

**09h00 - dossier 9682 – ART 126**

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. INVEST WAVRE représentée par Madame ALLAN tendant à régulariser les modifications apportées à un immeuble, dont la construction d'annexes, et y aménager 3 logements, rue Peter Benoit 15.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que le bien se situe dans la zone de protection d'un bien classé (rue Peter Benoît 2) ;
4. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à un immeuble et y aménager 4 logements ;
5. qu'en situation de fait l'immeuble comporte sept logements (4 studios, 1 appartement 1 chambre et 2 appartements 2 chambres) et un petit bureau à l'entresol ;
6. qu'en situation de droit il s'agit d'une maison unifamiliale ;
7. que le projet vise à y aménager 1 appartement 1 chambre et 3 appartements 2 chambres ;
8. qu'il existe un arrière bâtiment ; que la demande ne mentionne rien sur ce bâtiment ; qu'en séance, le demandeur a précisé que la parcelle est divisée depuis de nombreuses années ;
9. que les logements sont répartis comme suit :
  - au rez-de-chaussée et partie gauche du sous-sol : 1 duplex 2 chambres,
  - au 1er étage : 1 appartement 2 chambres,
  - au 2ème étage : 1 appartement 1 chambre,
  - dans les combles : 1 duplex 2 chambres ;
10. qu'à l'entresol des rangements pour 2 appartements sont prévus ;
11. qu'au 1er étage une extension est prévue entre une annexe existante et le voisin de droite ; que cette extension nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite de 3,70 m sur 1,50 m de profondeur ;
12. qu'au 2ème étage une annexe est également prévue contre le mur mitoyen de droite ; que cette annexe nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite de 0,65 m sur 2,80 m de profondeur ;
13. qu'une terrasse est prévue au 2ème étage entre la nouvelle annexe et le voisin de gauche ; que le projet prévoit de rehausser le mur mitoyen de gauche de 1,90 m sur 3,50 de profondeur ;
14. que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil ; qu'il y aurait lieu de reculer le garde-corps arrière de manière à supprimer les vues droites et obliques sur la parcelle voisine de gauche ;
15. que dans les combles côté arrière une grande lucarne est prévue ; que cette lucarne s'étend sur la totalité de la hauteur de la toiture ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ; qu'il s'agit des agrandissements aux étages ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture) ; qu'il s'agit de la lucarne ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
19. qu'il s'agit du living dans les combles et des pièces dans le sous-sol ;

**dossier 9682 – ART 126**

20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
21. qu'il s'agit de la chambre 2 au rez-de-chaussée et au 1er étage et du living au 2ème étage ;
22. que la demande ne prévoit aucune modification en façade à rue ; que la demande n'a pas d'impact sur le bien classé ;
23. le nombre de dérogations au règlement régional d'urbanisme ;
24. que l'immeuble doit être agrandi pour y aménager les 4 logements demandés ;
25. la faible distance (1,79 m) entre le bâtiment à front de rue et l'arrière bâtiment ;
26. qu'il s'agit d'une parcelle déjà fortement construite et d'une partie d'ilot densément bâtie ;
27. que la politique communale en matière de logement tend à privilégier les projets de logements dont les dimensions permettent d'accueillir des familles avec enfants et de limiter ainsi les subdivisions d'immeubles en logements trop restreints ;
28. que dans cette optique, il est préférable de réduire le nombre de logements ;
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/10/2015 au 19/10/2015 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
30. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;
31. **qu'en sa séance du 27/10/2015 la Commission de concertation a émis un avis défavorable ;**
32. **qu'en date du 03/12/2020 des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**
33. que la demande modificative vise à régulariser les modifications apportées à un immeuble, dont la construction d'annexes, et y aménager 3 logements ;
34. qu'il s'agit d'une maison de style éclectique reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
35. que le projet prévoit la division suivante :
  - au sous-sol (partie gauche) : local comprenant les compteurs, entretien et les poubelles, local comprenant la chaufferie,
  - au sous-sol (partie droite) et rez-de-chaussée : un duplex 2 chambres avec un espace de rangement, un dressing et une buanderie au sous-sol,
  - à l'entresol : deux espaces de rangement pour le duplex au rez-de-chaussée et l'appartement au 1er étage,
  - au 1er étage : un appartement 2 chambres,
  - aux 2ème, 3ème et sous combles : 1 triplex 3 chambres avec petit salon dans les combles ;
36. que les logements sont revus ;
37. que dans le hall commun au rez-de-chaussée des emplacements pour 5 vélos et poussettes sont prévus ; qu'il convient de prévoir un local vélos indépendant permettant le rangement d'un vélo par chambre ;
38. que la pièce à rue au sous-sol est un espace de rangement/réserve pour le duplex du rez-de-chaussée ;
39. qu'au rez-de-chaussée, la chambre principale est déplacée côté rue ; qu'il s'agit d'un rez légèrement surélevé ; que les seuils de fenêtre se trouvent à environ 1,35 m de haut ; que cela garantit l'intimité de cette chambre ;
40. qu'au 1er étage la profondeur de l'annexe est limitée à la profondeur de la nouvelle annexe au 2ème étage ;
41. que cette annexe réduite ne nécessite plus de rehausse du mur mitoyen ;

**dossier 9682 – ART 126**

42. que la toiture plate située au 1<sup>er</sup> étage est inaccessible ;
43. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, la petite buanderie et rangement sont supprimés ;
44. qu'une terrasse est prévue entre la nouvelle annexe et le mur mitoyen de gauche ;
45. que la profondeur de cette terrasse s'aligne à la profondeur de la nouvelle annexe ; que la toiture plate au-delà est inaccessible ; que cette annexe et cette terrasse offrent des vues importantes vers la parcelle voisine ; qu'il convient de ne pas aménager de terrasse ou d'annexe au 2<sup>ème</sup> étage ;
46. que la lucarne prévue côté arrière est diminuée ; qu'elle se trouve au niveau des combles en vue d'agrandir le petit salon supplémentaire ;
47. 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) ;
48. que cela concerne la nouvelle annexe ;
49. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) en ce qui concerne le WC au sous-sol ; qu'il mesure 0,85 m x 0,94 m au lieu de 0,80 m x 1,20 m ;
50. qu'il s'agit du seul wc de cet appartement deux chambres ; qu'il y a lieu de rendre le WC conforme au règlement régional d'urbanisme ;
51. qu'une fenêtre de toit supplémentaire est prévue côté rue ;
52. que la demande modificative porte le nombre de logements à 3 dans le bâtiment à rue ;
53. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2020 au 16/03/2020 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
54. que cette lettre concerne la densité du bâtiment, les vis-à-vis, la proximité du bâtiment, des baies vitrées à la place de fenêtres ;
55. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 12/12/2019 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de prévoir un local vélos indépendant qui permet le rangement d'au moins 1 vélo par chambre,
2. de rendre le WC au sous-sol conforme au règlement régional d'urbanisme,
3. de ne pas aménager de terrasse ou d'annexe au 2<sup>ème</sup> étage
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 (la toiture), sont acceptées.**

