur is die moet worden verlengd ;

dossier 3231

**GUNSTIG ADVIES.**

De afwijking op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel I, artikel VI artikel 39 §1 (uithangbord vastgemaakt of geplaatst op de grond in de verboden of beperkte gebieden) is aanvaard.

De afwijking op de voorschriften van de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de square Ambiorix en het Jubelpark artikel 25. (achteruitbouwzones) aanvaard is.

**09h45 - dossier 11568****4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par ALICE S.R.L. tendant à diviser une maison unifamiliale en 4 logements, rehausser l'immeuble d'un niveau + toiture ainsi que créer des terrasses, Avenue d'Auderghem 306.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 2.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
4. que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 4 logements, rehausser l'immeuble d'un niveau + toiture ainsi que créer des terrasses ;
5. qu'il s'agit d'un immeuble comportant un rez-de-chaussée surélevé (bel étage) de rez + un étage et une toiture mansardée en situation existante de droit ;
6. que la demande prévoit la rehausse d'un niveau complet et la réalisation d'une toiture à versant au-dessus ;
7. que deux niveaux sont aménagés sous combles ; que le niveau supérieur des combles comportent deux grandes lucarnes ;
8. qu'une extension est construite à l'arrière du rez et du sous-sol, sur toute la largeur de la parcelle et sur une profondeur de 3.35m ;
9. que cette extension est prolongée par une cour anglaise au niveau du sous-sol ; qu'un escalier extérieur donne accès au jardin depuis le sous-sol ;
10. qu'une extension est construite à l'arrière du deuxième étage ; que du côté droit, l'extension est d'une profondeur de 3.00m ; que du côté gauche elle est 1.56m plus profonde et s'aligne au mitoyen de gauche (hors isolant) ;
11. que celle-ci nécessite une importante rehausse du mitoyen de droite ; que la rehausse n'est pas conforme aux règles en la matière car elle n'est pas constituée d'un mur en maçonnerie pleine de 28cm construit à l'axe ;
12. que si l'isolant est placé à l'extérieur et en surplomb de la parcelle voisine, un accord formel du voisin doit être obtenu avant travaux ;
13. que l'immeuble comporte 4 logements qui sont aménagés comme suit ;
  - sous-sol + rez : un duplex quatre chambres ;
  - aux 1er et 2e : un appartement deux chambres à chaque étage ;
  - au 3e et sous combles : un duplex deux chambres
14. que les compteurs se trouvent dans le hall d'entrée au rez ; qu'ils sont accessibles à tous les occupants de l'immeuble ;
15. que le local vélos et les caves aménagés au sous-sol sont accessibles depuis le hall d'entrée via une rampe donnant sur le côté du hall via une porte de 1.60m de haut ;
16. que ce local est très petit et ne permet pas de ranger un vélo par chambre ; que les caves sont très petites également et ne semblent pas fermées ;
17. que l'accès à cet espace est très difficile vu la pente de la rampe et la taille de la porte ;

**dossier 11568**

18. que ces aménagements ne sont pas acceptables ; qu'il convient de prévoir un local vélos de bonnes dimensions (un vélo par chambre et 2m<sup>2</sup> par vélo) aisément accessible ;
19. que les caves doivent pouvoir être privatisées et aisément accessibles ;
20. que le duplex au sous-sol/rez bénéficie d'un espace vélos et d'un local de rangement à l'intérieur du logement ;
21. que le sous-sol comporte un bureau à l'avant (lié au duplex), et deux chambres donnant sur une cour anglaise ;
22. qu'à l'arrière du sous-sol, une cour basse existante donne accès au jardin ;
23. que celle-ci est reculée du fait de la construction du nouveau volume en façade arrière ;
24. que la demande déroge également au titre 2, article 10 (éclairage naturel) ;
25. que cela concerne la chambre de droite au sous-sol dont la surface vitrée est de 3.2 m<sup>2</sup> au lieu des 3.6m<sup>2</sup> requis ;
26. qu'un second escalier extérieur est placé du côté gauche permettant la liaison entre le séjour au rez et le jardin ; qu'il surplombe la cour ;
27. que le jardin et la cour sont destinés aux occupants du logement 4 chambres de type duplex du sous-sol et rez ;
28. que le rez comporte le séjour et deux chambres ;
29. que l'immeuble est profondément rénové ; que la plupart des cheminées sont démolies ;
30. qu'il conviendrait de fournir un reportage photographique intérieur indiquant les décors conservés et démolis ;
31. que l'appartement deux chambres du premier est de plain-pied ; que le séjour est à l'avant et les chambres à l'arrière ;
32. que la chambre de gauche donne accès à une terrasse de 1.26m de profondeur et 3.50m de largeur ; qu'elle prend appui sur le mitoyen gauche existant ;
33. que le reste de la toiture plate est aménagée en toiture verte inaccessible ;
34. qu'au deuxième étage le plan est le même ; que cependant la moitié des chambres est située 90cm plus bas que le reste de l'appartement ; que 4 marches sont aménagées au milieu des chambres ;
35. que dès lors celle-ci ne présente pas la surface requise par le RRU ; qu'en outre, la hauteur sous poutre dans ces escaliers ne paraît pas suffisante (1.50m ?) ;
36. que cet aménagement n'est pas qualitatif ;
37. qu'une petite terrasse de 1.56m de profondeur et de 1.10m de large est aménagée à ce niveau ;
38. qu'afin de gagner quelques cm le plafond du 2<sup>ème</sup> et la dalle du 3<sup>ème</sup> étage sont décaissés en façade avant ; que cela occasionne une retombée de poutre à l'arrière des baies avant ;
39. que ce détail est peu qualitatif ;
40. qu'au 3<sup>ème</sup> étage arrière, une terrasse de 2.85m de profondeur et de 1.75m de largeur est placée au centre de la toiture plate (à 1.90m de chaque mitoyen) ;
41. que la terrasse est accessible via un escalier de 90cm ;
42. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et à l'article 6 (toiture) ;
43. qu'il s'agit de l'isolation de la façade arrière et des terrasses aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
44. que la dérogation est acceptable pour l'isolation ;

**dossier 11568**

45. que bien que conformes au code civil en matière de vues (distance de 1.90m respectée), ces terrasses peuvent offrir des vues importantes vers les parcelles voisines ;
46. que la baie latérale donnant accès à la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage offre également une vue qui peut être source de nuisances ;
47. que le reste des plates-formes est végétalisé (toiture verte extensive) ;
48. que toutes les terrasses sont pourvues de garde-corps en acier thermolaqué de ton noir ;
49. qu'en façade avant, la hauteur de façade s'aligne à la façade de droite, la plus haute ;
50. que le versant avant comporte une lucarne au second niveau des combles ; que le premier niveau est éclairé par deux fenêtres de toit ;
51. que le châssis est en aluminium anthracite ;
52. que cette lucarne éclaire un bureau ;
53. qu'en façade avant, les châssis existants en bois sont remis en état ;
54. que les autres éléments (porte d'entrée en bois, vitrail, frises, briques et garde-corps) que comporte cette façade sont conservés ;
55. que la nouvelle partie de la façade qui est en brique de parement teinte blanche, comprend des frises en pierre bleue, des baies cintrées et deux garde-corps, le tout similaire aux éléments déjà présents ;
56. que la corniche est déplacée et réutilisée ;
57. que cette maison bien que n'étant pas inscrite à l'inventaire est représentative de son époque et dispose d'une architecture qualitative ;
58. qu'une rehausse de façade ne parviendra pas à imiter exactement la façade existante ;
59. que cette rehausse va dénaturer la façade ; qu'il conviendrait de conserver la corniche à sa place et de travailler la rehausse en toiture ;
60. qu'à l'arrière, les châssis et les seuils sont en aluminium de ton anthracite ;
61. que des garde-corps en verre sont fixés devant les fenêtres ne donnant pas accès aux terrasses ;
62. qu'un enduit de teinte gris nuancé recouvre l'isolant (xps) posé sur la façade arrière ;
63. que les rives des toitures sont en zinc noir ;
64. que la hauteur de la façade arrière vient s'aligner à celle de la bâtisse la plus haute, le voisin de gauche ; qu'une lucarne en zinc gris anthracite est construite dans le versant arrière ;
65. que la toiture est en ardoises artificielles ;
66. qu'une citerne d'eau de pluie de 3000 litres est enterrée sous le jardin à l'arrière ; qu'elle permet de stocker l'eau de pluie pour l'entretien du jardin ; que le surplus est envoyé vers l'égout ;
67. qu'il conviendrait de valoriser les eaux pluviales afin d'éviter le rejet à l'égout ;
68. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
69. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux ») et « Déclaration PEB » ;



**dossier 11568**

70. qu'afin de répondre à l'exigence ventilation, des aérateurs seront intégrés dans les parties dormantes des nouvelles menuiseries donnant sur les locaux dits "sec";
71. que dans ce cas, ces aérateurs seront de type "invisibles" à poser notamment dans certaines baies cintrées, il conviendra d'observer un recul de deux centimètres;
72. que le projet concerne 5 Unités PEB dont la nature est de type hybride (3URS,1UAN,1UN), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence de Bruxelles-Environnement ;
73. que certaines baies en façade à rue sont cintrées, les menuiseries extérieures nouvelles observeront un retrait de 2 cm par rapport à la batée, afin de permettre le flux d'air alimentant les aérateurs de type "invisibles";
18. que la demande déroge donc :
- au RRU, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : isolation + terrasses au +2 et au +3 ;
  - au RRU, titre I, article 6 (toiture – hauteur) : terrasses au +2 et au +3 ;
  - au RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre au sous-sol ;
74. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
75. que cette réclamation émane de voisin direct et porte sur :
- la nécessité de garantir le respect du code civil en ce qui concerne les balcons et d'éviter les dépôts dans la zone inaccessible ;
  - la demande d'un état des lieux et les craintes liées aux nuisances dues aux travaux ;
  - le souhait de ne pas perdre d'ensoleillement ;
76. l'avis sans objection de la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité ;
77. que l'augmentation de volume dénature cette petite maison unifamiliale ;
78. que la densité est trop élevée pour un immeuble ne disposant d'aucun stationnement et d'un local vélos insuffisant ;
79. que les espaces communs ne sont pas qualitatifs ;
80. que certains logements ne présentent pas les qualités d'habitabilité requises ;
81. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 2/09/2022 ;

