

## 09h00 - dossier 10937

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. REDINVEST représentée par Monsieur ACHRAYAH tendant à rehausser la toiture, augmenter le nombre de logements et transformer un immeuble de rapport, 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 vise 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 1<sup>er</sup> décembre 1993 ;
5. que la demande vise à y aménager 4 logements (2 duplex 2 chambres et 2 studios) répartis comme suit :
  - sous-sol partie avant : local poubelles avec armoire pour le matériel d'entretien, local compteurs eau et gaz, espace compteurs électricité et espace vélos/poussettes,
  - sous-sol partie arrière et rez-de-chaussée : duplex 2 chambres,
  - 1<sup>er</sup> étage : 1 studio,
  - 2<sup>ème</sup> étage : 1 studio,
  - sous combles : 1 duplex 2 chambres ;
6. que les aménagements intérieurs sont entièrement revus ; que pour ce faire, des baies sont agrandies ou créées à différents niveaux ;
7. que le sous-sol avant est accessible via le hall d'entrée et une volée de quelques marches ;
8. que la volée inférieure de la cage d'escalier commune est privatisée pour le duplex ;
9. que l'entresol sur le palier entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage comporte 3 rangements, 1 pour le duplex inférieur et 1 pour chaque studio ;
10. que l'entresol sur le palier entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage comporte le rangement pour le duplex supérieur ;
11. que ce volume a été construit sans permis d'urbanisme, qu'il existe depuis de nombreuses années et n'a jamais fait l'objet de plaintes ;
12. que le duplex inférieur bénéficie du jardin situé à mi-niveau entre le rez et le sous-sol ;
13. que le sous-sol comporte une chambre donnant sur une cour anglaise et une salle-de-bain ;
14. que ce niveau dispose d'une hauteur sous plafond de 2.45m ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
16. qu'en outre, cette chambre présente une surface de 13.7 m<sup>2</sup> bénéficiant de cette hauteur ;
17. que la cour anglaise n'est pas très profonde ; qu'elle est en outre surmontée d'une terrasse et d'un escalier d'accès au jardin ;
18. qu'il s'agit de la chambre principale de l'appartement ;
19. que cette pièce ne paraît pas présenter les qualités requises pour une pièce habitable ;
20. que la chambre secondaire située au rez présente une surface de 10m<sup>2</sup> ;

**dossier 10937**

21. que l'entrée de l'appartement se fait directement dans le séjour, situé en pièce avant ; qu'il ne dispose d'aucun hall d'entrée ou d'espace de vestiaire ;
22. que les aménagements de cet appartement ne sont pas suffisamment qualitatifs pour un appartement deux chambres ;
23. qu'il convient de revoir les proportions de la rehausse ;
24. que le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage comportent des studios avec coin nuit à l'arrière ;
25. que le studio du 1<sup>er</sup> étage dispose d'un balcon en façade avant ;
26. que la demande vise à rehausser et à modifier la toiture afin d'aménager une toiture à la Mansart avec 2 lucarnes, 1 côté rue et 1 côté arrière ;
27. que les deux maisons voisines sont plus hautes ;
28. que le nouveau faîte de toiture s'aligne au faîte de la toiture de gauche ;
29. que le brisis est très haut ; que la terrasse est fortement inclinée ; que la proportion de ceux-ci écrase la façade de l'immeuble ;
30. que la façade arrière est rehaussée de 2.20m puis surmontée d'une toiture mansardée ;
31. que la lucarne s'étend à la fois sur le Brisis et sur le terrasson ;
32. que la rehausse est revêtue de crépi comme le reste de la façade ; qu'une nouvelle corniche en bois est placée ;
33. 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) ;
34. que cela concerne la toiture arrière qui dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
35. que le troisième étage comporte le séjour du duplex ; que le quatrième étage comporte deux chambres ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ;
37. que cela concerne la chambre principale sous combles qui présente une surface de 13.5m<sup>2</sup> ;
38. que cet appartement ne dispose d'aucun espace extérieur ;
39. que la partie basse de la toiture à la Mansart et les lucarnes sont prévues en ardoises artificielles gris anthracite ;
40. que la partie haute de la toiture à la Mansart est prévue en tuiles gris anthracite ;
41. que la réalisation de la lucarne dans le même matériau que le brisis alourdi son aspect ;
42. qu'il conviendrait de prévoir un matériau pérenne, différent de celui du brisis pour réaliser la lucarne (par exemple du zinc) ;
43. que la demande vise à remplacer les châssis dans la façade à rue par des châssis en bois peint de ton gris anthracite ;
44. que l'intention est de revenir à un dessin se rapprochant des châssis d'origine du point de vue des divisions ;
45. que cependant seuls les ouvrants disposent de doubles cadres ; que le profils ne sont donc pas continus ; que cela dépare la façade ;
46. qu'il conviendrait dès lors de prévoir des doubles cadres dans l'ensemble des parties fixes ;
47. que la porte d'entrée est une porte en PVC brun ; que cette porte ne présente pas les qualités esthétiques et de pérennité requise pour un immeuble de ce type ;
48. qu'elle comporte 3 boîtes aux lettres ;
49. qu'il convient de prévoir une porte en bois s'inspirant du dessin de la porte d'origine ;

50. qu'il convient également de renseigner l'emplacement des boîtes aux lettres ;
51. qu'en façade arrière, la demande vise à modifier certaines baies de fenêtres; qu'elles sont agrandies et transformées en porte fenêtre ; que des garde-corps métalliques sont prévus devant celles-ci ;
52. que les châssis dans la façade arrière sont prévus en PVC de ton blanc ;
53. qu'un enduit de ton clair est prévu pour la façade arrière ;
54. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ;
55. que la demande ne répond pas à ce principe ;
56. que la demande n'offre aucun emplacement de parking pour voiture ; que le local vélos proposé ne permet pas de stocker plus de 4 vélos, soit un par appartement ;
57. qu'il y a lieu de ne pas augmenter le nombre de logements ;
58. 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 ;
59. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

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

**09h25 - dossier 10972**

**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur COLMANT tendant à aménager une terrasse en toiture de l'immeuble et un escalier d'accès au profit de l'appartement du troisième étage, rue Bâtonnier Braffort 69/71.**

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 aménager une terrasse en toiture de l'immeuble et un escalier d'accès au profit de l'appartement du troisième étage ;
4. que l'immeuble comporte 4 logements ;
5. que la demande vise à aménager une terrasse sur plots en bois sur la toiture plate de l'immeuble ;
6. que cette terrasse de +/- 15 m<sup>2</sup> est en retrait de 1 m par rapport à la façade à rue et à minimum 1,90 m des mitoyennetés ;
7. qu'elle est entourée d'un garde-corps en acier laqué noir ;
8. que l'accès est prévu via un escalier situé sur la petite toiture plate au niveau du 3<sup>ème</sup> étage ;
9. qu'un écran brise-vue est placé dans le prolongement d'une cheminée existante et sur l'escalier en vue de rendre l'accès à la terrasse conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
10. 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) ;
11. que l'immeuble est situé sur un angle ; qu'il est déjà plus haut que les immeubles voisins ;
12. que les dérogations ne sont pas acceptables ;
13. que la réalisation de la terrasse en toiture engendre de grandes nuisances pour le voisinage (vue plongeante) ;
14. 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 ;