**09h30 - dossier 10950****2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur OLIVIER tendant à changer l'affectation d'un atelier avec habitation en intérieur d'îlot en 1 logement, rue des Atrébates 87.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à changer l'affectation d'un atelier avec habitation en intérieur d'îlot en 1 logement ;
4. qu'en situation de droit, le bâtiment à front de rue comporte un commerce au rez-de-chaussée et cinq logements aux étages ;
5. que la demande concerne le bâtiment arrière ; que ce bâtiment comporte légalement un atelier avec habitation à l'étage ;
6. que dans les faits, il ne comporte plus d'atelier ; que l'ensemble du bâtiment comporte un logement trois chambres ;
7. que le rez comporte les pièces de jour : séjour, cuisine, bibliothèque ainsi qu'un hall et un wc ; que le premier étage comporte trois chambres, un bureau, un dressing et deux salles d'eau ;
8. qu'un petit volume a été construit à l'arrière du bâtiment au rez ; qu'il s'agit d'un auvent qui a été fermé ;
9. 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) ;
10. que cela concerne le volume arrière ;
11. que ce volume n'a pas nécessité la rehausse de murs mitoyens ; qu'il ne nuit pas aux parcelles voisines ;
12. qu'il reste une petite cour à ciel ouvert à l'arrière du bâtiment ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) en ce qui concerne la chambre 1 (13,80 m<sup>2</sup> au lieu de 14,00 m<sup>2</sup>) ;
14. que cette chambre dispose cependant d'un vaste dressing adjacent ; que la dérogation est donc acceptable ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 3 (1,70 m<sup>2</sup> au lieu de 2,14 m<sup>2</sup> requis) ;
16. que cette dérogation ne nuit pas à l'habitabilité de la chambre qu'elle est également acceptable ;
17. qu'il n'y a pas de limite physique dans la zone de cours et jardins entre la propriété à l'avant et l'arrière-bâtiment ; qu'il convient de fournir un plan des extérieurs indiquant les moyens mis en œuvre pour garantir la privacité de chacun ;
18. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2020 au 16/03/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
19. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 10950

**AVIS FAVORABLE** sous réserve de fournir un plan des extérieurs indiquant les moyens mis en œuvre pour garantir la privacité de chacun.

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

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

**09h50 - dossier 10948****3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur FONTANA et Madame DALLE VEDOVE tendant à régulariser les modifications et diviser une maison unifamiliale en 3 logements, avenue de la Chasse 192.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande vise régulariser les modifications et diviser une maison unifamiliale en 3 logements;
3. que légalement il s'agit d'une maison unifamiliale ;
4. que la demande vise la répartition suivante:
  - au sous-sol : 3 caves,
  - au rez-de-jardin et rez-de-chaussée : un appartement 2 chambres en duplex et un local compteurs d'eau,
  - aux 1er et 2ème étages : un appartement 2 chambres en duplex,
  - au 3ème étage avec mezzanine : un studio en duplex ;
5. qu'il convient de préciser l'emplacement des autres compteurs ;
6. qu'une véranda a été construite au rez-de-chaussée ;
7. que cette véranda abrite l'escalier privatif liant le rez-de-jardin au rez-de-chaussée ;
8. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
9. qu'il s'agit de la véranda ; que la construction de cette véranda n'a pas nécessité de rehausse de mur mitoyen ;
10. que le sous-sol comporte deux chambres et une salle-de-bain ;
11. que la chambre 1 donne directement dans la véranda ; qu'il s'agit de sa seule prise de lumière ; que la chambre 2 est accessible via la chambre 1 ; qu'elles ne sont séparées par aucune porte ;
12. qu'il existe une porte au sous-sol entre la chambre 2 et les communs ; qu'elle sert à l'évacuation en cas d'incendie ;
13. que le rez comporte les pièces de jour du duplex ; que la salle-à-manger est séparée de la véranda contenant l'escalier par un châssis ; qu'elle est donc éclairée en second jour ;
14. qu'un escalier intérieur hélicoïdal est prévu entre le 1er et 2ème étage ; qu'il est situé dans la pièce avant ;
15. que la porte vers la cage d'escalier au 2ème étage est maçonnée ;
16. que le 1er étage comporte les pièces de jour ; que le 2ème étage comporte deux chambres et une salle-de-bain ;
17. que l'accès à celle-ci se fait par la chambre 1 ; qu'elle semble contenir le seul wc de l'appartement ;
18. que la porte d'entrée au 3ème étage est modifiée ; que la dernière volée d'escalier et le dernier palier sont rendus privatifs et forment un hall d'entrée à usage du duplex supérieur;
19. que le duplex supérieur est un studio ; que les plans indiquent cependant qu'une chambre est aménagée en mezzanine ; que cet espace ne bénéficie pas des qualités requises, vu sa faible hauteur sous plafond pour être considéré comme un espace habitable ;
20. qu'un WC se trouve sur le palier entre le rez-de-chaussée et le 1er étage ; qu'un autre WC se trouve sur le palier entre le 1er et le 2ème étage ;

**dossier 10948**

21. qu'il convient de préciser l'usage de ces WC's ;
22. que les caves se trouvent sous le rez-de-jardin ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
24. qu'il s'agit de la chambre 1 au rez-jardin et de la salle-à-manger ; que ces pièces sont éclairées via la véranda ;
25. que le studio est uniquement éclairé par des fenêtres de toit ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) ; que l'immeuble n'en comporte pas ;
27. que le jardin a été transformé en cour il y a de nombreuses années ; qu'elle comporte une terrasse en bois et un parterre périphérique ;
28. que le duplex inférieur profite de la cour ;
29. que les autres logements n'ont pas d'espace extérieur ;
30. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ;
31. que la demande ne répond pas à ce principe ;
32. qu'il s'agit d'une petite parcelle à côté d'un angle de 2 rues ;
33. que le projet porte le nombre de logements à 3 sur une parcelle de dimensions limitée ;
34. que le projet n'offre aucun emplacement de stationnement et aucun local vélo ;
35. que les logements ne présentent pas les qualités requises en matière d'habitabilité ;
36. qu'il convient de revoir le projet en diminuant le nombre de logements et afin d'offrir des logements qualitatifs ;
37. que la porte d'entrée est en bois peinte en vert clair ;
38. qu'une partie des châssis en façade à rue sont en bois peint en blanc ; que l'autre partie des châssis de la façade à rue sont en aluminium de couleur gris foncé ;
39. que les subdivisions de l'imposte du châssis au 1er étage ont été supprimés ;
40. qu'il y a lieu d'uniformiser la couleur et les matériaux de châssis de la façade à rue ;
41. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/02/2020 au 02/03/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
42. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité ;
43. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 18/02/2020 ;

dossier 10948

**AVIS FAVORABLE**

1. de revoir le projet en diminuant le nombre de logements et afin d'offrir des logements qualitatifs, conformes aux prescriptions des règlements en vigueur ;
2. de prévoir un local vélos aisément accessible ;
3. de préciser l'emplacement des autres compteurs ;
4. de préciser l'usage des WC's sur les paliers;
5. d'uniformiser la couleur et les matériaux des châssis de la façade avant ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