**AVIS DEFAVORABLE**

**10h10 - dossier 11583****5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par monsieur et madame FOURESTIE - MARTINEZ tendant à rénover une maison unifamiliale, rehausser la façade arrière ainsi que construire une lucarne et une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, Rue des Ménapiens 14.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien est situé à côté de la zone de protection d'un monument classé : ensemble de maisons éclectiques sises rue des Ménapiens 24 à 36 ;
3. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison de gabarit R+1+toiture à versants, comprenant également un jardin à l'arrière et un garage en façade avant ;
5. que la demande vise à rénover une maison unifamiliale, rehausser la façade arrière ainsi que construire une lucarne et une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage ;
6. que la parcelle de droite est bâtie en retrait et fait partie du complexe des Galeries du Cinquantenaire ; que ce complexe est également présent en fond de parcelle ; que la maison, objet de la demande, jouxte un pignon très haut et très profond ;
7. que du côté gauche, le bâtiment voisin est une maison de même typologie que celle-ci ;
8. que dans les faits, la maison a subi quelques modifications par rapport à la situation de droit ; qu'elle est rénovée dans son ensemble ;
9. que le volume de la toiture est revu ; que la toiture actuelle comporte un mansard à l'avant et un versant de toiture à l'arrière ; que la partie avant de la toiture n'est pas modifiée ;
10. que des annexes sont présentes ; que l'annexe de gauche est limitée au bas du 2<sup>e</sup> étage ;
11. que la demande vise à unifier les volumes d'annexes et à les rehausser légèrement ;
12. qu'une lucarne est placée en façade arrière au 2<sup>ème</sup> étage ; qu'elle est quasiment au centre de la façade ; qu'elle est en zinc noir et s'intègre à l'architecture de l'immeuble ;
13. qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate des annexes à ce niveau ; qu'elle présente une profondeur de 3.60m et une largeur de 3.45m ;
14. que la terrasse est environ 70cm plus haut que le plancher du 2<sup>ème</sup> étage ; qu'un escalier de quelques marches est aménagé devant la lucarne ;
15. qu'afin de se conformer au code civil, un bac à plante d'une largeur de 1.90m est placé le long du mitoyen de gauche ;
16. qu'un garde-corps métallique entoure l'ensemble de la plateforme ;
17. qu'afin de limiter clairement la zone accessible, il convient de limiter le garde-corps à la zone accessible ;
18. que la façade arrière et le pignon gauche sont isolés ;
19. que l'isolation du pignon est en surplomb de la parcelle voisine ; que l'accord formel du voisin doit être obtenu et acté avant sa mise en œuvre ;
20. 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 hausse des annexes, la terrasse et l'isolation au 2<sup>ème</sup> étage ; que ces éléments sont plus profond de 4.20m que le voisin de gauche le moins profond ; qu'ils ne dépassent cependant pas le plus profond ;

**dossier 11583**

21. que le voisin de gauche dispose également d'une annexe à cet endroit ; qu'elle est 1.60m plus basse que l'annexe proposée ;
22. que ces dérogations ne nuisent pas aux parcelles voisines et sont acceptables ;
23. qu'un enduit de teinte bleu vient recouvrir l'isolant ; qu'il convient d'en préciser la nuance exacte ;
24. que les châssis sont en bois naturel (précisé en séance) ;
25. qu'au niveau du sous-sol (semi enterré), la cour anglaise, située à 1.40m sous le niveau du jardin, est agrandie et que l'escalier est supprimé ; qu'une cour anglaise de 4 m<sup>2</sup> est aménagée ; qu'un aménagement en gradins rejoint le niveau du jardin ;
26. qu'un nouvel escalier donne accès au jardin ;
27. que le long du mitoyen droit, le niveau du jardin est conservé ; que cet espace aménagé en terrasse est accessible depuis le rez via un escalier extérieur de quelques marches ;
28. qu'une chambre de 10m<sup>2</sup> est aménagée à l'arrière du sous-sol ;
29. que les combles sont aménagées en 2 chambres ;
30. 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 ; qu'elle offre une surface de 23m<sup>2</sup> et est éclairée par la petite lucarne existante en façade avant et un velux ;
31. que la dérogation ne nuit pas à son habitabilité ; qu'elle est acceptable ;
32. que la maison comporte au total 5 chambres ;
33. qu'en façade avant, les châssis en bois ont été remplacés par des châssis en pvc structuré bleu ; que les formes et divisions sont respectées ;
34. que les deux corniches et la lucarne sont en bois peint en bleu ;
35. que la porte de garage est remplacée dans l'esprit de la porte existante par une porte en pvc bleu ;
36. qu'à terme, lors d'un prochain remplacement, il conviendrait de revenir à des menuiseries en bois dans l'esprit d'origine ;
37. que la demande prévoit également d'isoler la toiture par l'intérieur ; que sa hauteur n'est donc pas modifiée ;
38. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
39. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
40. que le projet concerne 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
41. que la demande déroge donc :
  - au RRU, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) : annexe, terrasse et isolation au 2<sup>e</sup> ;
  - au RRU, titre I, article 6 (toiture – hauteur) : annexe, terrasse et isolation au 2<sup>e</sup> ;
  - au RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) : chambre 2 sous combles ;

**dossier 11583**

42. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
43. que les modifications prévues améliorent l'habitabilité de cette maison unifamiliale dans le respect de sa typologie ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de limiter le garde-corps de la terrasse du 2ème étage à la zone accessible ;
2. d'obtenir et d'acter l'accord formel du voisin avant la mise en œuvre de l'isolation du pignon en surplomb de la parcelle voisine;
3. de préciser la nuance exacte de l'enduit bleu prévu en façade arrière ;

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

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

**10h35 – dossier 11556****6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Peeters et Madame Grosjean, tendant à régulariser les modifications apportées à un immeuble de 3 logements : répartition, terrasses, et châssis, avenue d'Auderghem 301.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
3. qu'en situation de droit il s'agit d'une maison unifamiliale de 5 chambres, R + 2 étages+ toiture à versants ;
4. que la demande vise à régulariser la division de cette maison unifamiliale en trois logements, l'aménagement d'une terrasse au deuxième étage et les modifications en façade avant ;
5. que la répartition proposée est la suivante :
  - au sous-sol et rez : un duplex deux chambres ;
  - au 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>ème</sup> étage : un appartement duplex trois chambres ;
  - sous combles : un duplex une chambre ;
6. qu'une petite cave commune comportant les compteurs est conservée et accessible par l'escalier commun ;
7. que des escaliers privatifs sont placés pour les duplex ;
8. que le duplex inférieur bénéficie du jardin ;
9. qu'au niveau du sous-sol, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ; que la profondeur du local WC est de 1,07 m au lieu des 1.20m requis;
10. que le lave main est situé à l'extérieur du WC ; que la dérogation est acceptable ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne la chambre au sous-sol avant qui bénéficie de 2.8m<sup>2</sup> d'éclairage au lieu des 3.1m<sup>2</sup> requis ; que la vue sur la rue depuis le sous-sol est peu qualitative ;
12. que cet espace ne convient pas à l'aménagement d'un espace habitable ;
13. que la baie de la chambre arrière donne dans une petite cour anglaise ;
14. qu'une terrasse est aménagée à l'arrière du rez ; qu'elle est prolongée par un escalier donnant accès au jardin situé 1.67m plus bas ;
15. que la terrasse est de forme triangulaire ; qu'elle couvre en partie la baie du sous-sol ;
16. que son aménagement nécessite la rehausse du mitoyen de droite de 40 cm sur une profondeur de 2.10m ;
17. que cependant l'escalier ne paraît pas conforme au code civil ; qu'il convient de revoir la profondeur de la rehausse ; qu'il convient de prévoir un couvre mur dans l'esprit des couvre mur existants ;
18. que cette terrasse déroge aux prescriptions du RRU, titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les deux bâtis mitoyens ;
19. que cependant elle ne porte pas atteinte aux parcelles voisines ; qu'elle permet un accès au jardin depuis les pièces de vie ; que les dérogations pourraient être acceptées ;

**dossier 11556**

20. qu'à l'entresol arrière, entre le rez et le 1<sup>er</sup> un local comprend 3 espaces de rangement non fermés ; que ces rangements sont peu utilisables ; qu'il convient de prévoir un espace de rangement fermé par logement ;
21. que le duplex supérieur bénéficie d'une terrasse aménagée au 2<sup>ème</sup> étage sur la toiture plate des annexes ; que cette terrasse présente une profondeur de 3.85m et une largeur de 5.00m ;
22. qu'elle est accessible depuis la chambre 2 ;
23. que cette terrasse n'est actuellement pas conforme au code civil en matière de vues des deux côtés ;
24. que du côté gauche, il s'agit d'une rehausse de 40cm sur une profondeur de 1.55m, entre le pignon voisin et une cheminée existante ;
25. que la rehausse est prévue en panneau métallique brun ;
26. que cette rehausse n'est pas conforme au code civil en ce qu'il convient de prévoir une rehausse en maçonnerie pleine ;
27. que du côté droit, une palissade en bois est placée sur 1.50m ; que ce n'est pas conforme au code civil ; que le mur devrait être rehaussé d'environ 1.90m sur toute la profondeur de la terrasse ;
28. que cette rehausse n'est pas acceptable ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 et 6 (hauteur et profondeur) en ce que la terrasse dépasse les profils bâtis mitoyens ;
30. que le garde-corps en bois est placé à l'aplomb de la façade existante et accrochée sur celle-ci ;
31. que cette situation n'est pas qualitative ;
32. qu'il convient de revoir les dimensions de cette terrasse en prévoyant un retrait d'1.90m à gauche pour se conformer au code civil sans rehausse ;
33. qu'afin d'éviter les vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot, la profondeur de la terrasse doit être limitée à un maximum de 3.00m ;
34. que le reste de la plateforme doit être végétalisé (toiture verte) et inaccessible ; que la zone accessible doit être entourée d'un garde-corps pérenne et qualitatif ;
35. qu'aux troisième et quatrième étages il est prévue d'aménager 1 duplex de 1 chambre, selon la demande ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (superficie) ; que la superficie nette de la chambre du logement sous-combles est de 7.50 m<sup>2</sup> (au-dessus de 1.50m) ; que la superficie nette requise est de 14 m<sup>2</sup> ;
37. que la chambre est en mezzanine ouverte sur le salon ; que cet espace ouvert ne peut être considéré comme une chambre ; que ce logement est donc un studio ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) ; que la superficie nette éclairante du séjour avec cuisine et chambre ouvertes est de 4 m<sup>2</sup> en fenêtre de toit au lieu de 4.75m requis ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 11 (vue) ; que le logement au troisième et quatrième ne profite d'aucune vue directe et horizontale vers l'extérieur ;
40. que l'aménagement de ce logement impliquent plusieurs dérogations qui nuisent à son habitabilité ;
41. que la répartition actuelle semble dater d'il y a plusieurs années ;

