

09h00 - dossier 10977**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur DERELY tendant à aménager un garage dans la cave avec ascenseur pour voiture, vélo et scooter, en sous-sol de la zone de recul, avenue de Tervueren 79.**

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 le bien est situé dans la zone de protection d'un monument classé (hôtel de maître éclectique) : avenue de Tervueren 64 ;
3. que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
5. qu'il s'agit d'une maison de maître de style éclectique à tendance art nouveau ;
6. 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) ;
7. que la demande vise à aménager un garage dans la cave avec ascenseur pour voiture, vélo et scooter, en sous-sol de la zone de recul ;
8. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale comportant un cabinet médical avec zone de recul aménagée en jardinet et clôturée par une grille ;
9. que l'accueil et la salle d'attente se trouvent au demi-sous-sol ; que le cabinet se trouve dans la pièce au rez-de-chaussée ;
10. que la zone de recul a été aménagée en zone de stationnement sans qu'un permis n'ait été délivré pour cela ;
11. que cette zone comporte une cave en sous-sol ; qu'elle sert d'aire de stationnement aux patients du cabinet médical ; qu'elle est aménagée ainsi depuis 1985, date à laquelle il a fallu refaire le plafond de la cave ;
12. que la demande vise à transformer la cave en-dessous de la zone de recul en garage ;
13. que la cave est légèrement creusée et agrandie ; qu'un ascenseur est placé dans la zone de recul ;
14. que la toiture de l'ascenseur est couverte d'une faible épaisseur de terre et de plantes grasses (8cm) ; que l'accès à l'ascenseur est revêtu de dalles gazon à fines mailles ;
15. que l'épaisseur et le système proposés ne permettent pas une vraie végétalisation de cette zone ;
16. que ce garage permet le stationnement d'une voiture, de vélos et de scooters ; qu'il s'agit de véhicules électriques ;
17. que la demande vise à replacer des grilles en fer forgé à l'alignement ;
18. que la porte ouvrante, destinée aux piétons, est prévue dans l'esprit des ferronneries existantes ;
19. qu'il en est de même pour la porte électrique coulissante pour l'accès des véhicules et des patients ;
20. que l'entrée des patients est modifiée ; qu'un nouvel escalier en pierre bleue, donnant directement accès au demi-sous-sol est prévu ; que les chemins d'accès sont revêtus de pierre bleue ;

dossier 10977

21. que le stationnement n'est plus prévu en zone de recul ; que néanmoins, ce dispositif privatise une place en voirie ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 11 (aménagement et entretien des zones de recul) ;
23. que cet article stipule qu'aucune construction n'est autorisée en zone de recul ; qu'il indique en outre que le stationnement n'y est pas autorisé ;
24. que l'aménagement d'un garage en sous-sol, l'élargissement de l'ancienne cave et d'un ascenseur à voiture constitue bien une construction ;
25. que le stationnement bien que situé en sous-sol, se trouve bien en zone de recul ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur la bâtisses de la Commune d'Etterbeek, article 25 (plantations) ; que cet article indique que la zone de recul doit être aménagée en jardinet ; qu'elle ne peut avoir un autre usage que celui de jardinet ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur la bâtisses de la Commune d'Etterbeek, article 30 (caves) ; que cet article indique que seules les caves destinées à l'approvisionnement en combustible sont autorisées sous la zone de recul ; qu'elles doivent en outre être recouverte de 60 cm de terre afin de permettre l'aménagement d'un jardinet ;
28. que la demande prévoit également le remplacement de châssis en façade à rue ; que les plans ne précisent pas clairement ce qu'il en est ;
29. que les menuiseries font partie du caractère architectural de la façade ; qu'il convient d'en conserver l'aspect et les matériaux ;
30. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
31. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité ;
32. l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites :
 - l'intervention soulève de nombreux questionnements sur la qualité ainsi que la gestion à court et moyen terme de l'aménagement (viabilité d'une pelouse sur un ascenseur, qualité paysagère de l'aménagement, impact réel sur les grilles en fer forgé, conséquence esthétique du remplacement de châssis, garantie que le dispositif restera bel et bien fermé, ...)
 - autoriser une telle intervention serait un très mauvais signal dans un contexte bruxellois, confirmé par le RRU, où l'on décourage la transformation des zones de recul devant les habitations en espace de stationnement, ces lieux étant dédiés à l'aménagement de jardin d'agrément ;
33. les dérogations aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Etterbeek et au Règlement régional d'urbanisme ;
34. que les zones de recul plantées en jardinets participent grandement au caractère paysager et monumental de l'avenue de Tervueren ; qu'il convient de les maintenir et les embellir ;
35. qu'il convient dès lors de verduriser cette zone au maximum et de l'aménager en jardinet ; qu'il convient de clôturer la zone de recul avec des grilles en ferronnerie identique aux existantes ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

09h35 - dossier 10824 – ART 126

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. TIDLEWAVE PROPERTIES représentée par Monsieur LEMAIRE tendant à diviser une maison unifamiliale en 4 logements, construire une lucarne dans la versant arrière, aménager une terrasse sur son toit et placer un ascenseur, rue Louis Hap 223.