**10h10 - dossier 10914****4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur BARTHOLOMEUS tendant à agrandir et modifier les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale, rue du Cornet 10.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à agrandir et modifier les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale ;
4. qu'au rez-de-chaussée, la petite annexe est démolie ;
5. qu'une nouvelle annexe est construite;
6. 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) ;
7. qu'il s'agit de l'annexe qui dépasse le voisin de gauche, le moins profond de 4,78 m ;
8. que ce agrandissement nécessite une rehausse du mur mitoyen de gauche de 1,03 m sur une longueur de 3,54 m et d'un triangle de 0,65 m sur 1,30m de longueur, environ ; qu'il s'agit d'un peu moins de 4 m<sup>2</sup> ;
9. que le voisin de gauche dispose d'une annexe non mitoyenne sur 2 niveaux (5,34m de haut) ; que cette annexe se trouve le long du mitoyen de gauche, à 2,30 m du mitoyen de droite ;
10. que la nouvelle annexe ne dépasse pas la profondeur de cette annexe du voisin de gauche ;
11. que la parcelle voisine de droite est totalement construite au rez-de-chaussée à cette profondeur ;
12. que de par son orientation la rehausse ne nuit pas à l'ensoleillement de la parcelle voisine, la façade arrière étant plein nord ;
13. que la hauteur du mur mitoyen existant est faible 2,20 m par rapport au niveau du rez-de-chaussée ; que la rehausse est donc envisageable ;
14. que l'annexe améliore grandement l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
15. que les dérogations sont acceptables ;
16. qu'une terrasse en klinkers perméables est prévue dans le prolongement de la nouvelle annexe ;
17. que quelques marches relient cette terrasse au jardin ;
18. que sur les orthophotoplans dans BRUGIS on aperçoit qu'une terrasse a été aménagée dans le fond de la parcelle ;
19. que cette terrasse ne figure pas sur les plans ; qu'il n'apparaît pas clairement que la zone de cours et jardins soit conforme au règlement régional d'urbanisme (Titre I – article 13 : maintien d'une surface perméable) ;
20. qu'il est précisé en séance que cette terrasse sera supprimée ;
21. qu'au 1er étage, le balcon fermé est transformé en terrasse ouverte ;
22. que cette terrasse n'est pas conforme au Code Civil en ce qui concerne les vues obliques ;
23. qu'il y a lieu de rendre cette terrasse conforme au Code civil en ce qui concerne les vues sans rehausser le mur mitoyen sous quelque forme que ce soit ;

**dossier 10914**

24. que la demande prévoit la rénovation intérieure de toute la maison ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les chambres côté rue ;
26. que cette dérogation est due à la typologie de la façade ;
27. que les châssis en bois ne respectent pas le cintrage des baies ; qu'il convient, lors du prochain remplacement des châssis, de respecter le cintrage des baies ;
28. que ces dérogations sont acceptables et ne nuisent pas à l'habitabilité de la maison unifamiliale ;
29. que la demande ne prévoit pas de modification en façade à rue ;
30. que les deux fenêtres de toit présentes dans le versant avant de la toiture sont agrandis ;
31. que la demande améliore le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2020 au 16/03/2020 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
33. que cette lettre concerne les nuisances que risquent d'occasionner la rehausse mitoyenne pour la parcelle de gauche ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves de rendre la terrasse au 1<sup>er</sup> étage conforme au Code civil en ce qui concerne les vues sans rehausser le mur mitoyen sous quelque forme que ce soit.**

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

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

**10h40 - dossier 10992****5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame DE DECKER tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale, rue du Cornet 5.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale ;
5. qu'en façade arrière, les baies de fenêtres de l'annexe ont été modifiées ;
6. que la baie du rez-de-chaussée a également été modifiée ;
7. qu'il s'agit de modification améliorant le confort de cette maison unifamiliale ;
8. qu'en façade avant, le châssis du rez-de-chaussée a été modifié ; que la partie basse a été rehaussée de 8 cm en vue de permettre le placement d'un plan de travail de cuisine ; qu'un panneau en bois mouluré peint en blanc est placé en haut de ce châssis ; qu'il semble que ce panneau existe depuis de nombreuses années ;
9. que les châssis sont en bois peint en blanc ; que la porte d'entrée est en bois peint en vert foncé ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 13 (hauteur sous plafond) en ce qui concerne les combles ;
11. que l'article 13 (hauteur sous plafond) de ce règlement stipule, entre autre, que la hauteur sous plafond des pièces habitables de jour et de nuit en ce compris les bureaux et salles de réunion ainsi qu'en général tous les locaux accessibles au public, est fixée au minimum à 2,80 m au rez-de-chaussée et à 2,60 m aux étages ; que pour les cuisines-caves et pièces sous combles existantes, des dérogations peuvent être accordées pour l'aménagement de pièces habitables en tenant compte de l'éclairage, de l'aération, de la superficie et de l'usage des locaux ;
12. que la hauteur sous plafond dans les combles est conforme à l'article 4 du Titre II du RRU ;
13. que cette dérogation est acceptable et ne nuira pas à l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 21 (menuiseries) ;
15. que l'article 21 (menuiseries) de ce règlement stipule, entre autre, que les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois ;
16. qu'il s'agit du châssis au rez-de-chaussée en façade à rue ;
17. que ce châssis nuit à l'esthétique de la façade ;
18. qu'il y a lieu de revoir le dessin de ce châssis, en le simplifiant et en ne prévoyant pas d'imposte pleine ;
19. que la demande ne prévoit pas de modification de volume ;

dossier 10992

**AVIS FAVORABLE** sous réserves de revoir le dessin du châssis du rez en façade avant, en le simplifiant et en ne prévoyant pas d'imposte pleine (l'allège peut être conservée).

La dérogation au RZAC, article 13 (hauteur sous plafond) est acceptée.

**11h00- dossier 10945 – ART 126****6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par GREEN LABEL tendant à agrandir un immeuble comprenant 3 logements et modifier les aménagements intérieurs, rue Aviateur Thieffry, 12.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial ;
2. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
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 visait à agrandir un immeuble comprenant 3 logements et modifier les aménagements intérieurs ;
5. **qu'en date du 18/02/2020, la commission de concertation a remis un avis défavorable sur le projet ;**
6. **qu'en date du 9 mars 2020, des plans modificatifs ont été déposés, en application de l'article 126 du Cobat ;**
7. que l'objet de la demande est inchangé ;
8. que l'immeuble comporte légalement :
  - au sous-sol : des caves,
  - au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre,
  - au 1er étage : un appartement 2 chambres,
  - au 2ème étage : un studio ;
9. qu'au sous-sol, côté droit, une cave privative et des emplacements pour les compteurs sont prévus ;
10. qu'au rez-de-chaussée dans le fond du couloir un local vélos/poussettes est prévu ; qu'il permet le rangement vertical de 3 vélos/ou poussettes et de 3 vélos horizontaux ;
11. que le reste du sous-sol est annexé à l'appartement du rez-de-chaussée ; qu'il comporte la salle de bain, une cave et une bibliothèque/bureau ; qu'un escalier privatif est prévu le long du mur mitoyen de gauche ;
12. que toutefois il s'agit d'un sous-sol ; que la hauteur sous-plafond est de 2,23 m ; qu'il n'y a pas d'apport de lumière directe ; qu'il ne peut dès lors être considéré que comme un espace de rangement privatif et en aucun cas comme un espace habitable ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;
13. que la demande vise à agrandir légèrement le rez-de-chaussée entre l'annexe existante et le mur mitoyen de gauche ; que la construction nécessite une rehausse du mur mitoyen de gauche de 1,30 m de haut sur 1,36 m de long en maçonnerie pleine ;
14. que cet appartement une chambre est ainsi agrandi en appartement duplex deux chambres ;
15. qu'il bénéficie du jardin ;
16. que la demande vise à aménager la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée en terrasse pour l'appartement du 1er étage ;
17. que pour rendre cette terrasse conforme au Code civil en ce qui concerne les vues le mur mitoyen gauche doit, en plus de la rehausse pour l'annexe, être rehaussé de 1,97 m de haut sur 1,36 m de long par un claustra en bois ;
18. que le voisin de gauche a donné son accord ;