**dossier 11556**

42. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 17 (local véhicules deux roues) en ce que l'immeuble de trois logements ne bénéficie pas d'un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;

43. qu'il convient de prévoir un véritable local vélo aisément accessible, par exemple dans la pièce avant du sous-sol ;

44. qu'en façade arrière le revêtement est en enduit beige clair du sous-sol au 1<sup>er</sup> étage et ton blanc au 2<sup>ème</sup> étage, les châssis sont en bois peints ton marron du sous-sol au rez, ton noir au 1<sup>er</sup> étage et ton gris au 2<sup>ème</sup> étage ; le garde-corps de la terrasse est en panneaux pleins métalliques ton brun ;

45. que la façade avant ne correspond pas à la situation de droit ; que des arcs en brique surmontant les fenêtres et certaines moulures dessinés en situation de droit n'apparaissent plus en situation de fait ; que ces modifications peuvent dater la construction ; que les châssis aux étages correspondent à la situation de droit ; que la porte d'entrée correspond à la situation de droit ; que le châssis au rez est divisé en deux et surmonté d'une imposte ; qu'en situation de droit il est en un seul tenant et surmonté d'une imposte ; que l'ensemble des menuiseries est en bois peint ton bleu marine ; que le revêtement de façade est en pierre ton naturel beige avec un soubassement en pierre bleue ; que l'ensemble est harmonieux ; que la régularisation de la façade avant est acceptée ;

46. que la demande déroge donc :

- au RRU, titre I, article 4 (profondeur) : terrasses au rez et au 2<sup>ème</sup> étage ;
- au RRU, titre I, article 6 (hauteur) : terrasses au rez et au 2<sup>ème</sup> étage ;
- au RRU, titre II, article 3 (superficie) : chambre sous combles ;
- au RRU, titre II, article 8 (WC) : au sous-sol ;
- au RRU, titre II, article 10 (éclairage) : chambre sous-sol et séjour sous combles ;
- au RRU, titre II, article 11 (vue directe) : duplex supérieur ;
- au RRU, titre II, article 17 (local vélos) : aucun local prévu ;

47. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

48. que les dérogations sont nombreuses ; qu'il convient de revoir le projet en limitant les dérogations et en se conformant au code civil ;

49. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 24/08/2022 ;

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

11h00 – dossier 11447 – ART 126

**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Gobert tendant à rehausser l'immeuble de deux niveaux afin de transformer un studio en un duplex 1 chambre, Chaussée de Wavre 677.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
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'îlot) ;
3. que la demande **initiale** vise à rehausser l'immeuble de trois niveaux afin de créer un nouvel appartement 2 chambres;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2+ toiture à versants comprenant 1 commerce et 6 logements répartis comme suit :
  - sous-sol : 1 cave dans la partie avant
  - rez : commerce
  - 1<sup>er</sup> étage : 2 studios
  - 2<sup>e</sup> étage : 2 studios
  - 3<sup>e</sup> étage (combles) : 2 studios
5. qu'il s'agit d'une parcelle traversante, avec l'entrée du commerce chaussée de Wavre, et l'entrée des studios qui se fait par l'avenue des Casernes ;
6. que du 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> étages, chaque niveau comprend un studio à l'avant, donnant sur la chaussée de Wavre, et le second à l'arrière donnant sur l'avenue des Casernes ;
7. que les deux bâtiments mitoyens sont plus hauts ; que le mitoyen de gauche (côté chaussée de Wavre) est de gabarit R+3+toiture à versants, et le mitoyen de droite est de gabarit R+5 (toiture plate);
8. que la parcelle est proche de l'angle de l'îlot ;
9. que seul le 3<sup>e</sup> étage du côté de la chaussée de Wavre est concerné par la demande ; que les autres niveaux inférieurs, et le studio du côté de l'avenue des Casernes au 3<sup>e</sup> étage sont inchangés ;
10. que le studio actuel du 3<sup>e</sup> étage (côté chaussée de Wavre) est en très mauvais état ;
11. que la demande vise à construire une extension en toiture sur 2 étages, afin d'étendre le logement existant et de créer un appartement triplex 2 chambres avec un bureau ;
12. que la demande vise à démonter entièrement la toiture actuelle et la corniche existante ;
13. que la rehausse totale mesure 8m60 de haut, et qu'elle s'aligne à la façade arrière du bâtiment chaussée de Wavre (jusqu'à la cour intérieure) ;
14. qu'aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages, le volume de l'extension est en saillie de 60cm par rapport à la façade principale (côté chaussée de Wavre) ;
15. qu'au 3<sup>e</sup> étage, la façade avant est en retrait de 76cm par rapport à l'alignement ;
16. que la demande vise à aménager une terrasse dans ce retrait de 3.7m<sup>2</sup>, sur toute la largeur de la façade ;
17. que ce niveau comprend la pièce de vie de 28m<sup>2</sup> côté rue, qui donne accès à une terrasse, un sas d'entrée avec un WC séparé, et un nouvel escalier qui mène aux étages supérieurs du triplex à l'arrière ;
18. qu'au 4<sup>e</sup> étage, la demande vise à aménager une chambre de 13m<sup>2</sup> côté rue, une salle-de-douche avec WC au centre, et un bureau à l'arrière ;
19. que le volume en façade avant est découpé ; que la partie de gauche suit l'alignement de la façade principale ; que la partie de droite est en saillie, alignée au 3<sup>e</sup> étage ;



**dossier 11447 – ART 126**

20. que le volume arrière est également découpé avec le nouveau volume de l'escalier côté gauche, aligné à la limite de la cour intérieur, et la partie de droite, moins profonde, alignée à la façade arrière principale ;
21. que le 5<sup>e</sup> étage comprend une seconde chambre de 20m<sup>2</sup>, avec un coin dressing et une salle-de-douche attenante à la chambre ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre principale qui bénéficie de 3.2m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu des 4m<sup>2</sup> requis pour une surface de 20m<sup>2</sup> ;
23. que le volume de ce niveau, à toiture plate, est en retrait de 2m<sup>23</sup> par rapport aux deux nouveaux niveaux inférieurs, et en retrait de 1m<sup>61</sup> par rapport à l'alignement de la façade principale ;
24. que la demande vise à aménager une terrasse de 9m<sup>2</sup> sur cette surface, accessible depuis la seconde chambre ;
25. que cette terrasse, située au 5<sup>e</sup> étage, induit des vues importantes vers les constructions situées de l'autre côté de la rue ; qu'elle donne dans une chambre et ne profite donc pas directement à l'espace de vie ;
26. qu'à l'arrière du 5<sup>e</sup> étage, le volume de l'extension comprend une toiture à versant ;
27. que la demande vise à placer des panneaux solaires sur la toiture plate ; que le nombre et l'emplacement de ceux-ci ne sont pas spécifiés sur les plans ; qu'il conviendrait de le faire ;
28. que la demande ne prévoit pas de toiture végétalisée ; qu'il conviendrait de végétaliser la toiture principal ;
29. qu'en façade avant, la façade existante du rez au 2<sup>e</sup> étage es inchangée ; qu'elle est en brique rouge avec les châssis des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages en PVC de ton blanc ;
30. que la demande prévoit la façade de la nouvelle extension avec un bardage en cèdre ; que le cinquième étage est en panneaux fibre ciment « TRESPA » gris (couleur taupe A10.6.1) ;
31. que ces matériaux ne présentent pas les qualités de pérennité et de durabilité requises en façade avant ;
32. que les châssis sont en aluminium laqué de ton anthracite ;
33. que le garde-corps du 3<sup>e</sup> étage est en aluminium laqué de ton anthracite ;
34. que le garde-corps du 5<sup>e</sup> étage est en cèdre ; qu'il s'agit du prolongement du bardage de la façade de l'extension ;
35. que la façade arrière est en panneaux fibre ciment « TRESPA » gris (couleur taupe A10.6.1) ;
36. que les châssis sont également en aluminium laqué anthracite ;
37. qu'aucune descente d'eau ne semble prévue ; qu'il convient de les indiquer (terrasse avant et toiture) ;
38. que ce nouveau volume double le volume existant ;
39. qu'il s'aligne presque à la hauteur du mitoyen de droite (36cm plus bas) mais qu'il dépasse largement la hauteur du mitoyen de gauche ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I , article 6 (toiture-hauteur) ; que cette dérogation concerne la hauteur de l'extension qui dépasse de plus de 3m la hauteur du mitoyen le plus bas ; que cette dérogation n'est pas acceptable au vu de l'emplacement de la parcelle proche de l'angle, de l'impact d'une telle extension vers les parcelles avoisinantes et au vu de l'augmentation de la densité sur cette parcelle de faible dimension ;