**AVIS DEFAVORABLE**

**09h50 - dossier 10891****3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. L.GESTION représentée par Monsieur YILMAZ tendant à placer deux climatiseurs le long du mur mitoyen de gauche en façade arrière, place Jourdan 15.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;
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 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. le permis d'urbanisme (PU10167) délivré le 30/03/2018 tendant à diviser l'immeuble en un commerce et deux logements, modifier la façade avant et régulariser la couverture d'une cour existante à l'arrière du bâtiment au niveau du rez-de-chaussée ;
5. le permis d'urbanisme (PU10577) délivré le 04/01/2019 tendant à régulariser les travaux non conformes au PU 10167 (lanterneau) ;
6. que la demande vise à placer deux climatiseurs sur la façade de l'annexe, côté gauche ;
7. que le commerce au rez-de-chaussée est un salon de coiffure ;
8. que les appareils sont prévus sur le rebord vertical du mur de l'annexe au-dessus de la toiture en pente qui se situe en contrebas ;
9. que les dimensions des appareils sont 84,5 cm de longueur, 36,3 cm d'épaisseur et 70,2 cm de hauteur ;
10. que la hauteur des appareils dépasse d'environ 15cm le rebord de la toiture plate de l'annexe ;
11. que l'acte de base de l'immeuble stipule que le bloc climatisation du commerce sera placé sur le mur mitoyen arrière de l'immeuble de gauche, sans empiéter sur la toiture plate du 1er étage ;
12. que c'est en effet le cas ;
13. que les unités sont placées sur silent bloc afin d'éviter les vibrations ;
14. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/02/2020 au 17/02/2020 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
15. qu'une des lettres concerne une proposition de placer une installation d'un bloc à faible émission sonore au lieu des deux blocs disproportionnés prévus pour diminuer le bruit ;
16. que la seconde indique que les appareils ne peuvent être placés sur le mitoyen ; que ce n'est pas le cas ;
17. que les blocs de ventilation devront respecter les normes en matière de bruits de voisinage ;
18. qu'il peut convenir d'obtenir une autorisation en matière d'environnement avant leur exploitation ;
19. que ces blocs sont de dimensions limitées et permettent un bon fonctionnement du salon de coiffure ; qu'il s'agit d'un commerce de proximité participant à la vie de ce noyau commercial ;
20. qu'afin d'en limiter la visibilité et les nuisances pour l'intérieur de l'îlot, il convient de prévoir un caisson acoustique et esthétique ;

dossier 10891

**AVIS FAVORABLE sous réserve de prévoir un caisson acoustique et esthétique.**

**10h15 - dossier 10869 – ART 126**

**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. DESS INVEST représentée par Monsieur DESSAUNY tendant à agrandir et diviser une maison unifamiliale en 3 logements ainsi que changer l'affectation d'un arrière bâtiment d'entrepôt en logement et le rénover MODIFIE EN : agrandir et diviser une maison unifamiliale en 2 logements ainsi que changer l'affectation d'un arrière bâtiment d'entrepôt en logement et le rénover, rue des Cultivateurs 9.**

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 agrandir et diviser une maison unifamiliale en 3 logements ainsi que changer l'affectation d'un arrière bâtiment d'entrepôt en logement et le rénover ;
4. qu'en situation de droit la parcelle se compose de deux unités ; qu'il s'agit d'une maison que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
5. que le projet propose pour le bâtiment à front de rue :
  - au sous-sol côté gauche : 3 petites caves privatives et 1 local pour les compteurs gaz et électricité,
  - le reste du sous-sol et rez de chaussée: un duplex 1 chambre + bureau ;
  - au 1er étage : un appartement 1 chambre,
  - aux 2ème et 3ème étages : un duplex 2 chambres ;
6. que le projet propose pour le bâtiment arrière : une maison unifamiliale trois chambres ;
7. que l'entrée cochère est divisé en hall commun et en locaux communs (vélos, poubelles, poussettes) ;
8. que le passage libre n'est que de 90 cm de large dans le début du passage ; que cette largeur n'est pas acceptable pour un hall desservant 4 logements ;
9. que les caves privatives au sous-sol sont de petites dimensions (1,3 ou 2m<sup>2</sup>) ;
10. qu'une cour anglaise est créée en vue de donner de l'éclairage naturel à la chambre prévue au sous-sol arrière ; que cette cour sera végétalisée ;
11. que le duplex inférieur bénéficie de cette cour anglaise et de la partie gauche de la cour intérieure qui est également végétalisée ;
12. qu'afin de se conformer aux prescriptions des règlements en vigueur, le dalle du sous-sol est décaissée afin d'obtenir une hauteur sous plafond de 2,50m à ce niveau ;
13. que le sous-sol est un étage totalement enterré (sous le niveau de la rue et du jardin) ; qu'il comporte la seule chambre du duplex ;
14. qu'il ne se prête pas à l'aménagement de locaux habitable ; qu'il conviendrait d'augmenter la dimension des espaces de stockage et des locaux communs ;
15. qu'au rez l'accès privatif à la cour se fait via une passerelle en caillebotis au-dessus d'une partie de la cour anglaise ; que cela n'améliore pas les qualités de cette cour ;
16. qu'au 1er étage arrière, un balcon est prévu le long du mur mitoyen existant ; que cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
17. qu'au 2ème étage une terrasse est également prévue sur une partie de la toiture plate de l'annexe ; que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
18. qu'il conviendrait de s'y conformer ;
19. que la demande vise à démolir la toiture à versants existante et à construire un étage en recul ;

**dossier 10869 – ART 126**

20. que les reculs avant et arrière sont aménagés en terrasses ; que ces 2 terrasses ne sont pas conformes au Code civil en ce qui concerne les vues ;
21. que la toiture plate de l'immeuble est végétalisée ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne le nouvel étage en recul ;
23. qu'il dépasse de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas (toiture voisine de droite) ;
24. qu'en ce qui concerne la façade avant, les châssis existants sont remplacés par des châssis métalliques gris anthracite ;
25. que la porte d'entrée est remplacée par une porte d'entrée métallique de teinte noire, reprenant le numéro de police en grand ; qu'il conviendrait de privilégier l'usage du bois ;
26. que l'emplacement des sonnettes et boîtes aux lettres n'est pas précisé ;
27. qu'au 1er étage, le garde-corps du balcon a été transformé ; que ce nouveau garde-corps ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
28. qu'au 2ème étage, la baie de fenêtre de droite est agrandie ; que cette modification enlève le petit garde-corps existant au 2ème étage ; qu'il est remplacé par un garde-corps vitré ;
29. que la façade actuellement peinte en jaune est revêtue d'un enduit blanc ; que les encadrements de fenêtres sont conservés ; qu'ils sont peints en gris clair ;
30. que le nouvel étage est en enduit blanc sur isolant avec des châssis métalliques gris anthracite ;
31. que la corniche existante en bois blanc est maintenue ; que le mur de façade est légèrement rehaussé afin de servir de garde-corps à la terrasse avant ;
32. que le nouveau volume ne s'intègre pas à l'architecture de l'immeuble et du cadre bâti environnant ; qu'il conviendrait de privilégier un volume dans le langage architectural rappelle les toitures ;
33. que la façade arrière est entièrement revue ; que les matériaux sont identiques à la façade avant ;
34. que les baies sont revues ; que les garde-corps sont en caillebotis métallique ;
35. que le projet propose pour le bâtiment arrière une maison unifamiliale trois chambres :
  - au sous-sol : des caves,
  - au rez-de-chaussée : 3 chambres, 2 salles de bains et 1 WC,
  - au 1er étage : le living, la cuisine et 1 WC ;
36. que l'accès à l'arrière bâtiment se fait par une allée située dans le prolongement de l'entrée cochère ;
37. qu'au 1er étage une terrasse est créée dans le volume du bâtiment ;
38. qu'elle semble entourée d'un lattage de bois ;
39. que ce lattage ne permet pas de se conformer au code civil en matière de vues ;
40. que cette maison unifamiliale bénéficie d'un espace extérieur, relativement étroit, situé sur le côté gauche du bâtiment, la parcelle n'étant pas orthogonale ; que cet espace est une cour pavée existante ;
41. que le jardin est rendu totalement perméable et végétalisé sur plus de 50% de sa superficie ;
42. que le projet porte le nombre de logements à 4 sur une parcelle de dimensions limitée ;
43. que le projet n'offre aucun emplacement de stationnement ;
44. que le sous-sol ne se prête pas à l'aménagement de locaux habitables et que les espaces communs ne sont pas qualitatifs ;



45. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal;
46. qu'il convient de revoir le projet en diminuant le nombre de logements, en se conformant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et en se conformant au Code civil en ce qui concerne les vues ;
47. que seul un projet respectueux de la typologie et de l'architecture de cette maison unifamiliale peut être accepté ;
48. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
- 49. qu'en sa séance du 03/12/2019 la Commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande ;**
- 50. qu'en date du 31/01/2020 des documents modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**
51. que la demande vise, à présent, à agrandir et diviser une maison unifamiliale en 2 logements ainsi que changer l'affectation d'un arrière bâtiment d'entrepôt en logement et le rénover ;
52. que les modifications apportées répondent aux remarques émises par la commission ;
53. que la maison avant est divisée en 2 logements :
  - rez-de-chaussée + 1<sup>er</sup> étage : 1 duplex 3 chambres,
  - 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : 1 duplex 2 chambres ;
54. que l'entrée cochère est revue et permet uniquement de placer les vélos/poussettes ;
55. que le sous-sol comporte 2 grandes caves individuelles avec emplacements pour vélos privatives, 1 local pour des poubelles, 1 local pour les compteurs gaz, 1 local pour les compteurs d'électricité et 1 local pour l'entretien ;
56. que le sous-sol ne comporte plus de locaux habitables ; que le niveau de la dalle du sous-sol est maintenu ; que l'idée d'une cour anglaise est abandonnée ;
57. que les citernes d'eau de pluie ne rejettent pas leur trop plein directement aux égouts ; que des zones d'infiltration seront créées ;
58. que le duplex inférieur bénéficie du jardin ; qu'il est accessible depuis le 1<sup>er</sup> étage où se trouvent les pièces de vie via un escalier placé le long du mur mitoyen de droite ;
59. que cet escalier et la terrasse au 1<sup>er</sup> étage sont conformes au Code civil en ce qui concerne les vues ;
60. qu'au 2<sup>ème</sup> étage la terrasse est supprimée ;
61. que la toiture et la corniche de la façade avant sont maintenues ; que 3 fenêtres de toit sont prévues ;
62. qu'à l'arrière, une lucarne est prévue sur toute la largeur de la façade ; qu'elle est partiellement en retrait de 1.60 m par rapport à la façade arrière de l'immeuble ;
63. qu'une terrasse d'une largeur d'1.00m avec un recul de 60cm inaccessible est aménagée dans ce retrait ; qu'elle donne dans le séjour ;
64. que pour rendre cette terrasse conforme au Code civil en ce qui concerne les vues le mur mitoyen de droite avec le n°7 est rehaussé ;
65. que cette rehausse ne nuit pas à la parcelle voisine de droite ;
66. que selon la note explicative la toiture plate de l'immeuble est végétalisée ;
67. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne l'escalier extérieur menant du 1<sup>er</sup> étage au jardin ;
68. que cette dérogation est minime et ne porte pas atteinte aux parcelles voisines ; qu'elle est donc acceptable ;

69. qu'en ce qui concerne la façade avant, les châssis sont remplacés par des châssis en bois de couleur gris anthracite ;
70. que la porte d'entrée en PVC est remplacée par une porte en fer forgé de couleur gris anthracite avec vitrage martelé côté intérieur ; que les 3 boîtes aux lettres et sonnettes sont placées sur l'encadrement de la porte ;
71. que le garde-corps existant du 1<sup>er</sup> étage est conservé ;
72. que la fenêtre et le garde-corps existant du 2<sup>ème</sup> étage sont conservés ;
73. que la façade et les encadrements de baies sont peints en blanc ;
74. qu'en ce qui concerne l'arrière bâtiment, les baies sont revues ;
75. que la terrasse du premier étage se situe à présent à 1.90m de la limite mitoyenne ;
76. que le projet propose de conserver la brique existante du bâtiment arrière ; que les 4 façades seront isolées par l'intérieur ;
77. que la baie de droite vers l'immeuble à rue est fermée afin de limiter les vis-à-vis; que l'escalier intérieur est déplacé ;
78. que la terrasse au 1<sup>er</sup> étage est implantée sur la moitié de sa surface prévue initialement ;
79. qu'un bac à plantes est prévu afin de conformer cette terrasse au Code civil en ce qui concerne les vues ;
80. que la toiture de l'arrière bâtiment est végétalisée ; que la plupart des autres toitures plates sont verdurisées ;
81. que le projet porte le nombre de logements à 3 sur une parcelle de 293 m<sup>2</sup> ;
82. qu'il s'agit de logements de 103 m<sup>2</sup>, 113 et 150 m<sup>2</sup> ;
83. que ce nouveau projet est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
84. que la typologie et l'architecture des immeubles sont respectés ;
85. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

**La dérogation au RRU, Titre I, article 6 (hauteur) est acceptée.**

**10h40 - dossier 10935**

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur PECHER tendant à régulariser le remplacement des châssis en façade avant, rue Louis Hap 136.**

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 (maison éclectique) est repris à l'inventaire du patrimoine architectural construit en 1907-1908 par l'architecte Henri Godsdeel ;
3. 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) ;
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 vise à régulariser le remplacement des châssis en façade avant ;
6. que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en bois avec double vitrage depuis au moins 1993 ;
7. que les formes initiales de châssis, en ce compris les cintrages, divisions apparentes et parties ouvrantes et dormantes, ne sont pas maintenues ;
8. que les châssis d'origine, dessiné sur les plans de la construction du bâtiment, font partie du caractère architectural de la maison ;
9. qu'il y aura lieu lors d'un prochain remplacement des châssis de s'inspirer du dessin d'origine ;
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 21 (menuiseries) ;
11. 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 ;
12. que la corniche a été recouverte de PVC ;
13. qu'un tuyau relie les 2 parties de corniche ;
14. qu'il y a lieu, à terme, de tenter de retrouver la corniche d'origine et de supprimer ce tuyau ;