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 ;
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 est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, construit en 1906 comme ensemble avec le bien n° 221 en style éclectique ;
4. que la demande (initiale) vise à diviser une maison unifamiliale en 5 logements, construire deux lucarnes dans le versant arrière, aménager une terrasse et placer un ascenseur ;
5. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
6. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture) ;
7. qu'il s'agit de la terrasse au 5ème étage ;
8. que cette terrasse bien que conforme au Code civil nuira à l'intimité de l'intérieur d'îlot de par son effet de mirador ;
9. que les dérogations au Titre I du règlement régional d'urbanisme ne peuvent pas être acceptées ;
10. qu'il y a lieu de ne pas réaliser la terrasse au 5ème étage ;
11. que les lucarnes de ce type ne s'intègrent pas dans la typologie et l'architecture de la maison ainsi que dans le cadre bâti environnant ; qu'il y a lieu de ne pas prévoir des lucarnes superposées ;
12. que l'appartement duplex dans les combles, sans terrasse et sans lucarnes n'offre pas un logement agréable ;
13. qu'il convient de ne pas aménager de logement indépendant sous toiture ;
14. que la façade à rue sera complètement restaurée à l'identique avec remplacement de châssis en bois de ton gris foncé ; que la double porte d'entrée est conservée, restaurée et repeinte ;
15. que la modification des châssis en façade à rue ne nuira pas à l'esthétique de cette maison de style éclectique ;
16. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2019 au 16/09/2019 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
17. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
18. que cet avis stipule, entre autres, que l'appartement en duplex à aménager sous toiture (dans les combles) doit disposer d'une fenêtre en façade avant ; que cette fenêtre, de dimensions suffisamment grandes, doit permettre une évacuation des personnes par les échelles aériennes du Service d'Incendie, en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier ; que des solutions acceptables sont : une lucarne, une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant avec balcon basculant, une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant ; que la largeur minimale de passage de la fenêtre est fixée à 0,80 m, sa surface étant au moins 1 m² ; que la distance horizontale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plan de façade ne

peut être supérieure à 1 m ; que le Service d'Incendie tient à faire remarquer que les fenêtres prévues dans la situation projetée ne correspondent pas aux solutions acceptables pour le Service d'Incendie ; que de plus, un dispositif fixe (de type estrade, meuble lourd) doit être prévu afin de permettre à chaque occupant d'atteindre cette fenêtre ;

19. que la parcelle est située à l'arrière des parcelles rue Louis Titz ; que ce sont des parcelles de petite profondeur ;
20. que le projet prévoit 5 appartements sur une parcelle de dimension réduite ;
21. que cette division augmente de façon importante la densité sur cette petite parcelle ; que les nuisances liées à cette densité vont impacter les parcelles voisines ;
22. que, suite à la suppression de la terrasse au 5^{ème} étage, il n'y a qu'un appartement bénéficiant d'un espace extérieur ;
23. que le projet n'offre pas d'emplacements pour voitures ;
24. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ;
25. qu'il convient de revoir le projet en diminuant le nombre de logements et en se conformant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;
26. que les aménagements intérieurs proposés ne sont pas respectueux de la typologie de l'immeuble ; qu'il convient de maintenir les décors intérieurs s'il en reste, et de les documenter ;
- 27. qu'en sa séance du 1/10/2019 la Commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;**
- 28. qu'en date du 11/05/2020 des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**
- 29. que la demande vise, à présent, à diviser une maison unifamiliale en 4 logements, construire une lucarne dans la versant arrière, aménager une terrasse sur son toit et placer un ascenseur ;**
30. que le projet a été revu afin de réduire le nombre de logements, de réduire la densité globale de l'immeuble et de créer des logements de plus grandes dimensions ;
31. que la division est prévue comme suit :
 - au sous-sol : locaux communs, caves et local vélos
 - au rez-de-chaussée avant : un bureau lié à l'appartement 1 du rez et 1^{er} étage
 - au rez-de-chaussée arrière et 1^{er} étage : un duplex 3 chambres avec jardin et terrasse
 - au 2^{ème} étage : un appartement 2 chambres,
 - au 3^{ème} étage : un appartement 2 chambres,
 - au 4^{ème} et 5^{ème} étage (combles) : un appartement duplex 3 chambres sous toiture, avec terrasse ;
32. que l'aménagement du sous-sol est revu ; qu'il comprend les locaux techniques et d'entretien, 4 caves privatives, 16 emplacements de vélos et un espace de rangement poussettes ;
33. que la superficie des caves a été augmentée par rapport au projet initial ;
34. que la cour anglaise a été supprimée ;
35. que le rez-de-chaussée ne comprend plus de local vélo ;
36. que la partie avant comprend un bureau de 22m², privatif au duplex du rez arrière et 1^{er} étage ;
37. que le rez-de-chaussée arrière comprend deux chambres, une salle-de-bain, une salle-de-douche avec WC et WC séparé ;
38. qu'une terrasse de 12.5m² ainsi qu'un jardin en pleine terre de 54m² sont accessibles depuis ce niveau et privatif à ce duplex ;
39. que l'entrée du duplex se situe au 1^{er} étage ;