**dossier 10945 – ART 126**

19. qu'un bac à plantes est également prévu afin de se conformer au Code civil en ce qui concerne les vues obliques ; que toutefois ce dispositif n'est pas pérenne et que la terrasse offre une vue plongeante vers le jardin ;
20. qu'il convient dès lors de réduire la profondeur de la terrasse de 60 cm afin de limiter l'impact de celle-ci ;
21. 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) ;
22. que cela concerne la terrasse au 1<sup>er</sup> et l'extension du rez ;
23. que malgré les dimensions de la rehausse mitoyenne, l'impact pour le voisin de gauche est limité grâce au dispositif prévu ; que les dérogations sont dès lors acceptables ;
24. qu'au 1<sup>er</sup> étage, la chambre secondaire est placée en façade arrière ; qu'elle donne directement dans la cuisine ; que c'est également le cas de la petite salle de douche qui donne accès au seul wc de l'appartement ; que la taille de la cuisine est réduite ;
25. que la demande déroge au Règlement Régional titre 2 article 3 en ce qui concerne la surface effective de la cuisine ; qu'elle est de 4 m<sup>2</sup> ; que cette cuisine n'offre aucun espace de travail ;
26. que ces aménagements ne sont pas modifiés par rapport à la demande initiale ; qu'ils ne sont pas qualitatifs ;
27. que les dérogations au RRU dans le cadre de rénovations ne peuvent être acceptées qu'à condition d'améliorer la situation ; que ce n'est pas le cas ;
28. qu'il convient de revoir les aménagements intérieurs afin d'améliorer le fonctionnement de ce logement et de réduire voire de supprimer la dérogation ;
29. qu'au 2<sup>ème</sup> étage le studio existant est relié aux combles par le placement d'un escalier intérieur ; que ceux-ci sont aménagés en espace de rangement ;
30. que la hauteur sous plafond est faible ; que cet espace ne peut en aucun être considéré comme un espace habitable ;
31. que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme titre II article 4 ; que la hauteur sous plafond sous faîte de l'espace de rangement est de 2,16 ; que la dérogation est faible ; qu'elle est dès lors acceptable ;
32. que certaines décharges semblent placées dans les murs mitoyens ; que ce n'est pas conforme au Code Civil ; qu'il convient de les déplacer en dehors de ceux-ci et d'indiquer les gaines techniques en plan ;
33. qu'en façade arrière une lucarne est créée contre le mitoyen de gauche ; qu'elle est construite dans la prolongation de la façade et dans le même matériau en enduit de couleur banc cassé ;
34. qu'elle permet l'accès à une nouvelle terrasse ;
35. que cette dernière mesure 2,48 m de profondeur sur une largeur de 2,68 m ;
36. que le restant de la toiture plate est végétalisée ;
37. que le garde-corps est placé à la limite de la toiture plate et non de la zone accessible ;
38. qu'il convient de le déplacer le long de la zone accessible ;
39. que les châssis de la façade arrière sont en pvc gris moyen ;
40. qu'en façade avant, les châssis en bois avec petit-bois dans les impostes ont été remplacés il y a plusieurs années par des châssis en PVC blanc sans petit-bois dans les impostes ;
41. que la demande vise à remplacer ces châssis par des châssis en bois de ton gris moyen avec petit-bois dans les impostes ; qu'ils se rapprochent des châssis d'origine ;

42. que la corniche en bois avait été couverte d'un habillage en PVC de ton brun foncé ;

**dossier 10945 – ART 126**

43. que la demande vise à revenir à une corniche en bois peinte en gris moyen similaire à celle d'origine ;

44. que le reste de la façade à rue est conservée ;

45. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2020 au 03/02/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

46. que les 3 logements sont existants ;

47. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 28/01/2020 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. d'adapter les plans en ce qui concerne l'utilisation de la pièce avant du sous-sol en espace de rangement et non un espace habitable ou bureau ;
2. de revoir les aménagements intérieurs afin d'améliorer le fonctionnement, en particulier, du logement du 1er étage afin de réduire voire de supprimer les dérogations ;
3. de réduire la profondeur de la terrasse du 1er étage de 60 cm afin de limiter l'impact de celle-ci ;
4. de placer le garde-corps de la terrasse du 2ème étage autour de la zone accessible;
5. de déplacer les tuyaux d'évacuation en dehors des murs mitoyens et d'indiquer les gaines techniques en plan ;
6. de se conformer à l'avis favorable 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.

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

**11u30 - dossier 10302 – ART 126**

**7. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door Mijnheer GUL strekkende tot het regulariseren van de wijziging van de bestemming van een handelsgelijkvloers tot woning (studio) en van de voorgevel, Morgenlandstraat 139 -141**

Overwegende :

1. dat het goed gelegen is in het GBP in het woongebied met residentieel karakter en in het gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing;
2. dat de aanvraag strekt tot het regulariseren van de wijziging van de bestemming van een handelsgelijkvloers tot woning (studio);
3. het gebouw een handel op de gelijkvloerse verdieping en 3 studio's op de verdiepingen bevat;
4. dat de bestaande koer overdekt werd;
5. dat het dak van deze overdekte koer ingericht werd als terras voor de studio op de 1ste verdieping;
6. dat dit terras conform is aan het Burgerlijk Wetboek wat betreft de zichten;
7. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening betreffende Titel I artikel 4 (diepte);
8. dat het ganse perceel overdekt is;
9. dat het ganse perceel reeds onderkelderd was;
10. dat de kelderverdieping 4 kelders, een tellerlokaal en een lokaal voor schoonmaakproducten bevat;
11. dat de overdekte koer op de gelijkvloerse verdieping ingericht wordt als lokaal voor huisvuil en als fietsenstaanplaats;
12. dat de gelijkvloerse verdieping ingericht is als studio;
13. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening betreffende Titel II artikel 8 (WC);
14. dat het de WC op de gelijkvloerse verdieping betreft;
15. dat er geen verluchting is in de badkamer op de gelijkvloerse verdieping;
16. dat de aanvraag het aantal eenheden in het gebouw niet wijzigt;
17. dat de aanvraag in tegenstrijd is met het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan dat grote woningen om gezinnen te huisvesten aanbeveelt;
18. dat het echter een klein perceel betreft in de nabijheid van de hoek van de straat; dat er geen tuin is;
19. dat een dakkapel gebouwd werd aan de voorkant;
20. dat deze dakkapel reeds vele jaren bestaat;
21. dat in het project de voorgevel niet gewijzigd wordt;
22. dat de houten vensterramen van de verdiepingen gewijzigd werden in PVC kleur wit; dat dit niet kwalitatief is;
23. dat de raamindelingen gewijzigd werden;
24. dat de houten dubbele deur gewijzigd werd in een deur in aluminium kleur naturel; dat dit niet kwalitatief is;
25. dat de venster/vitrine en de deur naar de vroegere handel gewijzigd werden in PVC kleur wit; dat dit niet kwalitatief is;