**AVIS FAVORABLE**

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

## 11h05 - dossier 10500

**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. TBS représentée par Monsieur PLUCHARD tendant à régulariser l'aménagement d'une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage arrière ainsi que les modifications apportées à l'immeuble (annexes, baies) et à la zone de recul, boulevard Louis Schmidt 26.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien (de style Beaux-Arts) est repris à l'inventaire du patrimoine architectural construit en 1928 par l'architecte Guy Misson ;
3. que la demande vise à régulariser l'aménagement d'une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage arrière ainsi que les modifications apportées à l'immeuble (annexes, baies) et à la zone de recul ;
4. le permis d'urbanisme de 05/08/1988 tendant à transformer la zone de recul en parking ;
5. le refus de permis d'urbanisme de 23/05/1991 tendant à modifier les plans autorisés le 5/8/1988 concernant l'aménagement de la zone de recul en parking ;
6. le refus de permis d'urbanisme (8992) délivré le 16/03/2015 tendant à régulariser les modifications apportées en toiture et la création d'une terrasse ;
7. que l'immeuble dans son entièreté est occupé par du bureau ;
8. qu'au sous-sol et au rez-de-chaussée, une extension est à régulariser ; que sa construction n'a nécessité la rehausse d'aucun mur mitoyen ;
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. qu'il s'agit de l'extension au rez et au sous-sol ;
11. que cette extension n'a que peu d'impact sur les parcelles voisines ;
12. qu'une cour anglaise est aménagée au sous-sol ; qu'elle est en partie perméable ;
13. que la toiture et la façade arrière des combles sont isolées ;
14. qu'un lanterneau existant au-dessus de la cage d'escalier a été remplacé par une petite verrière ;
15. que cette verrière est adossée au mur mitoyen de gauche ; qu'elle sert de puit de lumière à la cage d'escalier ;
16. qu'en façade arrière des baies ont été modifiées ;
17. que la terrasse située en toiture se limite à la profondeur de l'annexe qu'elle jouxte ; que la terrasse est conforme au Code civil ; que le reste de la toiture plate est inaccessible ;
18. que le garde-corps est muni d'un portillon d'accès ; que ce dispositif n'est pas de nature à garantir l'inaccessibilité à la toiture plate ;
19. que cette terrasse, de dimensions quasi inutilisable, a un impact négatif sur la quiétude de l'intérieur d'îlot ; que cet immeuble de bureau bénéficie déjà d'une terrasse au rez-de-jardin ;
20. que dès lors, cette terrasse en toiture n'est pas acceptable ;
21. qu'il convient de démonter la terrasse et de rendre la totalité de la toiture inaccessible sauf pour entretien ;
22. qu'il semble en outre que des groupes de froid ont été installés sur la terrasse ; qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune demande de permis ;
23. que ces groupes portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;

**dossier 10500**

24. qu'il convient de les supprimer ;
25. que l'aménagement de la zone de recul avait fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 5 août 1988; que ce permis n'a jamais été mis en œuvre conformément à l'autorisation délivrée ; qu'un permis tentant de régulariser la situation a été refusé en 1991 ;
26. que dès lors ces permis sont caduques et que la zone de recul doit redevenir une zone plantée fermée par une grille conformément aux prescriptions du RRU, Titre I article 11 et du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek articles 24 et 25 ;
27. que le stationnement n'y est pas autorisé ;
28. que le projet prévoit l'aménagement d'un emplacement de parking sur dallage de béton /gazon et de deux bandes de gazon de part et d'autre ;
29. que la transformation d'une zone de recul qui participe au caractère paysager de la zone en espace de stationnement n'est pas acceptable ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 11 (aménagement et entretien des zones de recul) ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek titre III, article 25 (plantations) ;
32. que l'article 25 (plantations) de ce règlement stipule, entre autre, que la zone de recul doit être aménagée en jardinet, suivant un plan à soumettre à l'agrément du Collège des Bourgmestre et Echevins; que le tiers au moins de la surface de la zone de recul doit être planté et parfaitement entretenu en tout temps; que les plantations à hautes tiges y sont interdites ; que cette zone de recul devra conserver constamment cette affectation de jardinet, à l'exclusion de tout autre usage ; que la zone de recul ne peut être utilisée par aucune exploitation ; qu'il ne peut être rien établi, ni déposé dans la zone de recul qui puisse nuire à la viabilité ou à la beauté de la voie publique ;
33. 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 ;
34. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité ;
35. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
36. qu'il convient de réaliser les travaux dans les six mois afin de mettre fin à une situation infractionnelle qui dure depuis des années (au moins depuis 2012 en ce qui concerne la terrasse et 1991 en ce qui concerne la zone de recul) ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de démonter la terrasse et son garde-corps en toiture et de rendre la totalité de la toiture inaccessible sauf pour entretien ;**
2. **de supprimer les équipements techniques non autorisés qui y ont été placés ;**
3. **d'aménager la zone de recul en zone plantée fermée par une grille conformément aux prescriptions du RRU, Titre I article 11 et du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek articles 24 et 25 ; de n'y prévoir aucun stationnement ;**
4. **de veiller à se conformer au RRU, titre I, article 13, en ce qui concerne la zone de cours et jardin ;**
5. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
6. **de réaliser les travaux dans les six mois afin de mettre fin à une situation infractionnelle qui dure depuis des années.**

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

**11h30 - dossier 10966**

**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. INSPIRED VISION & GREYSTONE PROPERTIES représentée par Monsieur VAN der ELST tendant à transformer un immeuble (mixte commerce/logement) avec augmentation de volume, rehausse de murs mitoyens et passer de 6 à 8 logements, rue des Aduatiques 119/121 et boulevard Saint-Michel 17.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à transformer un immeuble (mixte commerce/logement) avec augmentation de volume, rehausse de murs mitoyens et passer de 6 à 8 logements ;
5. le permis d'urbanisme n° 8807, tendant à transformer et agrandir un immeuble mixte (commerce/logement) avec rehausse des murs mitoyens, notifié le 13 juin 2013 ;
6. que, suite à l'introduction d'un recours, le demandeur a retiré son permis en date du 5 mars 2014 ;
7. le permis d'urbanisme n° 9334, tendant à transformer et agrandir un immeuble mixte (commerce/logement) avec rehausse des murs mitoyens, notifié le 28 janvier 2015 ;
8. qu'en date du 20 janvier 2017, le demandeur avertit la commune d'Etterbeek du démarrage des travaux ;
9. qu'au début de l'année 2018, suite aux interrogations de la commune quant au démarrage effectif du chantier, le demandeur fournit une série d'information indiquant :
10. que les travaux ont bien été entamés en janvier 2017 et ont duré jusqu'en juin 2017 (journal de chantier à l'appui) ; qu'il s'agit de démolitions intérieures : portes, murs et radiateurs ;
11. qu'un litige a opposé le demandeur au locataire et exploitant de l'Horeca au rez ; qu'un expert a été désigné par le Juge de Paix (mars 2018) ;
12. que les travaux de gros œuvre ont été postposés en attente de cette expertise ;
13. qu'en octobre 2018 le bien a fait l'objet d'une renonciation au droit d'accession ;
14. qu'en décembre 2018, selon copie de factures transmise en date du 17 octobre 2019, des travaux de « démolitions préparatoires aux travaux de gros-œuvre » ont été entrepris ; qu'il s'agit de travaux limités à un montant de 9.700 € ;
15. qu'il est apparu, lors de ces travaux, que le permis d'urbanisme accordé créait à l'exploitant du rez-de-chaussée une série de difficultés ;
16. que le projet initial comportait également un certains nombres de difficultés de réalisation, notamment en vue de permettre l'accès des futurs appartements aux caves ;
17. qu'une demande de permis d'urbanisme modificatif n°10817, tendant à modifier le permis d'urbanisme n° 9334 en ce qui concerne la cage d'escalier, les aménagements intérieurs et des baies en façade arrière, a été introduit le 2 mai 2019, par les bénéficiaires de la renonciation au droit d'accession ;
18. qu'il s'agit de modifications mineures qui ne nécessitent pas de mesures particulières de publicité ;
19. que le dossier de demande de permis a été déclaré complet en date du 29 aout 2019 ;