**dossier 11447 – ART 126**

41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I , article 10 (éléments en saillie), en ce que la saillie en façade avant se fait sur l'ensemble de la façade et ne respecte pas les 2/3 de la largeur de la façade ;
42. que la parcelle est étroite (4.21m) ;
43. que cette extension est trop conséquente pour la parcelle et pour le bâti environnant ; que la densité de logements sur la parcelle est trop importante avec une telle extension ;
44. qu'il peut convenir de conserver la corniche dans les respect du bâtiment existant ;
45. que de plus, le bâtiment ne dispose ni de locaux de rangements, ni de caves, ni de local vélos pour les logements ;
46. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II , article 3§1 (espace de rangement) ; que cette dérogation n'est pas acceptable pour un nouveau logement ;
47. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II , article 17 (local commun pour vélo et voitures d'enfant) ; que cette dérogation n'est pas acceptable pour un logement 2 chambres ;
48. que cette situation n'es pas acceptable pour une telle augmentation de densité ;
49. que seul un projet proposant une extension moins impactante et sans dérogation pourrait être accepté ;
50. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme :
  - Titre I, article 6 (hauteur) : la rehausse
  - Titre I , article 10 (éléments en saillie) : la rehausse
  - Titre II, article 3§1 (espace de rangement) : aucun local prévu
  - Titre II, article 10 (éclairage naturel)
  - Titre II, article 17 (local commun pour vélo et voitures d'enfant) : aucun local prévu
51. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2022 au 02/05/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
52. que l'avis de Bruxelles-Mobilité a été demandé en date du 16 mai 2022 ;
53. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 29/04/2022;
54. que seul un projet accepté par le SIAMU pourrait être considéré ;
- 55. qu'en sa séance du 17/05/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande ;**
- 56. qu'en date du 28/07/2022, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**
57. que la demande vise à présent à rehausser l'immeuble de deux niveaux afin de transformer un studio en un duplex 1 chambre ;
58. que la demande vise à démonter entièrement la toiture actuelle et la corniche existante ;
59. que la rehausse totale mesure 6m08 de haut ;
60. qu'au troisième et quatrième étages la façade (sur une largeur de 174 cm à gauche) est en retrait de 33 cm par rapport à l'alignement ;
61. que la demande vise à aménager un balcon dans ce retrait au troisième étage ;

**dossier 11447 – ART 126**

62. que ce niveau comprend la pièce de vie de 29,5m<sup>2</sup> côté rue, qui donne accès au balcon de 0,6m<sup>2</sup>, un sas d'entrée avec un WC séparé, et un nouvel escalier qui mène aux étages supérieurs du duplex à l'arrière ;
63. qu'au 4<sup>e</sup> étage, la demande vise à aménager une chambre de 14,4m<sup>2</sup> côté rue, une salle-de-douche avec WC au centre, et un bureau à l'arrière ;
64. que le volume en façade avant est découpé ; que la partie de gauche est en léger retrait ; que la partie de droite suit l'alignement de la façade principale ;
65. que le volume arrière est également découpé avec le nouveau volume de l'escalier côté gauche, aligné à la limite de la cour intérieur, et la partie de droite, moins profonde, alignée à la façade arrière principale ;
66. que la demande vise à placer des panneaux solaires sur la toiture plate ; que leur nombre n'est pas spécifié qu'il conviendrait de le faire ;
67. que la demande ne prévoit pas de toiture végétalisée ; qu'il conviendrait de végétaliser la toiture principale ;
68. qu'en façade avant, la façade existante du rez au 2<sup>e</sup> étage est inchangée ; qu'elle est en brique rouge avec les châssis des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages en PVC de ton blanc ;
69. que la demande prévoit la façade de la nouvelle extension en briques de parement grises ;
70. que les châssis sont en aluminium laqué de ton anthracite ;
71. que le garde-corps du 3<sup>e</sup> étage est en aluminium laqué de ton anthracite ;
72. que la façade arrière est en cimentage ;
73. que les nouveaux châssis sont également en aluminium laqué anthracite ;
74. qu'aucune descente d'eau n'est indiquée en élévation, contrairement aux plans ; qu'il convient de les indiquer en élévation et coupe (terrasse avant et toiture) ; qu'il convient de détailler également l'évacuation des eaux du balcon avant ;
75. que de plus, le bâtiment ne dispose ni de caves, ni de local vélos pour les logements ;
76. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II , article 17 (local commun pour vélo et voitures d'enfant) ; que cette dérogation est acceptable pour un logement 1 chambre ; qu'il s'agit de l'extension d'un logement existant ;
77. que la demande déroge donc au règlement régional d'urbanisme : Titre II, article 17 (local commun pour vélo et voitures d'enfant) : aucun local prévu
78. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
79. que l'avis de Bruxelles-Mobilité a été demandé en date du 22/08/22 ;
80. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 25/08/2022 ;

dossier 11447 – ART 126

**AVIS FAVORABLE sous réserves ;**

1. de végétaliser la toiture plate et l'indiquer sur plans et coupe ;
2. de dessiner les descentes d'eaux pluviales en élévation arrière et de détailler également l'évacuation des eaux du balcon avant ;
3. 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 17 (local commun pour vélo et voitures d'enfant) est acceptée.

11h25 - dossier 11209 – ART 126

**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur MOLS tendant à régulariser les travaux non conformes au PU 9727 en ce qui concerne la toiture du 1er étage (terrasse, garde-corps, suppression de la toiture verte et construction d'un cabanon) d'un logement unifamilial, rue Père de Deken 48.**

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 se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « BLOC 535 » ;
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 **initiale** vise à régulariser les travaux non conformes au PU 9727 en ce qui concerne la toiture du 1er étage (terrasse, garde-corps, suppression de la toiture verte et construction d'un cabanon) d'un logement unifamilial ;
5. le PU9727 délivré le 12/09/2016 tendant à régulariser la construction des annexes au rez-de-chaussée et une terrasse au premier étage ;
6. que le bien a fait l'objet de plusieurs constats d'infraction en matière d'urbanisme ;
7. que le bâtiment comporte 1 logement aux étages et un équipement d'intérêt collectif ou de service public (kinésithérapeute) au rez-de-chaussée ;
8. que le PU9727 répond aux réserves émises par la commission de concertation et par le Collège des Bourgmestres et Echevins et qui prévoient : d'aménager en toiture verte de type extensive le reste de la toiture plate (partie non accessible), de se conformer au code civil en matière de vues droites et obliques sans rehausses de murs mitoyens, de supprimer les garde-corps existants et limiter la zone accessible avec de nouveaux garde-corps conformes au code civil de supprimer le plancher sur l'ensemble de la toiture non accessible ;
9. qu'actuellement le plancher sur la toiture plate non accessible a été enlevé ; que la partie de la toiture plate inaccessible n'a cependant pas été aménagée en toiture verte de type extensive ;
10. que la partie arrière droite de la toiture plate comporte de nombreux pots de plantes et entre autres un cabanon pour stocker du bois ; que ces éléments nécessitent un accès régulier et ne rendent pas cette partie de la toiture plate inaccessible ;
11. qu'il y a lieu de supprimer les éléments sur la toiture plate non accessible (pots à plantes, cabanons, ...) et d'aménager en toiture verte de type extensive le reste de la partie non accessible de la toiture plate ;
12. que la terrasse le long de la façade arrière n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques ; qu'il s'agit de la mitoyenneté de gauche ; qu'il convient de s'y conformer sans rehausse de mur, en observant un recul d'1,90m par rapport à l'axe mitoyen au-delà de la remise existante côté gauche ;
13. que les garde-corps existants qui entourent la toiture plate inaccessible ne sont pas supprimés ; que ces garde-corps bordent le patio sur 3 côtés ; que ces garde-corps sont faits sur mesure suivant un dessin du propriétaire ;
14. que ces garde-corps invitent à une occupation de la toiture ; qu'il convient comme indiqué à plusieurs reprises de les supprimer ;
15. que deux petites annexes se situent de part et d'autre de la terrasse le long de la façade arrière ;

**dossier 11209 – ART 126**

16. qu'une remise en bois a été ajoutée dans le prolongement de la petite annexe située le long de la mitoyenneté de droite ;
17. que cette remise est adossée à un mur mitoyen existant ; qu'elle ne dépasse pas en hauteur la hauteur de ce mur mitoyen ; qu'elle est pourvue d'un bardage en bois ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) que cela concerne la remise et les garde-corps ;
19. que la remise vu sa hauteur et sa position ne nuit pas aux parcelles voisines ;
20. que ces éléments ne nuisent pas aux parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables pour celle-ci ;
21. qu'une première enquête publique a eu lieu du 30/08/2021 au 13/09/2021 ; que des plaignants ont averti l'administration du fait que le dossier n'avait pas été placé sur la plateforme de consultation par le demandeur ; que l'enquête doit donc être recommencée ;
22. qu'une nouvelle enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
23. que ce courrier reprend, notamment :
  - l'historique de l'utilisation infractionnelle de la terrasse et du jardin suspendu est relaté ;
  - la politique du fait accompli dont fait usage la nouvelle demande de permis
  - le jugement rendu par le Tribunal de première instance condamnant le demandeur de permis à ne pas utiliser en terrasse la partie de la toiture plate arrière, à ne pas s'y rendre pour quelque motif que ce soit, à n'y déposer, maintenir en place et arroser de plantes, si ce n'est sur la partie de la toiture autorisée par permis à usage de terrasse, si ce n'est pour des travaux d'entretien ;
  - le retrait des garde-corps ;
24. qu'aucune modification n'est visible depuis l'espace public ;
25. qu'il s'agit de la régularisation partielle d'une situation infractionnelle qui dure depuis de nombreuses années ;
- 26. qu'en sa séance du 05/10/2021 la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande ;**
- 27. qu'en date du 09/06/2022, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**
28. 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) ;
29. qu'il est prévu de démolir les garde-corps existants et d'aménager un revêtement de gazon artificiel sur les toitures plates ;
30. qu'il n'est donc pas prévu d'aménager les toitures plates en toiture verte de type extensive ;
31. qu'il est prévu d'aménager un bac à plante entre la terrasse et la toiture plate à droite ; que cela bloque l'accès à la toiture plate ;
32. que la note explicative indique que la pose d'une toiture verte nécessite de renforcer la structure et de rehausser les acrotères de la toiture plate ;
33. qu'une toiture artificielle n'apporte aucun bénéfice d'un point de vue paysager, biodiversité ou de gestion des eaux ; que ce type de revêtement ne peut remplacer une toiture végétalisée ; qu'elle ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS (intérieur d'îlot) ;
34. qu'il convient de proposer un revêtement de toiture clair, visant à diminuer le phénomène d'îlot de chaleur ;