**dossier 10302 – ART 126**

26. dat deze wijzigingen van de gevel op de gelijkvloerse verdieping zich niet integreren in de gevel;
27. dat de linkse deur geen functie meer heeft indien de gelijkvloerse verdieping gewijzigd wordt in woning;
28. dat het openbaar onderzoek van 19/11/2018 tot 03/12/2018 aanleiding gegeven heeft tot geen bezwaarschriften en/of opmerkingen;
29. het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
- 30. dat de Overlegcommissie in zitting van 18/12/2018 een ongunstig (unaniem) advies heeft uitgebracht;**
- 31. dat op 24/06/2019 gewijzigde plannen werden ingediend;**
32. dat de vensterramen van de verdiepingen vervangen worden door hout, wit geschilderd;
33. dat deze houten vensterramen de oorspronkelijke vormen, met inbegrip van de welvingen, niet behouden;
34. dat hierdoor het architecturaal aanzicht van het gebouw gewijzigd wordt;
35. dat de aluminium inkomdeur vervangen wordt door een dubbele houten deur, wit geschilderd;
36. dat de vitrine volledig vervangen wordt in hout, wit geschilderd;
37. dat de linkse deur vervangen wordt door een raam;
38. dat het niet duidelijk is in welk het onderste deel van de inkomdeur en het deel onder het nieuwe raam links voorzien is;
39. dat deze wijzigingen de huidige raamindelingen behouden en dat deze zich niet integreren in de gevel;
- 40. dat de Overlegcommissie in zitting van 10/09/2019 een ongunstig (unaniem) advies heeft uitgebracht;**
- 41. dat op 9 april 2020 gewijzigde plannen werden ingediend;**
42. 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;
43. dat er verluchting voorzien werd in de badkamer op de gelijkvloerse verdieping ;
44. dat de vensterramen van de verdiepingen vervangen worden door houten witgeschilderde vensterramen die de oorspronkelijke vormen, met inbegrip van de welvingen, behouden;
45. dat de linkse deur vervangen wordt door een open raam die weinig in harmonie is met het gebouw;
46. dat de inkomdeur vervangen wordt door een dubbele houten witgeschilderde deur; - volledige houten dubbele deur ;
47. dat de vitrine volledig vervangen wordt in witgeschilderd hout met impostvenster waarin toedeverdelingen;
48. dat de wijzigingen van de gevel op de gelijkvloerse verdieping de oorspronkelijke vormen benaderen en dat ze zich integreren in de gevel;

dossier 10302 – ART 126

**GUNSTIG ADVIES, onder voorbehoud :**

1. linkse deur vervangen door een vast deurraam met onderaan een paneel;
2. zich te richten naar het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp.

De afwijking op de voorschriften van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende Titel I artikel 4 (diepte) is aanvaard.

De afwijking op de voorschriften van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende Titel II artikel 8 (WC) is aanvaard.

**11h50 - dossier 10980****8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame DEGAVRE tendant à rénover et étendre (annexe arrière) une maison unifamiliale, rue Général Henry 139.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à rénover et étendre (annexe arrière) une maison unifamiliale ;
3. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de petite taille située entre une maison unifamiliale légèrement plus haute et un immeuble à appartements de 5 étages ;
4. que la parcelle voisine de droite (n°137 rue Général Henry) est totalement construite au niveau du rez-de-chaussée ;
5. que la parcelle voisine de gauche comporte une maison un peu plus profonde avec une annexe et un arrière bâtiment ;
6. qu'il s'agit d'un îlot densément bâti ;
7. que la demande vise à démolir la travée arrière de la maison et l'annexe ; qu'une partie du jardin est rabaissée ;
8. que la demande vise à reconstruire la partie arrière de la maison ainsi qu'une annexe ;
9. qu'une terrasse est prévue dans le prolongement de l'annexe ; qu'il s'agit d'une terrasse perméable en bois ;
10. que le niveau existant du jardin est plus haut de trois marches que le niveau du rez-de-chaussée ;
11. qu'il existe un auvent dans le fond de la terrasse ; que cet auvent sert d'abri de jardin ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
13. qu'il s'agit de la nouvelle annexe ;
14. que la construction de l'annexe nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche ;
15. qu'elle dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen de la construction principale voisine de gauche ; que la maison voisine de gauche a également une annexe ;
16. que cette rehausse ne nuit pas la parcelle voisine ;
17. que côté arrière, une lucarne est prévue ; qu'elle est construite contre le voisin de droite et ne nécessite pas de rehausse de mur mitoyen ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
19. qu'il s'agit de la chambre 1 et du séjour-cuisine ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
21. qu'il s'agit de la chambre 3 côté rue ; qu'elle est éclairée par une petite lucarne existante ;
22. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ; que la demande en améliore le confort et l'habitabilité ;
23. que ces dérogations sont acceptables ;
24. que la porte d'entrée existante en bois de couleur blanc est conservée ;
25. qu'une fenêtre supplémentaire est prévue en façade à rue au 1<sup>er</sup> étage ;

**dossier 10980**

26. que les châssis existants sont remplacés par des châssis en bois peint en noir ; qu'il s'agit de châssis sans divisions en vue d'offrir un maximum d'éclairage naturel ;
27. qu'autour des châssis existants et de la porte d'entrée, un parement en cimentage gris foncé ; que le soubassement est également revêtu d'un cimentage gris foncé ;
28. qu'autour de la nouvelle fenêtre un cadre en aluminium gris foncé est prévu ;
29. qu'en façade à rue l'enduit sera décapé et refait (blanc) ;
30. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2020 au 16/03/2020 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
31. que cette lettre concerne des imprécisions dans la demande : numérotation des maisons dans la note explicative, le fait que la façade du 135-137, ne soit pas représentée correctement ;
32. que ces petites erreurs n'ont pas d'impact sur l'appréciation de la demande ;