**dossier 10966**

20. qu'en date du 8 octobre 2019, une visite sur place a été effectuée par le service de l'aménagement du territoire ; qu'il a été constaté que les travaux de gros œuvres n'ont pas été entrepris ;
21. que le permis peut donc être considéré comme périmé ;
22. qu'aucuns travaux significatifs d'exécution du permis d'urbanisme n'ont été réalisés, les travaux de décembre 2018 ne pouvant être considérés comme tels ;
23. que le permis n° 9334 tendant à transformer et agrandir un immeuble mixte (commerce/logement) avec rehausse des murs mitoyens est périmé, en application de l'article 101, § 1er, al. 2, du CoBAT, puisqu'une interruption de plus d'une année est intervenue ;
24. que dès lors la demande de permis d'urbanisme modificatif n°10817, tendant à modifier le permis d'urbanisme 9334 en ce qui concerne la cage d'escalier, les aménagements intérieurs et des baies en façade arrière a été déclaré sans objet ;
25. que la demande actuelle est une nouvelle demande de permis d'urbanisme similaire, suite à la péremption du PU n° 9334;
26. que le projet prend place à l'angle du Boulevard St-Michel et de la rue des Aduatiques ; que le rez de chaussée est occupé par un Horeca (restaurant) ;
27. qu'il s'agit de 4 bâtiments répartis sur trois numéros de police ;
28. que les bâtiments présentent des hauteurs de corniche différentes (4 étages sur l'angle et 2 juste à côté) ; que le projet vise à unifier ces niveaux ;
29. que la dent creuse entre le bâtiment d'angle et le 121 rue des Aduatiques est comblée ; que les bâtiments présentent une hauteur de rez + un étage à cet endroit ; que cette hauteur sera portée à rez + 3 niveaux + toiture ;
30. que la demande vise à conserver le commerce HORECA au rez-de-chaussée et à aménager 8 logements comme suit :
  - sous-sol (côté boulevard Saint-Michel): caves, sanitaires, vestiaire du restaurant et local technique
  - sous-sol (côté Aduatiques) : caves privatives des logements, local techniques, local poubelles, local vélos/poussettes, chambre froide du restaurant et stockage ;
  - rez-de-chaussée : commerce HORECA et entrée séparée des logements
  - premier étage : 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres
  - deuxième étage : 2 appartements 1 chambre
  - troisième étage : 1 appartement 1 chambre et 1 appartement 3 chambres
  - quatrième étage (combles): 1 appartement 1 chambre et 1 appartement 2 chambres
31. que le projet prévoit une mixité des typologies de logements ; qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 3 appartements 1 chambre et 3 appartements 2 chambres ; que le projet prévoit 4 appartements 1 chambre, 2 appartements 2 chambres et 2 appartements 3 chambres ; soit une augmentation de 2 appartements (passage de 6 à 8) ;
32. que les appartements sont conformes aux prescriptions des règlements en vigueur en matière d'habitabilité ; qu'ils présentent des espaces agréables et de qualité ;
33. qu'ils répondent en outre aux besoins de la Région et de la commune en prévoyant des logements à destination de familles ;
34. qu'au rez-de-chaussée, la cage d'escalier pour les logements est modifiée (par rapport au PU 9334) ; qu'elle est déplacée à côté de l'ascenseur afin de ne plus avoir qu'une seule entrée privative pour les logements ;
35. que cette entrée est indépendante de celle du restaurant ;
36. que néanmoins, elle est de faible dimension et assez exigüe ; que l'accès semble difficile pour des familles vu la taille des logements ;

37. qu'il conviendrait de revoir l'aménagement du hall afin de le rendre plus spacieux et d'envisager la suppression des marches ;
38. que cette nouvelle entrée se fait à l'emplacement de l'ancienne porte de service du restaurant ; que la baie est élargie afin de permettre un passage libre de 95cm pour l'accès PMR ;
39. que néanmoins l'entrée se situe 71cm plus haut que le trottoir, soit 4 marches ; qu'il s'agit de la situation existante mais que cette hauteur rend l'accès PMR impossible ;
40. que la cage d'escalier existante pour accéder au sous-sol de droite est maintenue mais l'accès aux étages depuis cette cage d'escalier est condamné ;
41. que l'accès à ce sous-sol se fait par l'ascenseur mais en cas de panne, un accès est possible via la porte située au n°117 rue des Aduatiques ; qu'une porte d'entrée commune donne accès au restaurant (via une seconde porte) et aux caves ;
42. que le rez commercial est réaménagé ; que le projet prévoit la couverture de la cour du rez-de-chaussée (30 m²) ;
43. que pour ce faire une rehausse du mitoyen avec le numéro 19, boulevard St-Michel, est prévue sur 1.30m de haut et 8.30m de long (à l'arrière du 121 rue des Aduatiques) ; que cette rehausse porte la hauteur du mur mitoyen avec le numéro 19 à environ 3.20 m ;
44. que la verrière prévue dans le PU n° 9334 est supprimée afin d'éviter les nuisances et vues depuis les appartements supérieurs et voisins ;
45. qu'actuellement la cour est peu éclairée et amène des nuisances sonores ; qu'elle n'est pas perméable ; qu'elle est en outre utilisée pour le dépôt des déchets du commerce du rez-de-chaussée, ce qui induit des nuisances olfactives pour le voisinage ; qu'elle est également utilisée comme zone de stockage pour les boissons de l'établissement, ce qui induit des nuisances sonores aussi en soirée ;
46. que le projet propose en conséquence une amélioration non négligeable de l'utilisation de cette cour par rapport à l'intérieur d'îlot résidentiel ;
47. que cependant, sans verrière, l'éclairage naturel du restaurant est fortement réduit ;
48. qu'il convient de réaliser cette couverture en limitant au maximum la rehausse mitoyenne et de prévoir une part d'éclairement naturel dans la couverture ;
49. que malgré le réaménagement du restaurant, aucune toilette PMR n'est prévue au rez-de-chaussée ; que cette situation n'est pas admissible pour un commerce de cette taille ;
50. que le réaménagement du restaurant ne prévoit pas de nouvel espace pour les vidanges ; qu'il conviendrait d'en tenir compte ;
51. qu'au premier étage, la demande vise à construire une annexe pour accueillir une des deux chambres de l'appartement 2 ; que cette construction induit la rehausse du mur mitoyen avec le 21 boulevard Saint Michel de 362cm ;
52. qu'en outre, cette annexe augmente l'enclavement du 19 boulevard Saint Michel ;
53. que cette annexe déroge aux prescriptions du RRU ; qu'il s'agit de la deuxième chambre de l'appartement ;
54. que sans cette annexe, la chambre 2 pourrait être agrandie et être conforme au RRU ;
55. que vu les dérogations qu'elle engendre, il conviendrait de ne pas construire cette annexe et de se limiter à un appartement 1 chambre pour le logement 2 ;
56. qu'une autre annexe est créée au-dessus de la toiture plate du restaurant pour créer l'accès au logement 1 impliquant une rehausse du mitoyen 17/19 de 351cm ;
57. que cette annexe ne nuit pas aux parcelles voisines de par l'orientation et la distance des autres habitations ;
58. que plusieurs balcons et terrasses sont créés ;