**dossier 11209 – ART 126**

35. qu'il est prévu d'aménager un bac à plante sur la terrasse le long du mitoyen de gauche sur une distance de 190 cm depuis la limite mitoyenne ; que cet aménagement permet de se conformer au code civil ;
36. qu'il est prévu de supprimer les garde-corps existants qui entourent la toiture plate inaccessible ;
37. que deux petites annexes se situent de part et d'autre de la terrasse le long de la façade arrière ; qu'une remise en bois a été ajoutée dans le prolongement de la petite annexe située le long de la mitoyenneté de droite ;
38. que cette remise est adossée à un mur mitoyen existant ; qu'elle ne dépasse pas en hauteur la hauteur de ce mur mitoyen ; qu'elle est pourvue d'un bardage en bois ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) que cela concerne la remise et les garde-corps ;
40. que la remise vu sa hauteur et sa position ne nuit pas aux parcelles voisines ;
41. que les dérogations sont acceptables ;
42. qu'une enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022 a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE sous réserve de proposer un revêtement de toiture clair, visant à diminuer le phénomène d'îlot de chaleur pour les toitures plates non accessibles.**

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

11h50 - dossier 11434 – ART 126

**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Astudillo - Muller tendant à démolir et construire une nouvelle maison unifamiliale, Chaussée Saint-Pierre 267.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zones 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'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
4. que la demande 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) ;
5. que la demande **initiale** vise à démolir et construire une nouvelle maison unifamiliale;
6. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison 3 façades, datant de +/-1900, construite en retrait de +/- 70cm par rapport à l'alignement, de gabarit R+1+toiture à versants et comportant une cave au sous-sol ;
7. que cette maison est plus basse que les deux constructions mitoyennes ;
8. que la maison jouit d'une servitude de passage sur le côté gauche, entre les maisons n° 267 et 269 ; que ce passage est donc situé à moitié sur le terrain de 267 et à moitié sur le terrain du 269 ;
9. que ce passage donne accès au jardin et à un atelier situé dans le fond du jardin ; qu'il est fermé par une porte à rue ;
10. que l'atelier est à usage des habitants de la maison (espace bureau et chambre d'amis) ;
11. que la maison existante est composée au rez d'une séjour côté rue, d'une salle-à-manger et cuisine à l'arrière ; au 1<sup>er</sup> étage, elle comprend une chambre et une salle-de-bain, et les combles sont en grenier ;
12. que la maison est ancienne et en mauvais état, d'après la note explicative ; que la hauteur sous-plafond au 1<sup>er</sup> étage n'est que de 2m10 ;
13. que la demande vise à démolir cette maison et en reconstruire une nouvelle de gabarit R+2+toiture à versants et un niveau au sous-sol ;
14. que la nouvelle maison est construite à l'alignement ;
15. que les hauteurs de la corniche et du faite sont alignées à celle de la maison de gauche (n°269) ;
16. que le niveau du jardin est plus bas de 77cm que le niveau de la rue ;
17. que le sous-sol comprend une cave ;
18. que le rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée et la cuisine côté rue, la salle-à-manger au centre, et le séjour à l'arrière ;
19. que le séjour est construit dans une annexe au bâtiment principal ; que cette annexe n'est construite qu'au rez ; qu'elle est conforme au règlement en vigueur ;
20. que des différences de hauteur existent entre les pièces avant, centrale et arrière ; que ces différences de niveaux permettent de conserver la cave existante, et de lier le séjour avec le jardin en contre-bas par rapport à la rue ;
21. que le séjour donne sur une terrasse, puis sur le jardin ;



**dossier 11434 – ART 126**

22. que la cuisine bénéficie de 2,30m de hauteur sous plafond ; qu'il est indiqué que cette hauteur est un choix afin de coller au maximum à la hauteur nécessaire dans cette pièce ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond), en ce qu'elle est de 2,30m au lieu des 2,50m requis ; que vu le projet, cette dérogation est acceptable ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit du séjour / salle-à-manger au rez (6.6m<sup>2</sup> au lieu de 7.8m<sup>2</sup> requis) ; que cette dérogation n'est pas acceptable pour une nouvelle construction, et qu'il convient d'augmenter l'éclairage naturel ;
25. que le matériau de la terrasse n'est pas précisé ; qu'il conviendrait de le faire ;
26. qu'une citerne d'eau pluviale de 6000l est placée dans le jardin ; que le trop plein est dirigé vers le jardin ;
27. que les eaux de cette citerne sont connectées aux deux toilettes, à la machine à laver et au robinet extérieur de la maison ;
28. que l'entrée côté rue, ainsi que la façade à droite de l'entrée, sont en retrait oblique par rapport à l'alignement ; que ce retrait se retrouve au 1<sup>er</sup> étage ;
29. que la porte d'entrée ne propose que 73cm de passage ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, article 6 (porte d'entrée) ; que le passage libre de la porte d'entrée n'est que de 73cm ; qu'il convient de prévoir minimum 90cm, et que par conséquent, la dérogation est refusée ;
31. que le 1<sup>er</sup> étage est moins profond que le rez ;
32. que la profondeur arrière s'aligne à l'arrière du bâtiment mitoyen de droite ;
33. que ce niveau est plus large que le rez-de-chaussée car il est construit en surplomb sur la moitié de la largeur de la servitude de passage ;
34. que l'autre moitié, appartenant à la propriété voisine, reste non construite et ouverte ;
35. que cette partie en surplomb (7.22m) est également moins profonde que le reste du bâtiment principal (9.67m de profondeur) ;
36. que ce niveau comprend une chambre et une salle-de-douche avec WC à l'avant, et une seconde chambre à l'arrière ;
37. que le niveau des pièces à rue est plus bas que la pièce arrière ; que chaque étage est ainsi construit sur des demi-niveaux ;
38. que la chambre arrière n'est pas séparée de la cage d'escalier ; que cet espace est en mezzanine sur le séjour ;
39. qu'il s'agit plutôt d'un espace polyvalent que d'une chambre à coucher ; que pour pouvoir être considérée comme une chambre qualitative, cette pièce doit être séparée de la cage d'escalier ;
40. qu'il convient de changer l'intitulé de la pièce du 1<sup>er</sup> étage en mezzanine sur le séjour et de s'assurer qu'une des chambres présente une superficie de 14m<sup>2</sup> ;
41. que le 2<sup>e</sup> étage est identique au 1<sup>er</sup> en termes de largeur et profondeur, excepté pour le léger recul en façade avant, côté gauche, qui n'est plus repris à ce niveau ; que la façade avant est totalement construite à l'alignement ;
42. que ce niveau comprend deux chambres et une salle-de-bain avec WC ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire article 13. (hauteur sous-plafond) ;

**dossier 11434 – ART 126**

44. que cette dérogation concerne tous les étages ; que néanmoins, les hauteurs sont conformes au règlement régional d'urbanisme, et qu'elle peut dès lors être acceptée ;
45. que dans la partie en surplomb, un vide en mezzanine donne sur le 1<sup>er</sup> étage ; qu'un escalier construit dans la chambre côté rue permet d'accéder à une mezzanine ;
46. que l'escalier principal est prolongé jusqu'au niveau de la mezzanine ; qu'il donne accès à une terrasse construite côté rue, en retrait dans la toiture ; qu'il s'agit d'une lucarne rentrante ;
47. que cette terrasse est située plus bas que la corniche ; que la corniche et la prolongation de la façade créent un garde-corps de 1.11m de haut pour la terrasse ;
48. que la maison dispose d'un vaste jardin ;
49. que la corniche est continue sur toute la longueur de la façade à rue ; que son matériau n'est pas précisé ;
50. que la façade avant est en brique de ton blanc cassé ; que les châssis sont en aluminium de ton bleu pétrole foncé ; que la toiture est en tuile rouge ;
51. que l'ensemble des baies de la façade sont verticales mais que leurs dessins et dimensions sont très variés ; que certaines baies comprennent des impostes, d'autres non ; que la hauteur des impostes varie en fonction de baies ;
52. que cette variation dans l'ensemble des châssis, la partie en retrait oblique, le retrait dans la toiture pour créer la terrasse, rendent la façade très complexe ;
53. qu'il convient de revoir la façade et de proposer une façade plus harmonieuse, moins complexe et plus en accord avec le cadre bâti environnant ;
54. que la façade avant comprend un soubassement en pierre bleue ; que la hauteur de ce soubassement est de 43cm côté gauche et 60cm côté droit (différence due à la pente de la rue) ;
55. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire article 15.3e (façades - soubassement) ;
56. que cet article stipule que : « le soubassement doit être recouvert de pierre bleue sur une hauteur minimum de 60 centimètres. » que cette dérogation n'est pas acceptée et qu'il convient d'augmenter la hauteur du soubassement du côté gauche afin d'avoir au minimum 60cm ;
57. que la porte donnant accès à la servitude de passage est conservé ;
58. que le surplomb au-dessus de la moitié de ce passage ne laisse une ouverture que de 1m16 de largeur, alors que la largeur totale du passage est de 2m42 ;
59. que la largeur de façade qui résulte de cette construction est supérieure à la largeur moyenne des parcelles ;
60. que la qualité de ce passage, le dégagement vers l'intérieur de l'ilot et la perspective générale sont fortement impactés de part cette construction ;
61. qu'il convient de ne pas construire en surplomb au-dessus de ce passage ; que celui doit rester libre sur toute sa hauteur et sur toute sa largeur, comme c'est le cas actuellement ;
62. que les matériaux de la façade arrière sont identiques à ceux de la façade avant ;
63. que la toiture comprend 9 panneaux solaires ;
64. que le pignon est également en brique blanc cassé ;
65. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/01/2022 au 14/02/2022 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**dossier 11434 – ART 126**

66. que cette lettre porte sur :