**AVIS FAVORABLE.**

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

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

**13h20 - dossier 10968****9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur VERMEIRE tendant à transformer une maison unifamiliale avec rez commercial en immeuble comprenant 4 logements et le rehausser de deux étages, avenue Hansen-Soulie 80.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à transformer une maison unifamiliale avec rez commercial en immeuble comprenant 4 logements et le rehausser de deux étages ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial ; que l'arrière bâtiment est un atelier accessible via l'entrée cochère ;
5. qu'actuellement l'arrière-bâtiment comporte semble comporter un logement ;
6. que la maison est située entre deux immeubles plus hauts ;
7. qu'il s'agit d'un bien sans zone de cours et jardins ;
8. qu'il s'agit d'un bâtiment comportant un rez-de-chaussée + 2 étages + toiture à versants ;
9. qu'au rez-de-chaussée une annexe a été agrandie sans permis d'urbanisme ;
10. que cette annexe existe depuis de nombreuses années ;
11. que la demande vise à ajouter deux étages à l'immeuble ; qu'une toiture plate est prévue ;
12. que la rehausse est prévue en ossature bois ;
13. que le nouveau volume s'aligne au volume des deux voisins ;
14. que la hauteur s'aligne à la hauteur du voisin de droite qui est le plus haut ;
15. que la profondeur s'aligne à la profondeur des deux étages existants, identique à la profondeur du voisin de droite, qui est le moins profond ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
18. qu'il s'agit de l'agrandissement de l'annexe au rez-de-chaussée et d'un petit morceau de la corniche arrière ;
19. que le mur mitoyen de gauche est rehaussé d'environ 70 cm ;
20. que la corniche dépasse légèrement le volume du voisin de droite qui est le plus haut ;
21. que ces dérogations ne nuisent pas aux parcelles voisines et sont donc acceptables ;
22. que la demande vise à aménager 4 appartements dans l'immeuble ;
23. que le projet prévoit :
  - au sous-sol : 5 caves privatives, un local pour les vélos, un local pour les poubelles et un local pour les compteurs,
  - au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement duplex 3 chambres,
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 2 chambres,
  - au 3<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 2 chambres,
  - au 4<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 2 chambres ;
24. que la chambre située à l'avant du rez se trouve à hauteur du trottoir (ancien commerce) ;

**dossier 10968**

25. que la chambre située à l'arrière du rez-de-chaussée comporte une fenêtre donnant sur l'entrée cochère vers le bâtiment arrière ;
26. que ces aménagements ne sont pas qualitatifs et portent atteinte à la praticité et l'habitabilité de ces chambres;
27. qu'il y a lieu de revoir les aménagements de ce logement ;
28. qu'une terrasse est prévue au 1<sup>er</sup> étage sur une partie de la toiture plate du rez-de-chaussée ;
29. qu'elle est prévue contre le haut mur mitoyen de gauche ; qu'elle est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
30. que cependant l'immeuble se situe à côté d'un angle ; que la terrasse offre des vues importantes vers les façades arrières des immeubles de la rue commandant Ponthier ;
31. que cette terrasse n'est pas acceptable ; qu'il convient d'aménager cette toiture plate inaccessible en toiture verte ;
32. que les étages sont aménagés selon le même plan ; que les séjours sont à l'avant et les chambre à l'arrière ;
33. que les appartements ne disposent ni de hall d'entrée, ni de local de rangement ou buanderie en leur sein ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
35. qu'il s'agit des 2 chambres au 4<sup>ème</sup> étage qui ont une hauteur sous plafond comprise entre 2,33 m et 2,44 m ; que cette dérogation est acceptable étant donné qu'il s'agit du dernier étage ;
36. que la façade avant est fortement remaniée, en ce compris la position des baies ;
37. que la demande vise à construire des balcon de 1,05 m de profondeur sur 4,50m de large à tous les étages ;
38. que vu leur profondeur, les balcons impactent la perspective de la rue ; qu'il convient d'en diminuer la profondeur afin de s'aligner à la profondeur des balcons du voisin de gauche ;
39. que la façade à rue au rez-de-chaussée est revêtue d'un cimentage sur brique (teinte grise) ;
40. que la façade à rue aux étages est prévue en enduit de façade sur isolant (de couleur claire) ; qu'il convient de prévoir pour la façade avant un matériau plus perene que l'enduit ;
41. qu'il semble que la façade n'est isolée que sur les deux derniers niveaux ; qu'il conviendrait de préciser la légende à ce sujet ;
42. que la menuiserie en façade à rue est prévue en aluminium gris anthracite ;
43. que les garde-corps des balcon en façade à rue sont en acier gris anthracite ;
44. que la porte sectionnelle en PVC de couleur blanche est maintenue ; que cette porte n'est pas qualitative et dépare la façade ; qu'il convient de la remplacer ;
45. que la façade arrière est prévue en enduit de couleur claire pour la partie basse et en enduit de façade sur isolant (de couleur claire) pour la rehausse;
46. que les châssis en façade arrière sont prévus en aluminium gris anthracite ;
47. que des garde-corps vitrés prévus devant certaines des fenêtre de la façade arrière ;
48. que la façade s'intègre dans le quartier ;
49. que la demande augmente très fortement la densité de cette petite parcelle quasi totalement bâtie ;

50. que l'appartement deux chambres situés au quatrième étage sans ascenseur n'est pas aisément accessible ;
51. que l'immeuble ne dispose d'aucun emplacement de stationnement ; que le local vélos est situé au sous-sol et n'est donc pas facilement accessible en particulier pour des vélos cargos ou électriques par exemple ;
52. qu'il convient de prévoir un second local vélo, plus petit au rez ;
53. que le Plan communal de développement prévoit le maintien ou la création de logement de grande dimension accessible aux familles ; que le projet n'offre pas de logements qualitatifs à destination de familles ;
54. qu'il convient dès lors de revoir le nombre de logement à la baisse en se limitant à 3 entités dans l'immeuble ;
55. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2020 au 16/03/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
56. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 2 mars 2020 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de revoir les aménagements du logement inférieur afin d'offrir des chambres offrant la **privacité et les qualités requises** ;
2. de ne pas aménager de terrasse à l'arrière du premier étage et d'aménager la toiture plate inaccessible en toiture végétalisée ;
3. de diminuer la profondeur des balcons en façade afin de s'aligner à la profondeur des balcons du voisin de gauche ;
4. de préciser les teintes exactes des enduits et cimentages et de prévoir pour la façade avant n matériau plus pérene que l'enduit ;
5. de remplacer la porte sectionnelle en pvc par une porte qualitative en accord avec le reste de la façade ;
6. de prévoir un second local vélo au rez, à destination des vélos électriques et des vélos cargos ;
7. de se limiter à trois logements dans l'immeuble ;
8. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

**13h40 - dossier 10937 – ART 126****10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par REDINVEST sprl tendant à rénover un immeuble de trois logements et construire deux lucarnes, rue de l'Orient, 140.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande initiale visait à rehausser la toiture, augmenter le nombre de logements et transformer un immeuble de rapport ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 3 logements, la division datant d'avant le 1er décembre 1993 ;
5. que la demande portait se nombre à 4;
6. que la demande dérogeait aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
7. que la demande dérogeait aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ;
8. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ;
9. que la demande initiale ne répondait pas à ce principe ;
10. qu'il y a lieu de ne pas augmenter le nombre de logements ;
11. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/02/2020 au 17/02/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
12. **qu'en séance du 03/03/2020, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée;**
13. **que suivant l'article 126 du Cobat, des plans modificatifs ont été introduits en date du 04/05/2020;**
14. que la demande modifiée vise à rénover un immeuble de trois logements et construire deux lucarnes;
15. 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) ;
16. que dans la situation de droit, l'immeuble comprend 3 logements 1 chambre;
17. que la demande vise à rénover l'immeuble afin d'y aménager un studio et 2 appartements deux chambres répartis comme suit:
  - sous-sol avant : local vélos, local poubelles, local compteurs
  - sous-sol arrière et rez-de-chaussée: un duplex deux chambres
  - -entresol : un local rangement / buanderie
  - -1er étage : un studio
  - -2e étage et 3e étage : un duplex 2 chambres
18. que le nombre de logement est inchangé par rapport à la situation de droit;
19. que la demande vise à modifier le sous-sol; que la partie avant est commune à tous les appartements; qu'elle est accessible via le hall d'entrée et une volée de quelques marches ;