59. qu'une terrasse se trouve sur la toiture de l'annexe au premier étage ; qu'elle est accessible depuis la nouvelle annexe comprenant la chambre 1 ; qu'elle mesure 5.97m de longueur et 2.05m de profondeur ; que le reste de la toiture plate de l'annexe est inaccessible ;
60. que cette terrasse engendre des dérogations au RRU ;
61. qu'il convient dès lors de ne pas aménager de terrasse sur la toiture plate de l'annexe du restaurant ou de la limiter à une zone mitoyenne au 117 rue des Aduatiques, s'écartant au maximum de la façade arrière du 19 Boulevard Saint-Michel ;
62. qu'au deuxième étage, une terrasse est créée pour le logement 4 ; qu'elle est aménagée sur toute la longueur de l'annexe mais en retrait de 1.90m par rapport à l'axe mitoyen ;
63. qu'un vitrage opalin est prévu du côté gauche afin de limiter les vues sur la terrasse de l'étage inférieur ;
64. que la surface de la terrasse a été réduite par rapport au PU n°9334 ;
65. qu'en fonction de la suppression de l'annexe à ce niveau, il convient de revoir l'aménagement de cette terrasse en balcon identique à celui de l'étage supérieur ;
66. qu'au troisième étage, un balcon est créé pour l'appartement 6 ; qu'il se situe au-dessus de la terrasse du 2<sup>e</sup> étage ; qu'il mesure 4m de longueur et 1.25m de profondeur ; qu'un vitrage opalin est aussi prévu du côté gauche afin de limiter les vues sur la terrasse de l'étage inférieur ;
67. que la surface du balcon a également été réduite par rapport au PU n°9334 ;
68. qu'au quatrième étage, une terrasse est aménagée pour l'appartement 7 ; qu'elle mesure 3.3m de longueur ; que le reste de la toiture plate est inaccessible ;
69. que toutes les terrasses et balcons sont conforme au code civil en matière de vues ;
70. que l'évacuation de la hotte du restaurant est prévue de façon apparente en façade arrière le long du mitoyen avec le 117 rue des Aduatiques ; qu'il convient de prévoir un habillage esthétique de cette hotte ;
71. que la demande propose des modifications intérieures par rapport au PU 9334 ;
72. qu'au sous-sol, le local poubelle et les halls ont été revus afin d'avoir un chemin de fuite direct ;
73. que l'aménagement des appartements du 1<sup>er</sup> étage est revu suite au déplacement de la cage d'escalier ;
74. que le nouveau volume de la salle-de-bain de l'appartement 5 implique une rehausse du mitoyen 17/19 bd Saint-Michel de 75cm ;
75. que des modifications sont apportées aux façades par rapport au PU 9334 ;
76. qu'il s'agit de nouvelles baies créées au niveau de la façade arrière afin d'apporter une lumière naturelle dans certains couloirs ;
77. qu'au niveau de la façade rue des Aduatiques, les fenêtres de la chambre 3 du logement 5 sont jumelées afin de faciliter leur mises en œuvre et offrant une meilleure cohérence dans la pièce ;
78. que dans le logement 6, l'allège de la fenêtre de la chambre est supprimée pour avoir une fenêtre sur toute la hauteur, permettant ainsi d'avoir un éclairage naturel suffisant ;
79. que pour les logements 7 et 8, les fenêtres des SDB ont été supprimées pour faciliter la mise en œuvre de la toiture ; elles sont remplacées par des coupoles en toitures ;
80. qu'au niveau de la façade arrière, les baies de la cage d'escalier ont été modifiées ; qu'elles sont plus petites et placées en adéquation avec l'escalier permettant l'ouverture de celles-ci ; qu'elles sont également réduites au nombre de 3 au lieu de 5 auparavant ;
81. que les baies des cuisines et WC des logements 4 et 6 ont été modifiées ; que celles des cuisines sont agrandies afin de profiter au maximum de l'éclairage naturel ; que celle du WC est réduite ;

82. que la baie de la cuisine du logement 8 est agrandie afin de s'aligner à celles des étages inférieurs ;
83. que les façades sont restaurées ; que la nouvelle toiture est en zinc gris foncé à joints debout ; que des lucarnes prennent place en différents endroits de cette façade ; que ces lucarnes sont de couleur blanc cassé ;
84. que les châssis existants sont remplacés par des châssis en bois peints en gris foncé ; que les nouveaux châssis sont en bois et aluminium ; qu'il convient que ces châssis aient la même teinte que les châssis du reste de la façade ;
85. que des garde-corps en vitrage opalin sont placés devant certains châssis ;
86. que les garde-corps en fer forgé existants sont conservés ;
87. que de nouvelles portes sont prévues le long de la rue des Aduatiques ; qu'il convient de revoir le dessin de ces portes afin d'être plus en accord avec la façade classique de l'immeuble et le bâti environnant ;
88. que concernant la lisibilité du projet, les plaignants avaient déjà déplorés l'absence de 3D ou axonométrie de l'arrière afin d'avoir une vision précise de l'impact du projet sur le cadre environnant ; que ces 3D de l'arrière semblent toujours manquer au dossier ;
89. qu'en séance, l'architecte a présenté des images 3D de la façade arrière ;
90. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
91. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
92. qu'il s'agit entre autre de la couverture de la cour intérieure ;
93. que toutefois la dérogation est admissible en ce que la couverture de la cour car elle permet d'améliorer la qualité de l'intérieur d'ilot par rapport à la situation existante, tel que décrit dans les motifs ci-dessus ;
94. qu'en outre, en situation existante la cour est déjà entièrement imperméabilisée, de sorte que le projet n'implique aucune perméabilisation supplémentaire du terrain concerné ;
95. qu'au regard des dimensions réduites de la cour et des nuisances sonores et olfactives dues au dépôt de déchets et ordures de l'horeca qui y est pratiqué il est préférable, pour des raisons de salubrité, de permettre une autre utilisation de cette cour ; que l'extension du rez commercial est ainsi justifiée ;
96. qu'il s'agit également de l'annexe et de la terrasse au premier étage ;
97. que la suppression de l'annexe au 1<sup>er</sup> étage comprenant la chambre 1 du logement 2, et de la terrasse attenante permet de limiter les dérogations au RRU Titre I article 4 et 6 ;
98. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre IV, article 10 (portes intérieures) ;
99. que cela concerne les portes des appartements 1,4, 6 et 8;
100. que l'immeuble se situe en Zichée ; qu'il y a donc lieu d'être attentif aux caractéristiques architecturales et esthétiques proposées ;
101. que la typologie des immeubles existants a été maintenue et que la toiture est travaillée afin de marquer plus fortement la partie centrale de l'immeuble ;
102. que la demande respecte les façades des immeubles existants et marque les extensions par un traitement architectural différencié qui s'inscrit pleinement dans la continuité des toitures « à la Mansart » des immeubles voisins ;
103. qu'elle s'inscrit donc dans la lignée des caractéristiques architecturales des immeubles existants et des immeubles voisins ;