- un avis favorable au fait que la nouvelle façade soit construite à l'alignement ;
- hauteur identique à celle de maisons mitoyennes ;
- avis défavorable concernant le surplomb partiel au-dessus de la voie, qui change la perspective et la qualité de ce passage pour les voisins ;

**67. qu'en sa séance du 22/02/2022, la commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable sous réserves de :**

- de préciser le matériau de la terrasse au rez, et de choisir un matériau perméable ;
- d'élargir la porte d'entrée et de prévoir 90cm de passage libre;
- de changer l'intitulé de la pièce du 1er étage en mezzanine sur le séjour et de s'assurer qu'une des chambres présente une superficie de 14m<sup>2</sup> ;
- d'augmenter l'éclairage naturel du séjour/salle-à-manger afin de se conformer aux prescriptions du RRU ;
- de revoir la façade et proposer une façade plus harmonieuse, moins complexe et plus en accord avec le cadre bâti environnant ;
- d'augmenter la hauteur du soubassement en façade avant afin d'avoir 60cm de hauteur du côté gauche ;
- de ne pas construire la maison en surplomb sur la moitié de la servitude de passage ; que ce passage doit rester tel qu'il est actuellement. ;

**68. qu'en date du 22/06/2022, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**

**69. que l'objet de la demande n'est pas modifié ;**

70. 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) ;

71. 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) ;

72. qu'il est prévu de construire la terrasse au rez en bois ; qu'elle est perméable ;

73. que la porte d'entrée propose à présent 95cm de passage ;

74. qu'au 1er étage l'espace en mezzanine sur le séjour est renommé mezzanine sur salle à manger et est donc intégré au séjour ; que la chambre au 2ème côté jardin à une surface de 15m<sup>2</sup> et est donc considérée comme chambre principale ;

75. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour / salle-à-manger au rez (6.6m<sup>2</sup> au lieu de 7.8m<sup>2</sup> requis) ;

76. que le séjour bénéficie d'éclairage naturel indirect en plus des baies dont il dispose, via la mezzanine ;

77. que la dérogation est acceptable ;

78. que le projet actuel maintient la construction en surplomb au-dessus du passage ;

79. que la profondeur du surplomb est réduite à 6.55m sur une largeur de 1.26m, la profondeur de la maison étant de 9.70m ;

80. qu'en façade avant le retrait est de 70cm ; que cela permet de rythmer la façade et d'en diminuer l'impression de largeur ;

81. que l'autre moitié de la servitude, appartenant à la propriété voisine, reste non construite et ouverte ;

82. que le surplomb permet d'aménager 3 chambres et 2 salle de bains aux étages et améliore l'apport de lumière naturelle ;

**dossier 11434 – ART 126**

83. qu'il permet d'abriter de la pluie une partie du passage mais n'empêche pas l'apport de lumière dans le passage ;
84. que la composition de façade a été modifiée ; qu'elle est moins complexe ;
85. qu'elle comprend un soubassement en pierre bleue de 60cm de haut côté gauche et 78cm
86. qu'une travée centrale rythme la façade ; que la travée de la porte comporte des baies plus petites, baies de salles de bain ; que la baie de la cuisine du côté gauche est surélevée afin d'offrir plus de privacité ;
87. que la composition de façade se rattache aux immeubles voisins en ce qui concerne la hauteur des baies du premier étage ;
88. qu'elle s'intègre au cadre environnant bien qu'en rupture partielle avec celui-ci ;
89. que la demande déroge donc :
  - au RRU Titre II article 4 (hauteur sous plafond) : cuisine ;
  - au RZAC, article 13 (hauteur sous plafond) : la plupart des pièces ;
90. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
91. que cette lettre émane de voisins et porte sur :
  - la création de vis-à-vis impactants en intérieur d'îlot ;
  - la rupture avec l'esthétique des façades de la rue et du quartier en général ainsi que le caractère architectural de la maison actuelle ;
92. que les baies en façade arrière sont de dimensions raisonnables et ne sont pas de nature à nuire à l'intérieur d'îlot ;

**AVIS FAVORABLE.**

**La dérogation au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) est acceptée.  
La dérogation au RZAC, article 13 (hauteur sous plafond) est acceptée.**

**13h30 - dossier 11337 – ART 126****10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur De Vuyst tendant à aménager une terrasse sur une partie d'une toiture plate existante au 2e étage d'un immeuble à appartements, Avenue de l'Armée 25.**

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'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. que la demande **initiale** vise à aménager une terrasse sur une partie d'une toiture plate existante au 2e étage d'un immeuble à appartements ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2+toiture à mansardes comprenant deux duplex, répartis comme suit :
  - rez + 1<sup>er</sup> étage : un duplex 4 chambres
  - 2<sup>e</sup> + 3<sup>e</sup> étage (mansardes) : un duplex 4 chambres
5. que la demande ne concerne que le duplex supérieur ;
6. que le bâtiment principal comprend une annexe arrière construite jusqu'au 2<sup>e</sup> étage ;
7. que la toiture de cette annexe est une toiture plate ;
8. qu'en situation de droit, le palier entre le 2<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> étage (combles) comprend une baie avec allège, donnant sur cette toiture plate ;
9. que la demande vise à démolir l'allège existante de cette baie afin de créer une double porte-fenêtre ;
10. que la demande vise à aménager une terrasse en bois sur une partie de la toiture plate de l'annexe arrière, accessible depuis la porte-fenêtre du palier ;
11. que cette terrasse mesure 8m<sup>2</sup>, 3m de largeur et 2.7m de profondeur ;
12. qu'elle se situe sur l'axe mitoyen de gauche ;
13. que la demande vise à aménager le reste de la toiture plate en toiture végétalisée ;
14. que la demande vise à placer un écran en bois de 1m80 de hauteur, afin de limiter les vues droites vers la parcelle voisine ;
15. que la pose d'un écran ne répond pas aux normes du code civil ;
16. que la construction d'une rehausse mitoyenne en maçonnerie semble imposante à cet endroit, et fort impactante pour une terrasse de cette dimension ;
17. que le logement dispose déjà d'une terrasse de +/- 14m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> étage, accessible depuis le séjour ;
18. que cette seconde terrasse n'améliore pas le confort du logement ;
19. que le reste du bâtiment et la façade avant sont inchangés ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le RRU titre I, article 4 (profondeur de la construction) ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le RRU titre I, article 6 (toiture - hauteur) ;
22. que ces dérogations concernent la terrasse ;
23. que ces dérogations sont fort impactantes, que la terrasse n'améliore pas les qualités du logement, et que par conséquent, elles sont refusées ;

**dossier 11337 – ART 126**

24. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/11/2021-13/12/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**25. qu'en sa séance du 21/12/2021, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande ;**

**26. qu'en date du 18/07/2022, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**

27. 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) ;

28. que la demande vise toujours à aménager une terrasse sur une partie d'une toiture plate existante au 2e étage d'un immeuble à appartements ;

29. que la terrasse proposée conserve les mêmes dimensions ; que le même panneau en bois de 1,80m de hauteur est prévu ;

30. qu'un bac à plantes d'une largeur de 24cm est ajouté sur la terrasse le long du mitoyen de gauche ;

31. que la hauteur et la densité des plantes est variable et incertaine ; que ni le panneau en bois ni le bac à plantes ne répondent aux normes du code civil en matière de vue ;

32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur de la construction et article 6 (toiture - hauteur) en ce qui concerne la terrasse ;

33. que du côté droit, l'immeuble n'est pas bâti le long du mitoyen mais comporte sur son côté droit une annexe plus haute et plus profonde que la terrasse ;

34. que du côté gauche, l'immeuble comporte une annexe dont le niveau supérieur est équivalent au niveau de la terrasse et dont la profondeur s'arrête environ à la moitié de celle-ci ;

35. que la terrasse dépasse donc les deux profils bâtis mitoyens ; qu'elle ne dépasse cependant pas la hauteur et la profondeur de l'immeuble de droite ;

36. que dès lors les dérogations peuvent être acceptées ;

37. que le voisin de gauche a marqué son accord quant à l'aménagement de la terrasse ; que cependant la servitude ne vaut qu'en étant actée ; qu'il convient également d'acter un accord au sujet de la composition de la rehausse mitoyenne ;

38. qu'il semble que le plancher et la toiture verte sont déjà en place (photos aériennes de 2021) ;

39. que la demande déroge donc :

- au RRU, titre I, article 4 (profondeur) : terrasse ;
- au RRU, titre II, article 6 (hauteur) : terrasse ;

40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11337 – ART 126

**AVIS FAVORABLE sous réserve d'acter les servitude et accord concernant la mitoyenneté.**

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

13h55 - dossier 11601

**11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par ERREMBULT Architecte et Sébastien Petit Bureau d'Architectes, tendant à construire une extension aux 1er et 2ème étages, agrandir les terrasses arrières, isoler et rénover la façade arrière d'un immeuble de un bureau et deux logements, avenue de Tervueren 77.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est situé en zone de protection d'un bien classé (Hôtel de maître électrique), situé au 64 avenue de Tervueren ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : maison de maître de style éclectique à tendance Art nouveau ;
4. 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 (actes et travaux en intérieur d'îlot) ;
5. qu'en situation de droit, le bien est un immeuble de 2 logements (1 duplex 2 chambres et 1 appartement 2 chambres) et 1 bureau, répartis comme suit :
  - 2<sup>ème</sup> Sous-sol : caves, chaufferie, local compteurs ;
  - 1<sup>er</sup> sous-sol (Rez-de-Jardin) : un garage ;
  - 1<sup>er</sup> sous-sol (Rez-de-Jardin) et Rez-de-Chaussée : un duplex deux chambres ;
  - 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : bureau ;
  - 3<sup>ème</sup> étage : 1 appartement de 2 chambres ;
6. que la demande vise à construire des extensions aux 1er et 2ème étages, agrandir les terrasses arrières, transformer et isoler la façade arrière ;
7. que l'appartement du 3ème étage n'est pas concerné par la demande ;
8. qu'au 1er étage, il est prévu de construire une extension de 1,2 m de profondeur et 4,04 m de largeur qui permet d'agrandir le bureau ;
9. qu'à ce niveau, une terrasse est construite en prolongation de l'annexe sur 1,50m de profondeur et 4,04 m de largeur ;
10. qu'elle est alignée au mitoyen le plus profond ; qu'une terrasse de 1,20 m de profondeur existe en situation de droit ;
11. qu'au 2ème étage, deux extensions sont prévues ; que l'extension de gauche fait 3,20m de profondeur et 2,40m de largeur et que l'extension de droite fait 1,30m de profondeur et 4,50m de largeur ;
12. que du côté gauche, la rehausse du mur mitoyen est nécessaire sur une profondeur de 2.82m et une hauteur de 2.85m ; ?
13. que l'extension de gauche abrite un espace réunion pour le bureau existant ;
14. qu'à ce niveau, une terrasse est prévue en prolongation de l'annexe de droite sur 1,40 m de profondeur et 3,80 m de largeur ; qu'une terrasse de 1,71 m de profondeur et de 4,38 m de longueur existe en situation de droit ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce que le volume dépasse le profil du bâtiment mitoyen le moins profond de plus de trois mètres au niveau du 2<sup>ème</sup> étage ;
16. que du côté droit, le plus profond, les constructions prennent appui sur un mitoyen existant et ne le dépassent pas ;
17. que les dérogations sont acceptables ;