**dossier 10937 – ART 126**

20. que cette partie comprend un local vélos, un local poubelles et un local compteurs communs sous l'escalier de l'entrée;
21. que la partie arrière du sous-sol est privative au duplex; qu'elle comprend une chambre, une salle-de-bain avec WC et un local rangement;
22. que l'escalier existant menant au sous-sol est privatisé au duplex;
23. que la chambre donne accès à la cour basse qui se trouve au même niveau;
24. que le rez-de-chaussée comprend la partie haute du duplex;
25. que l'entrée se situe directement en haut des escaliers de l'entrée à droite;
26. qu'elle donne dans la pièce côté rue; qu'un sas est aménagé à cet endroit;
27. que le séjour se situe côté rue, la cuisine/salle-à-manger côté jardin, et la 2e chambre dans l'annexe arrière;
28. qu'un WC séparé est aménagé à droite de l'escalier menant au sous-sol;
29. qu'un escalier extérieur permet de lier la cuisine/salle-à-manger à la cour basse et au jardin; que le balcon existant est démonté afin de ne pas ombrager la chambre à l'étage inférieur;
30. que le jardin est privatif à ce duplex deux chambres;
31. que l'entresol entre le rez et le 1er étage est aménagé en local rangement / buanderie et chaudière privatif à ce duplex;
32. que le 1er étage comprend un studio avec le coin nuit à l'arrière, l'espace vie à l'avant et la salle-de-douche ainsi qu'un local rangement dans la partie centrale ;
33. qu'il dispose d'un balcon en façade avant ;
34. que la demande vise à aménager un second duplex deux chambres aux 2e et 3e étages;
35. que l'entrée se situe sur le palier entre le 1er et le 2e étage ;
36. qu'un local rangement avec chaudière est aménagé dans l'annexe à l'entresol;
37. que cette annexe n'est pas conforme à la situation de droit et que la demande vise à la régulariser;
38. qu'elle mesure 2.96m de longueur et 1.17m de profondeur;
39. que cette annexe est conforme aux prescriptions du RRU ; qu'elle existe depuis de nombreuses années et qu'elle peut dès lors être acceptée;
40. que le 2e étage comprend la pièce de vie du duplex avec le séjour côté rue et la cuisine/salle-à-manger à l'arrière;
41. qu'un WC séparé est aménagé sur le palier;
42. que le 3e étage (combles) comprend deux chambres et une salle-de-douche avec WC;
43. que la demande vise à construire deux lucarnes (une côté rue et une côté jardin) donnant dans chacune des deux chambres;
44. que la lucarne côté rue mesure 3.46m de largeur et 1.72m de hauteur;
45. qu'elle est centrée par rapport à la façade avant et qu'elle permet d'avoir une hauteur sous-plafond de 2.50m;
46. qu'elle est composée d'un châssis divisé en 4 parties égales dont les deux parties centrales sont ouvrantes;
47. que la lucarne arrière mesure 2.84m de largeur et 2.46m de hauteur;
48. qu'elle est composée d'un châssis divisé en 3 parties égales ouvrantes;

**dossier 10937 – ART 126**

49. que la lucarne côté rue est en bois peint de ton gris anthracite; que le châssis est en bois peint de ton gris anthracite avec un double cadre dans les parties fixes;
50. que la lucarne arrière est en zinc avec le châssis en PVC de ton blanc;
51. que les trois cheminées des chaudières à ventouse situées sur l'annexe rangement du Duplex 2 ne respectent pas les distances techniques vis à vis des fenêtres de ce logement;
52. qu'il est conseillé par conséquent de remonter ces buses jusqu'en toiture (+ 2 m au-dessus de la corniche) ;
53. que la demande vise à remplacer les châssis dans la façade à rue par des châssis en bois peint de ton gris anthracite ;
54. que l'intention est de revenir à un dessin se rapprochant des châssis d'origine du point de vue des divisions ;
55. que la demande prévoit la pose de doubles cadres dans l'ensemble des parties fixes des châssis afin de respecter au maximum le dessin d'origine ;
56. que la porte d'entrée est une porte en bois de ton gris anthracite ;
57. qu'elle comporte 4 boîtes aux lettres situées dans la partie basse de la porte ;
58. qu'en façade arrière, la demande vise à modifier certaines baies de fenêtres; qu'elles sont agrandies et transformées en porte fenêtre ;
59. que des garde-corps en acier laqué de ton foncé sont prévus devant celles-ci ;
60. que les châssis dans la façade arrière sont prévus en PVC de ton blanc ;
61. qu'un enduit de ton clair est prévu pour la façade arrière ;
62. que la demande respecte les prescriptions du RRU;
63. que les logements tels que présentés sont confortables et qualitatifs ;
64. que les travaux prévus respectent le caractère architectural de cet immeuble et remet la façade en valeur;
65. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

- 1. de remonter les buses des chaudières jusqu'en toiture (+ 2 m au-dessus de la corniche)**
- 2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

**14h00 - dossier 10533**

**11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par AU TEMPS PASSE sprl tendant à transformer un commerce en commerce avec consommation sur place (sandwicherie) et changer la vitrine, place Saint-Pierre, 7.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone mixte, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
3. que la demande vise à transformer un commerce en commerce avec consommation sur place (sandwicherie) et changer la vitrine ;
4. qu'il s'agit d'une ancienne boucherie ;
5. qu'il existait une cour ouverte à l'arrière ; que toute la parcelle est actuellement couverte ;
6. **qu'en sa séance du 6/11/2018 la Commission de concertation a décidé de reporter son avis à une séance ultérieure ;**
7. **que la Commission de concertation a demandé :**
  - de faire signer les plans par un architecte car la cour a été couverte,
  - de détailler la couverture de la cour et l'ouverture dans le mur mitoyen, si elle existe,
  - de détailler le nouveau caisson en façade ainsi que l'ensemble du rez-de-chaussée,
  - de fournir le plan du sous-sol, s'il est utilisé par le commerce,
  - de préciser les techniques mises en place si besoin,
  - de préciser les heures d'ouverture de la sandwicherie.
8. **qu'en date du 17/05/2020 des documents ont été introduits ;**
9. que le propriétaire de l'immeuble s'est engagé à introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme tendant à tenter de régulariser les transformation au rez-de-chaussée (couverture de la cour et l'ouverture dans le mur mitoyen) ;
10. que la sandwicherie comporte un espace de consommation sur place ;
11. que le sous-sol n'est pas utilisé par le commerce ;
12. que le commerce est ouvert de du lundi au vendredi de 11h00 à 16h00 ;
13. qu'aucun équipement technique débouchant à l'extérieur n'est prévu ;
14. que la demande vise également à modifier la vitrine ;
15. que la nouvelle vitrine est prévue à l'alignement, avec une porte d'entrée centrale ; qu'elle est prévue en aluminium de ton gris foncé ;
16. que la porte d'entrée vers les étages n'est pas modifiée ; que l'ancien caisson qui surplombait cette porte a été démonté ; que les finitions de cette porte doivent être revue par le propriétaire ;
17. que selon les plans, la porte d'entrée du commerce s'ouvre vers l'espace public ;
18. que l'article 55 du Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune d'Etterbeek stipule, entre autres, que les portes du rez-de-chaussée ne peuvent s'ouvrir vers l'extérieur ;
19. que d'après les photos de la situation existante, ce n'est pas le cas ; que la porte s'ouvre vers l'intérieur ;
20. que le reste de la façade à rue n'est pas modifié ;
21. que la nouvelle vitrine ne dénature pas la façade ;