104. qu'en cela la demande répond au bon aménagement des lieux et respecte le cadre urbain environnant ;
105. que le projet comporte plusieurs toitures plates ; qu'il convient de verduriser ces toitures et de prendre en compte la gestion des eaux de pluies ;
106. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/02/2020 au 17/02/2020 a donné lieu à 13 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
107. qu'elles concernent :
  - la profondeur excessive qui dépasse la profondeur légale admissible et la dérogation à l'article 4 du RRU ;
  - la rehausse du mur mitoyen de plus de 17m qui va provoquer une grande perte de luminosité pour la parcelle voisine ;
  - la rehausse de 1.10m du mur mitoyen avec le n°21 qui devrait être en brique identiques ;
  - que l'espace vide qui permet « l'aération » de l'ilot va être complètement comblé ;
  - la suppression de cet espace et le manque de clarté vont être néfastes sur le plan environnemental ;
  - l'augmentation du volume est inadaptée à l'ilot ; qu'il conviendrait d'abaisser la hauteur ;
  - le projet est trop dense par rapport à la moyenne du quartier ;
  - les volumes supplémentaires des fenêtres sont inesthétiques ; que les dimensions des fenêtres sont trop grandes et qu'elles épaississent les versants donnant sur l'ilot ;
  - l'opposition à l'extension du restaurant ; que cette extension induirait une rehausse du mur de mitoyen à plus de 3m et qu'elle entraîne une dérogation au RRU article 13 en ce qui concerne la surface perméable ;
  - que cette extension n'apporte aucune lumière naturelle ;
  - le nouveau bâti ou la présence de fenêtres dans la dent creuse induirait des vues directes sur la cour arrière des voisins ;
  - les terrasses du côté 19/21 boulevard Saint Michel sont trop proches, et particulièrement celle couvrant l'extension du restaurant qui induit un regard direct et une pollution sonore pour l'immeuble voisin ;
  - qu'elles permettent, aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, une vue directe dans la salle de bain du voisin ;
  - l'extrémité des terrasses qui n'ont pas de vitrage opalin ou de recul planté, comme c'était le cas dans la demande précédente ;
  - l'absence actuelle de terrasse ou balcon arrière afin de garder un côté privatif ;
  - le non-respect du code civil en matière de vues ;
  - la dérogation pour la chambre au 1<sup>er</sup> étage qui va créer un vis-à-vis trop important avec l'immeuble n°19 et 21 ; que la profondeur de cette chambre est de 4m alors qu'elle n'était que de 3.2m dans la demande précédente ;
  - le manque de 3D et de perspective axonométrique pour les façades arrière qui rendent la lecture du projet très difficile ;
  - le tracé en ligne diagonale de la toiture côté Aduatiques pour rehausser le bâtiment jusqu'au faîte du n°117 ;
  - la forme trapézoïdale hypermoderne des chiens-assis prévus dans la toiture qui choque par rapport au bâti existant ;
  - le projet induit trop de dérogations ;
  - le projet enlève le caractère résidentiel et familial du quartier ;
  - le projet qui prévoit 8 nouveaux logements mais pas de nouveaux parkings alors que c'est déjà problématique dans le quartier ;
  - que le local vélo en fond de sous-sol et uniquement desservi par l'ascenseur est inadéquat ;
  - l'entrée principale des logements sans hall et trop étroite ;
  - l'escalier qui s'arrête au rez avec l'accès aux caves qui doit se faire par l'entrée des cuisines du restaurant ; que cette situation est inadmissible d'un point de vue fonctionnel, sanitaire et sécuritaire ;
  - l'accès PMR impossible avec les 4 marches à l'entrée ;
  - la hotte du restaurant qui est placée à l'extérieur du bâtiment, ce qui est inesthétique et bruyant, alors que la demande précédente prévoyait un conduit isolé à l'intérieur ;
  - concernant le restaurant, la demande de permis condamne les chambres froides, dépôts/stock et la cuisine qui sont le moteur de l'exploitation ;

- le projet ne prévoit pas de gestion de vidanges du restaurant qui sont actuellement stockées dans la cour ;
- l'absence de WC PMR dans le restaurant (WC au sous-sol) ;
- le local poubelle au sous-sol qui est beaucoup trop petit et sans accès à la rue ;
- aucune amélioration par rapport à l'ancienne demande qui avait été fortement critiquée ;
- que le projet ne respecte pas l'architecture et le bâtiment existant ; que les obliques ne sont pas nécessaires ;

108. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité ;

109. que des modifications ont été apportées à la zone de recul ; qu'elles ne font pas l'objet du présent permis ; qu'il convient de régulariser la situation dans les plus brefs délais ; qu'il paraît convenir de retourner aux grilles d'origine et à un aménagement de jardinet ;

110. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de revoir l'aménagement du hall d'entrée des appartements afin de le rendre plus spacieux et d'envisager la suppression des marches ;
2. de réaliser la couverture de la cour au rez en limitant au maximum la rehausse mitoyenne et de prévoir une part d'éclairage naturel dans la couverture ;
3. de prévoir un WC PMR au rez-de-chaussée du restaurant ;
4. de prévoir un espace pour les vidanges au rez-de-chaussée du restaurant ;
5. de ne pas construire l'annexe (chambre) au 1<sup>er</sup> étage et de se limiter à un appartement 1 chambre pour le logement 2 ;
6. de ne pas aménager de terrasse sur la toiture plate de l'annexe du restaurant ou de la limiter à une zone mitoyenne au 117 rue des Aduatiques, s'écartant au maximum de la façade arrière du 19 Boulevard Saint-Michel ;
7. de revoir l'aménagement de la terrasse au 2<sup>ème</sup> étage en balcon identique à celui du 3<sup>ème</sup> étage ;
8. de verduriser les toitures plates et de prendre en compte la gestion des eaux de pluie ;
9. de prévoir un habillage esthétique de la hotte du restaurant ;
10. 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 IV, article 10 (portes intérieures), est acceptée.

**ABSTENTION URBAN – DPC**  
**ABSTENTION BE**

**13h45 - dossier 10923****8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur HUYGENS tendant à régulariser le changement d'affectation du rez de commerce en logement et passer de 2 à 4 logements, rue Philippe Baucq 63/65.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle, 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 vise à régulariser le changement d'affectation du rez de commerce en logement et passer de 2 à 4 logements ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 1 commerce au rez-de-chaussée et 2 appartements ;
5. qu'actuellement l'immeuble comporte 5 logements ;
6. que la demande propose :
  - au sous-sol : 4 caves privatives, 1 local poubelles et 1 emplacement pour les compteurs,
  - au rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre,
  - au 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 1 chambre,
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 1 chambre,
  - sous combles : 1 appartement duplex 1 chambre ;
7. que l'accès au sous-sol est malaisé ; qu'il convient de le modifier ;
8. que le rez-de-chaussée ne comporte plus de commerce depuis des années ; qu'il se situe hors liséré commercial ; que sa transformation en logement ou partie de logement est envisageable ;
9. que la pièce avant comporte le séjour ; qu'il est éclairé par l'ancienne vitrine et se situe au niveau du trottoir ;
10. que la cuisine ouverte sur le séjour est en pièce centrale ; qu'une mezzanine bénéficiant d'une hauteur sous plafond d'1.30m est aménagée dans la cuisine ;
11. que cet espace est peu utilisable et dénature le volume de la pièce et l'enfilade des pièces au rez ;
12. qu'une chambre est aménagée en pièce arrière ;
13. que la demande vise à démolir l'auvent situé au rez-de-chaussée qui a été placé sans permis d'urbanisme ;
14. que l'appartement du rez-de-chaussée bénéficie du jardin ; qu'il est accessible via un sas situé entre la chambre et la salle-de-douche ;
15. que cet appartement ne présente pas l'intimité requise pour un logement indépendant ;
16. que les appartements une chambre au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages bénéficient de chacun d'une terrasse ;
17. qu'au 3<sup>ème</sup> étage et sous combles un appartement une chambre est aménagé ;
18. que la salle-de-bain est située dans la pointe du toit et accessible via une mezzanine et une échelle de meunier très raide ; qu'elle bénéficie d'une très faible hauteur sous-plafond ;
19. que cette situation n'est pas acceptable ;
20. qu'une lucarne a été construite côté arrière ; qu'elle existe depuis de nombreuses années ;
21. qu'elle présente une hauteur libre de 2.00m ;