**dossier 11601**

18. que les toitures plates non accessibles ne sont pas végétalisées ;
19. qu'il convient d'en prévoir la végétalisation ;
20. qu'il est prévu d'isoler la façade arrière par l'extérieur ; que la façade a actuellement un revêtement en enduit beige ; qu'il est prévu d'appliquer un crépis de ton clair ;
21. qu'il convient d'en préciser la teinte ;
22. qu'au rez arrière, il est prévu de modifier la division du grand châssis;
23. que les châssis d'origine en façade arrière sont en bois ton ébène ; qu'il est prévu de les remplacer par des châssis et des seuils en aluminium ; que les garde-corps prévus sont métalliques ;
24. que la façade avant demeure inchangée ;
25. que la demande déroge donc :
  - au RRU, titre I, article 4 (profondeur) : annexe au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - au RRU, titre II, article 6 (hauteur) : annexe au 2<sup>ème</sup> étage ;
26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
27. que les modifications n'ont pas d'impact sur la voirie régionale ;
28. que les modifications étant situées en façade arrière, elles n'ont pas d'impact sur les perspectives sur et depuis le bien classé qui se trouve en face ;
29. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 19/09/2022 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

- 1. de végétaliser les toitures plates ;**
- 2. de préciser la teinte du crépis en façade arrière ;**
- 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.**

**14h20 - dossier 11199- ART 126**

**12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par S.A. ECOHABS tendant changer l'affectation du rez et 1er étage de l'arrière bâtiment d'activité productive en équipement de santé (cabinets de psychologie), ainsi que du 1er étage avant en logement, régulariser la couverture de la cour, rehausser la toiture et construire une lucarne afin d'étendre l'appartement du 3ème étage vers les combles, Avenue de la Chasse 198.**

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 et d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à changer l'affectation du rez et 1er étage de l'arrière bâtiment d'activité productive en équipement de santé (cabinets de psychologie), ainsi que du 1er étage avant en logement, régulariser la couverture de la cour, rehausser la toiture et construire une lucarne afin d'étendre l'appartement du 3ème étage vers les combles ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit de deux bâtiments construits sur une parcelle ; que le bâtiment avant de gabarit R+2+toiture à mansardes comprend 2 logements, et le bâtiment arrière de gabarit R+1 comprend une activité de production de biens immatériels ;
6. que les occupations sont réparties de la sorte :  
bâtiment avant :
  - sous-sol : caves,
  - rez-de-chaussée et 1er étage : activité de production de biens immatériels (bureau d'étude acoustique),
  - : activité de production de biens immatériels (bureau d'étude acoustique),
  - 2e étage : un studio
  - 3e étage (mansardes) : 1 appartement 1 chambre
  - Combles supérieurs : grenierBâtiment arrière :
  - Rez-de-chaussée : activité de production de biens immatériels
  - 1er étage : activité de production de biens immatériels (coursive en mezzanine sur le rez) ;
7. que dans les faits, un centre de yoga occupe tout l'espace d'activité de production de biens immatériels ;
8. qu'en situation de droit, la toiture du bâtiment arrière comprend une grande verrière à 4 versants qui permet d'éclairer le bâtiment jusqu'au rez ;
9. qu'une cour ouverte existe entre les deux bâtiments, uniquement du côté droit ; que du côté gauche de la parcelle une annexe est construite sur tout le rez entre les deux bâtiments ; qu'elle mesure 8.6m de longueur et 2.7m de largeur ;
10. que dans les faits, cette cour a été couverte par une verrière ; que l'ensemble de la parcelle est construite et minéralisée ;
11. que le sous-sol n'est construit que sous la partie avant du bâtiment à rue ; que ce niveau est inchangé ; qu'il comprend une cave à mazout et deux autres caves ;
12. qu'il conviendrait de prévoir une cave privative par logement ;
13. que les compteurs ne sont pas indiqués sur les plans ; qu'il conviendrait de le faire, et de garantir l'accès commun à tous les occupants de l'immeuble ;

**dossier 11199- ART 126**

14. qu'au rez-de-chaussée des bâtiment savant et arrière, la demande vise à changer l'affectation de l'activité de production de biens immatériels en équipement de santé (centre de psychologie) ;
15. qu'il s'agit d'un espace ouvert de coworking (à l'arrière) autour d'un centre de psychologie (Cogito'z) comprenant 2 bureaux, une salle de réunion, un sanitaire accessible aux PMR, une kitchenette et un local de rangement ;
16. que la pièce à rue est un local commun pour vélos/poussette de 19.3m<sup>2</sup>, accessible par la porte de garage existante ou via une seconde porte donnant dans le hall commun ;
17. qu'étant donné que ce local n'est plus accessible aux automobilistes, il convient de supprimer l'interdiction de stationnement qui y est opposée ;
18. que la demande vise à régulariser la couverture de l'ancienne cour, et à modifier la toiture ;
19. que l'ancienne verrière est remplacée par une toiture à un versant, plus haute et plus épaisse ;
20. que la demande vise à placer deux lanterneaux dans cette toiture de 2m45 de longueur et de 1m15 de largeur ;
21. que la parcelle est entièrement bâtie ; que cette situation n'est pas qualitative ;
22. qu'il conviendrait de revenir à la situation de droit en supprimant la toiture de l'ancienne cour, et de revenir à un espace de pleine terre afin d'améliorer les qualités végétales de l'ilot ;
23. que le projet peut être revu en prévoyant l'accès à la partie arrière via l'annexe existante du côté gauche ;
24. que l'équipement de santé occupe également le 1er étage du bâtiment arrière ;
25. que le vide de la partie centrale est en partie refermé afin d'augmenter la surface de plancher ;
26. que ce niveau comprend un 3e bureau (secrétariat) et des sanitaires ;
27. que la demande vise à remplacer la verrière à 4 versants de ce bâtiment par une verrière à un versant à faible pente, moins visible et moins haute ; qu'elle ne dépasse pas l'acrotère existant ;
28. qu'au 1er étage avant, la demande vise à changer l'affectation en logement ;
29. que la demande vise à y aménager un appartement une chambre comprenant le séjour côté rue, la cuisine au centre, la chambre à l'arrière avec accès un dressing et une salle-de-douche ;
30. que la salle-de-douche est en partie aménagée dans l'ancienne véranda, construite en annexe ; que cette annexe (véranda) n'existe pas en situation de droit ;
31. que la demande vise à la modifier et à construire un volume plus fermé avec une toiture plate ;
32. que le mur mitoyen existe déjà contre cette annexe ; qu'elle semble exister depuis de nombreuses années, qu'elle ne nécessite aucune rehausse mitoyenne, et qu'elle n'induit pas de nuisances pour la parcelle voisine ;
33. qu'elle peut dès lors être acceptée ;
34. que le 2e étage comprend déjà un studio ; qu'il est inchangé ;
35. qu'au 3e étage, la demande vise à transformer le logement existant afin de créer un duplex deux chambres avec le niveau supérieur des combles ;
36. que le 3e étage comprend le séjour côté rue, une chambre à l'arrière, une salle-de-douche donnant accessible depuis la chambre, et une palier hall d'entrée avec WC séparé ;
37. que la porte d'entrée est placée à 30cm de la dernière marche d'escalier ; que cet aménagement est dangereux ; qu'il convient de revoir l'aménagement de l'entrée afin de garantir un accès qualitatif à ce logement ;