**dossier 10533**

22. que la demande prévoit le placement d'une enseigne sur caisson en bois au-dessus de la vitrine;
23. que l'ancien caisson a été retiré ; qu'il a été remplacé par une structure en lattes de sapin naturel surmontée de lamelles en bois; que des lettres en PVC de teinte noir sont posées ;
24. que cette enseigne paraît conforme aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en la matière ; que dans le cas contraire, il convient de s'y conformer ;
25. qu'il est précisé en séance que les travaux sont réalisés ;
26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/10/2018 au 22/10/2018 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
27. que les modifications envisagées n'ont pas d'impact sur la voirie régionale ;
28. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
29. que ce commerce participe à la qualité de vie du quartier ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

- 1. d'obtenir un permis d'urbanisme pour régulariser la couverture de la cour et l'ouverture éventuelle dans le mur mitoyen ;**
- 2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

**14h20 - dossier 10947****12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame GEYSSENS tendant à modifier le nombre de logement, étendre un logement vers les combles afin de créer un duplex et changer l'affectation du rez-de-chaussée, rue Gérard 134**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à modifier le nombre de logement, étendre un logement vers les combles afin de créer un duplex et changer l'affectation du rez-de-chaussée ;
5. que l'immeuble (rez surélevé + 2 niveaux + toiture) comporte légalement un commerce au rez et sous-sol (coiffeur) et un logement ;
6. **qu'en sa séance du 18/02/2020 la Commission de concertation a décidé de reporter son avis à une séance ultérieure ;**
7. **qu'il est demandé d'apporter des informations complémentaires :**
  - un historique des compteurs,
  - des plans des aménagements actuels,
  - la preuve de l'existence des volumes arrières depuis de nombreuses années ;
  - la date de la pose des châssis / porte,
  - une note explicative justifiant la conformité du projet aux règlements en vigueur à l'époque ;
8. **qu'en date du 08/04/2020 des documents complémentaires ont été introduits ;**
9. que des légères transformations intérieures ont été exécutés en 1983 après l'achat de l'immeuble en 1982 ;
10. que la demande vise la répartition suivante :
  - au sous-sol : local compteurs, cave privative pour le duplex, une pièce stock + kitchenette pour le cabinet dentiste et une cave/ chaufferie ;
  - au rez-de-chaussée : un équipement (cabinet dentaire), avec une salle d'attente et un WC,
  - au 1er étage : un studio avec une buanderie/débaras à l'entresol,
  - au 2ème étage et sous combles : un appartement duplex 1 chambre ;
11. qu'une lettre de Sibelga datée du 26/02/2020 indique que 3 compteurs gaz étaient sur place en 1983 ;
12. que les plans de la situation existante font état de la division suivante :
  - au sous-sol : un local compteurs, une pièce stock/kitchenette et une cave/chaufferie,
  - au rez-de-chaussée : un cabinet dentaire avec une salle d'attente et un WC,
  - au 1er étage : un studio,
  - à l'entresol : 2 WC,
  - au 2ème étage : 1 studio,
  - sous combles : un grenier ;
13. que le WC du rez-de-chaussée est sur les plans de 1933 ; que la construction extérieure à l'entresol était existante sur les plans de 1938 ; que la construction extérieur au 1er étage est clairement ancienne ;
14. que les archives communales relatives à ce bien ne comportent aucun plan du 1er étage ;

**dossier 10947**

15. que le projet prévoit que dans les caves, la cave/chaufferie soit à usage de cabinet de dentiste ; que les 2 pièces principales communiquent via une large baie ;
16. qu'au rez, l'espace affecté en équipement d'intérêt collectif ou de service public a une superficie de +/- 45 m<sup>2</sup> ;
17. que cette affectation est compatible avec la destination principale de la zone et participe à la vie de quartier ;
18. que la petite cour est accessible en traversant l'équipement ; qu'un abri à vélo s'y trouve ; qu'il n'y a pas de local vélo prévu pour les logements des étages ;
19. qu'au 1er étage, les pièces de vie et de nuit du studio sont scindées ; qu'aucune des deux ne présente une surface de 22m<sup>2</sup> telle que prévue par le RRU ;
20. qu'en outre, la pièce arrière (partie nuit) ne bénéficie pas d'un éclairage naturel suffisant ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie des locaux habitables) et article 10 (éclairage naturel) ;
22. qu'au 2ème étage se trouve le séjour du duplex une chambre ; que la chambre accessible via un bureau se trouve sous combles
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel), en ce qui concerne le séjour du duplex ;
24. qu'un escalier privatif est prévu entre le 2ème étage et les combles ;
25. que la demande ne prévoit pas de modification de volume ;
26. que les dérogations en matière d'habitabilité ne sont pas acceptables et nuiront à l'habitabilité des logements ; qu'il convient de revoir la disposition des logements afin d'améliorer leur conformité aux règlements en vigueur ;
27. que les logements ne disposent d'aucun espace extérieur ; qu'ils existent cependant depuis au moins 1983 ;
28. qu'en façade avant, les menuiseries ont été modifiées ;
29. que les châssis actuels sont en bois de ton brun foncé ; que ces châssis ne sont pas identique à ceux d'origine (couleur, divisions et subdivisions) ; que cette situation date de 1983 ;
30. que la porte d'entrée actuelle est une porte en bois de ton blanc ; qu'à l'origine, la porte était en chêne ;
31. qu'il y a lieu de remplacer à terme la porte d'entrée par une porte en bois s'intégrant à l'esthétique de la façade ;
32. que les châssis des étages ne nuisent pas à l'esthétique de la façade ;
33. que les châssis au rez-de-chaussée et au sous-sol ont été modifié ;
34. qu'une descente d'eaux pluviales a été installée en façade à rue ;
35. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 3/02/2020;
36. que cet avis stipule entre autres, que l'escalier vers le sous-sol doit être enclouonné ;
37. qu'il convient de modifier les plans en conséquence ;

dossier 10947

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de revoir la disposition des logements afin d'améliorer leur conformité aux règlements en vigueur ;
2. de remplacer à terme la porte d'entrée par une porte en bois s'intégrant à l'esthétique de la façade et s'inspirant de la porte d'origine précédemment autorisée ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et de modifier les plans en conséquence.