22. que cette lucarne donne sur une toiture plate ; que cette toiture plate n'est pas accessible ;
23. que le projet prévoit le placement d'un garde-corps devant la fenêtre de la lucarne ;
24. que cet appartement ne bénéficie d'aucun espace extérieur ;
25. que les combles ne se prêtent pas à l'aménagement d'une unité indépendante ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ;
27. qu'il s'agit au premier étage du séjour / cuisine qui présente une surface de 26 m<sup>2</sup> ; qu'il s'agit également sous combles, du séjour (14.7m<sup>2</sup> au lieu des 20m<sup>2</sup> requis), de la chambre (13.2 m<sup>2</sup> au lieu des 14m<sup>2</sup> requis) et de la cuisine 5.4m<sup>2</sup> au lieu des 8m<sup>2</sup> requis) ;
28. que ces dérogation sont importantes et ne sont pas acceptable ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ;
30. qu'il s'agit du WC situé sous-combles ; que les dimensions de ce WC sont 0,67 m x 2,20 m ;
31. que selon l'article susmentionné la toilette a des dimensions au moins égales à 0,80 m x 1,20 m
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
33. qu'il s'agit de la chambre sous combles ;
34. que la demande propose d'agrandir le velux pour supprimer la dérogation susmentionnée ;
35. que côté avant, 4 fenêtres de toit sont prévues ; qu'une nouvelle fenêtre de toit est prévue dans le pan arrière ;
36. qu'il n'est pas clair si les châssis en façade à rue en bois peint en blanc sont remplacé ; qu'il convient de préciser la demande sur ce point ;
37. que les photos jointes à la demande ne montrent pas le châssis existant au rez-de-chaussée dans la façade à rue ; que la porte d'entrée de droite est cachée derrière un panneau ;
38. qu'il semble cependant que la vitrine soit remplacée par un châssis à imposte fixe et 4 divisions verticale ; que le châssis est en bois peint en blanc ;
39. que la vitrine d'origine présentait des caractéristiques architecturales intéressantes ; que l'immeuble voisin dispose encore de cette vitrine ;
40. qu'il convient de s'inspirer de la vitrine d'origine pour le dessin des châssis du rez ;
41. qu'il y a lieu de conserver / retrouver la porte d'entrée de droite d'origine ; que néanmoins cette entrée est condamnée ;
42. que l'entrée principale de l'immeuble se fait par la porte de gauche qui donne dans la cage d'escalier ;
43. que la porte d'entrée de gauche est la porte d'origine ; qu'elle n'est pas modifiée ;
44. que la demande ne prévoit pas de modification de la façade à rue ;
45. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ;
46. que la demande ne répond pas à ce principe ;
47. que la demande porte le nombre de logements à 4 sur cette parcelle ;
48. que les logements proposés ne sont pas qualitatifs ;
49. que la demande n'offre aucun emplacement de parking pour voiture ;
50. qu'il n'y a aucun local vélo ; qu'il convient d'en prévoir un conforme au RRU ;
51. le nombre de dérogations ;

52. qu'il convient de revoir le projet en diminuant le nombre de logements, en se conformant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;
53. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 26 février 2020 ;
54. que cet avis stipule, entre autres, que l'appartement sous toiture doit disposer d'une fenêtre ouvrable en façade permettant l'évacuation des personnes ;
55. qu'il convient d'adapter les plans à l'avis émis ;

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

**14h05 - dossier 10974****9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur REGOUT tendant à rehausser d'un étage un immeuble de 8 appartements afin de transformer les appartements du 3<sup>ème</sup> étage en duplex 3 chambres, rue des Atrébate 126.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande vise à rehausser d'un étage un immeuble de 8 appartements afin de transformer les appartements du 3<sup>ème</sup> étage en duplex 3 chambres ;
4. que l'immeuble comporte :
  - au rez-de-chaussée : 1 studio et 1 appartement 2 chambres,
  - au 1<sup>er</sup> étage : 2 appartements 1 chambre,
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 2 appartements 1 chambre,
  - au 3<sup>ème</sup> étage : 2 appartements 1 chambre ;
5. que la rehausse est prévue en recul de 1,30 m par rapport à la façade avant;
6. qu'elle est prévue en bardage zinc prépatiné de ton noir avec des châssis en aluminium de ton noir ;
7. que les nouveaux châssis dans la rehausse sont divisés en 2 ; que les châssis existants des étages sont divisés en 4 ;
8. que cette rehausse en retrait sera peu visible depuis l'espace public ;
9. que la façade à rue est inchangée ; que la corniche débordante en béton est conservée ;
10. que la porte d'entrée est en PVC blanc s'inspirant de la porte d'origine ; que la grille devant la fenêtre de la porte est manquante ;
11. que le pvc ne présente pas les caractéristiques de pérennité et esthétiques requise pour une porte d'entrée ;
12. qu'il convient de prévoir une porte d'entrée en bois s'inspirant du dessin de la porte d'origine et munie d'une grille ;
13. qu'un garde-corps vitré est prévu sur la corniche ; que le recul est aménagé en terrasses ;
14. qu'afin de maintenir le caractère de la corniche, il convient de placer ce garde-corps sur le nu intérieur du mur de façade ;
15. que les deux constructions voisines sont plus hautes ;
16. que la rehausse reste plus basse que ces deux constructions voisines ;
17. que la demande vise à transformer les 2 appartements 1 chambre du 3<sup>ème</sup> étage en 2 duplex 3 chambres ;
18. que chaque appartement dispose d'un escalier privatif vers le 4<sup>ème</sup> étage ;
19. que le 3<sup>ème</sup> étage comporte pour chaque duplex : 2 chambres, 1 WC et 1 salle de bain ;
20. que le 4<sup>ème</sup> étage comporte pour chaque duplex : le séjour + cuisine, 1 chambre et 1 salle de douche ;
21. que les séjours présentent des surfaces de 28m<sup>2</sup> ; que, bien que conformes aux prescriptions des règlements en vigueur, ces surfaces ne sont pas suffisantes pour des logements 3 chambres ;



22. que la demande vise à rehausser le mur mitoyen de droite de 2,78 m sur une profondeur de 0,63 m ;
23. qu'afin de ne pas rehausser les mitoyens, il convient de placer la façade en retrait par rapport à la façade arrière ;
24. qu'une isolation est uniquement prévue sur la rehausse de la façade arrière ;
25. que cette isolation est prévue jusqu'à la mitoyenneté côté droit ;
26. qu'il convient dès lors de ne pas aménager de chambre à ce niveau et d'agrandir le séjour ;
27. que le nombre de logements n'est pas modifié ;
28. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal;
29. que cette demande répond à ce principe ;
30. que les 2 duplex sont conformes au Titre II du règlement régional d'urbanisme ;
31. que cette demande améliore le confort et l'habitabilité des 2 appartements concernés ;
32. que le nombre d'entités présentes dans l'immeuble n'est pas modifié ;
33. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 06/02/2020 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

- 1. de prévoir une porte d'entrée en bois s'inspirant du dessin de la porte d'origine et munie d'une grille ;**
- 2. de placer le garde-corps sur le nu intérieur du mur de façade ;**
- 3. de placer la façade arrière en retrait par rapport à la façade de l'immeuble et de ne pas aménager de chambre à ce niveau ;**
- 4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**