**dossier 11199– ART 126**

38. que la demande vise à construire une extension sur une partie de la façade arrière au 3ème étage ; qu'elle mesure 3.8m de largeur ; que cette extension permet d'aménager la chambre et la salle-de-douche à l'arrière ;
39. qu'une porte-fenêtre à double ouvrant est prévue dans cette extension afin d'éclairer la chambre ; qu'elle donne sur la toiture plate de l'étage inférieur ; que cette toiture plate ne peut en aucun cas servir de terrasse ; qu'il convient de prévoir un garde-corps contre la porte fenêtre afin d'éviter l'accès à cette toiture plate et d'indiquer toiture inaccessible sur les plans ;
40. qu'il conviendrait également de verduriser cette toiture plate ;
41. que la façade arrière est isolée par l'extérieur au 3e étage ; qu'il s'agit d'un enduit sur isolant de 14cm d'épaisseur ; que cet isolation est plus profonde que l'alignement des deux bâtiments mitoyens ;
42. que la demande vise à construire un escalier privatif liant le séjour à la partie haute du duplex ;
43. que le niveau supérieur comprend une salle de bain avec un espace rangement sous la pente du toit, une seconde chambre à l'arrière et un WC séparé ;
44. que la partie au-dessus du séjour est ouverte sur les deux niveaux ;
45. que la demande vise à construire une lucarne à l'arrière, accessible depuis la chambre ;
46. que cette lucarne est conforme aux prescriptions du RRU ; qu'elle est construite dans le prolongement de l'extension de l'étage inférieur (même largeur) ;
47. que cette lucarne est en retrait par rapport à l'extension du 3e étage ; que ce retrait est aménagé en partie en terrasse accessible ; qu'il convient de le préciser car non indiqué sur les plans ;
48. que cette terrasse est étroite avec un acrotère assez haut ; qu'elle offre un petit espace extérieur au logement sans induire trop de nuisances pour l'intérieur de l'ilot ;
49. qu'un bac à plantes est prévu sur le côté droit de la terrasse afin de garantir 1m90 de recul par rapport à l'axe mitoyen de droite ; que la terrasse est ainsi conforme au code civil en matière de vues ;
50. que la demande vise à rehausser toute la toiture existante de 1m15; que la partie mansardée en façade avant est maintenue ; que la toiture rehaussée ne dépasse pas le profil de la toiture mitoyenne la plus haute ;
51. que la demande vise à placer 3 fenêtres de toitures inclinées dans le versant avant, ainsi que des panneaux photovoltaïques ;
52. que la toiture est en tuiles de ton gris noir mat ;
53. que les façades des annexes et de l'extension au 3e étage sont en enduit sur isolant de ton clair ;
54. que la façade avant, jusqu'au niveau de la toiture à mansardes, est inchangée ;
55. que les châssis sont en bois de ton blanc ; que la porte d'entrée, la porte de garage et les garde-corps sont en ferronnerie de ton noir ; que les corniches sont en bois de ton blanc ;
56. que les joues et face de la lucarne sont en panneaux fibre-ciment de ton clair ;
57. que le soubassement et les encadrements de baies au rez sont en pierre bleue ;
58. que les baies de la façade arrière et du bâtiment arrière sont inchangées ;
59. 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) ;
60. que ces deux dérogations concernent la couverture de la cour, l'annexe (ancienne véranda) au 1er étage du bâtiment avant, l'isolation de la façade arrière au 3e étage et la terrasse /balcon dans les combles (si elle est accessible) ;

**dossier 11199– ART 126**

61. que ces dérogations peuvent être acceptées pour l'annexe au 1er étage, la terrasse au 4e étage et pour l'isolation de la façade arrière au 3e étage ;
62. que pour la couverture de la cour, ces dérogations sont refusées car la parcelle est entièrement bâtie et minéralisée ; qu'il convient de supprimer sa couverture et d'aménager une zone en pleine terre à la place ;
63. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2022 au 17/01/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
64. que Bruxelles Mobilité n'a pas de remarques à formuler en ce qui concerne le dossier ;
65. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/11/2021 ;
66. que cet avis comporte de nombreuses remarques notamment en ce qui concerne l'évacuation du bâtiment arrière ;
67. qu'il convient de revoir le projet afin d'obtenir un avis favorable du SIAMU ;
- 68. qu'en sa séance du 25 janvier 2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande ;**
- 69. qu'en date du 12 aout 2022, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du CoBAT ;**
70. que l'objet de la demande est inchangé ;
71. qu'au sous-sol, une cave pour chaque logement est aménagée ; que ce niveau comprend également le local compteurs non indiqué dans les plans précédents ;
72. que la porte d'entrée du logement situé au 3e étage est reculée de manière à créer un petit palier ;
73. que le châssis de la chambre (au 1er niveau du duplex) est à deux divisions avec allège vitrée et fixe ;
74. qu'au 3<sup>ème</sup> étage, la toiture plate non accessible est végétalisée : bacs préplantés de sedum ;
75. que la terrasse (combles supérieurs) est intitulé « balcon - terrasse » sur la vue en plan ;
76. que l'autocollant « interdiction de stationner » figurant sur la porte donnant accès au local vélos est enlevé ;
77. que la couverture de la cour est maintenue ;
78. qu'un permis de bâtir de 1937 prévoyait la couverture de la cour par une verrière ;
79. que le souhait est d'y aménager un wc pour personne à mobilité réduite et d'y permettre des activités de groupe ;
80. que des bacs pré-plantés de sedum recouvre la toiture de l'annexe existante et celle de la cour couverte ; que la toiture de la cour comporte deux coupes ;
81. qu'une 2e voie d'évacuation est créé sur la toiture plate de l'annexe au 1<sup>er</sup> étage ; que le chemin d'évacuation présente une largeur de 2.00m environ et est situé à 1.00m environ du mitoyen de gauche ;
82. que cette voie permet de relier l'étage de l'arrière bâtiment à la salle de bain du logement situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble avant ;
83. que ce dispositif n'est pas conforme au code civil en matière de vue ;
84. que la voie d'évacuation est très large ;
85. qu'il n'est pas indiqué ce qui empêche l'utilisation de cette toiture comme terrasse ; que l'accès est libre depuis le secrétariat ; qu'il convient de mettre en place un dispositif en ce sens ;

**dossier 11199– ART 126**

86. que cette toiture peut être une importante source de nuisances pour l'ilot ;
87. que la voie d'évacuation dans le logement n'est pas directe ;
88. qu'il convient de limiter la voie d'évacuation au stricte nécessaire et de se placer à minimum 1.90m des axes mitoyens ;
89. que la parcelle est totalement bâtie ;
90. que la couverture de la cour pourrait être acceptée moyennant une amélioration de la gestion des eaux sur la parcelle ; qu'à cette fin, il convient de végétaliser la toiture plate de l'arrière bâtiment, si structurellement possible ;
91. que la demande déroge toujours aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
92. que ces deux dérogations concernent la couverture de la cour, l'annexe (ancienne véranda) au 1er étage du bâtiment avant, l'isolation de la façade arrière au 3e étage et la terrasse /balcon dans les combles ;
93. que ces dérogations peuvent être acceptées aux conditions reprises ci-dessus ;
94. que la demande déroge donc :
  - au RRU, titre I, article 4 (profondeur) : couverture de la cour, annexe, terrasse et isolation ;
  - au RRU, titre II, article 6 (hauteur) : couverture de la cour, annexe, terrasse et isolation ;
95. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2022 au 19/09/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
96. que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur les plans modifiés a été demandé le 19/08/2022 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de mettre en place un dispositif empêchant l'accès à la toiture hors urgence ;
2. de limiter la voie d'évacuation en toiture au stricte nécessaire et de se placer à minimum 1.90m des axes mitoyens ;
3. de végétaliser la toiture plate de l'arrière bâtiment, si structurellement possible ;
4. 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.**

14h45 - dossier 11590

**13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Side By Side Music, tendant à régulariser l'extension de l'appartement du 2ème étage vers les combles, la transformation d'un escalier entre le rez et le 1er, les transformations en façade avant et créer un trappe d'accès au sous-sol, rue de Linthout 246.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en liseré de noyau commercial ;
2. que le bien est située dans le périmètre du « Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire » (RZAC);
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en Zichée) ;
4. qu'il s'agit d'un immeuble situé à l'angle des rue de Linthout et Charles Degroux ;
5. qu'en situation de droit, le bien comporte un commerce, restaurant, et un logement, répartis comme suit :
  - Sous-sol, rez et 1<sup>er</sup> étage : commerce
  - 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartements 1 chambre
  - 3<sup>ème</sup> étage (combles): grenier
6. que la demande vise à régulariser l'extension de l'appartement du 2ème étage vers les combles, la transformation d'un escalier entre le rez et le 1er, les transformations en façade avant et créer un trappe d'accès au sous-sol,;
7. que la consommation sur place n'est plus prévue dans le commerce ; qu'il s'agit actuellement d'un opticien ;
8. que des travaux de stabilité ont été effectués ; qu'un escalier central a été démolit et reconstruit le long d'un mur ; que cela permet une meilleure organisation du commerce ;
9. qu'il est prévu de construire une trappe entre le hall d'entrée du logement au rez et un espace technique au sous-sol qui abrite les compteurs ; qu'actuellement le seul accès à ce local se fait depuis le commerce ; que la création de cette trappe permet un accès depuis le logement ;
10. que l'appartement une chambre du deuxième étage a été étendu aux combles ; qu'il s'agit à présent d'un duplex de 2 chambres ;
11. que le deuxième étage comporte un salon, une salle à manger, une cuisine et un WC séparé ; que le troisième étage comporte deux chambres et deux salle de bains ; que le logement ne déroge à aucun règlement d'urbanisme ; que la régularisation est acceptable ;
12. que le revêtement des façades en briques peintes en blanc de la situation de droit reste inchangé ; que les menuiseries aux étages en bois peint en gris foncé de la situation de droit sont également inchangées ;
13. que les menuiseries du rez-de-chaussée ont été modifiées sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
14. que le dessin des portes a été modifié ;
15. qu'il s'agit pour le logement d'une porte en bois peinte en gris-vert et pour le commerce d'une porte vitrée avec cadre aluminium teinte gris ; que l'aluminium teinte gris avait été autorisé en situation de droit, que seul le dessin est modifié ;
16. que la demande vise à régulariser ces deux portes existantes ; que les châssis en bois des deux vitrines, actuellement peints en vert sont repeints en gris conformément à la situation de droit ;
17. que la demande déroge au RZAC, article 21 (menuiseries) en ce que le remplacement n'a pas eu lieu à l'identique ;

**dossier 11590**

18. que cependant les menuiseries sont en accord avec le caractère de l'immeuble et du cadre bâti ; que la dérogation est acceptable ;
19. que les travaux améliorent les qualités de cet immeuble ;
20. que la modification des enseignes fera l'objet d'un permis ultérieur ;
21. que des marquises fixes sont présentes au 1<sup>er</sup> étage ; qu'elles sont constituées d'un panneau en plastique vert avec lettrage blanc ; que leur structure est en aluminium ;
22. que ces éléments sont peu qualitatifs et ne sont pas intégrés à l'architecture de l'immeuble ; que le bien se situe en outre en Zichée ;
23. qu'il convient de les supprimer ;
24. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 24/08/2022 ;
25. qu'il est précisé en séance que les menuiseries en façade ont été peintes en noir ; qu'il convient de modifier les plans en conséquence ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **que les plans doivent être adaptés en ce qui concerne la couleur des châssis ;**
2. **de supprimer les marquises publicitaires au 1<sup>er</sup> étage ;**
3. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

**La dérogation au RZAC, article 21 (menuiseries) est acceptée.**