dossier 10824 – ART 126

40. que ce niveau comprend les pièces de vie du duplex avec le séjour à l'avant, la salle-à-manger au centre et la cuisine à l'arrière ; qu'un WC séparé se trouve à l'arrière, derrière l'escalier privatif menant au rez-de-chaussée ;
41. qu'une 3^e chambre avec salle-de-douche est aménagée dans l'annexe arrière ;
42. qu'il s'agit d'un logement spacieux et qualitatif jouissant de l'usage exclusif du jardin ;
43. que les appartements situés aux 2^{ème} et 3^{ème} étages sont identiques ;
44. qu'ils comprennent deux chambres à l'arrière, avec chacune sa salle-de-douche privative, un WC séparé, et la pièce de vie côté rue ;
45. qu'il s'agit de beaux logements de grandes dimensions ;
46. que les 2 derniers niveaux sont sous toit ;
47. qu'il s'agit d'un duplex comprenant, au 4^e étage, 3 chambres, 2 salle-de-douches dont une avec WC, une salle-de-bain, un dressing et un WC séparé ;
48. que le niveau supérieur comprend la pièce de vie ;
49. que la double lucarne prévue à l'origine a été modifiée ;
50. que la demande actuelle vise toujours à construire une lucarne au 4^e étage arrière ;
51. qu'elle est centrée par rapport à la façade arrière ; qu'elle mesure toujours 406cm de largeur ;
52. que la demande vise à construire une seconde lucarne rentrante, au-dessus de celle du 4^e étage ;
53. que la toiture plate devant la lucarne du 4^e étage est une toiture plate inaccessible végétalisée ;
54. qu'au-dessus de la lucarne inférieure une terrasse est prévue, au 5^{ème} étage ;
55. que la demande vise à aménager une terrasse de 11.5m² au 5^e étage sur le toit de la lucarne ;
56. que cette terrasse est plus en retrait que celle proposée précédemment ;
57. que cette terrasse est cependant au 5^e étage et entraîne des vues et des nuisances vers l'intérieur de l'îlot ;
58. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture) ; qu'il s'agit de la terrasse au 5^e étage ;
59. que pour cette raison, la lucarne au 5^e étage et la terrasse ne peuvent être acceptées ;
60. qu'il convient de revoir l'aménagement de ce logement afin de prévoir éventuellement une terrasse en retrait au 4^e étage, quitte à n'avoir que 2 chambres dans ce logement ;
61. qu'un ascenseur est prévu ; qu'il relie le sous-sol au 4^{ème} étage ;
62. que la façade arrière est modifiée dans la demande actuelle ; qu'elle est prévue en enduit et une mise en peinture de ton blanc ;
63. que les châssis sont en aluminium de ton blanc ; que le garde-corps est en ferronnerie de ton blanc ; que la descente d'eau est en aluminium de ton blanc ;
64. que la toiture est en terre cuite de ton naturel ;
65. que ces informations diffèrent sur les plans ; qu'il convient de revoir la note explicative ou les plans afin que ceux-ci coïncident ;
66. que les lucarnes sont prévues en bardage fibro-ciment de ton gris avec des châssis en aluminium de ton gris, selon les plans ; que la note explicative ne précise pas si ces matériaux sont également modifiés ou pas ;

dossier 10824 – ART 126

67. que la demande actuelle répond aux exigences du PCD ; que les logements proposés sont de types variés et de grandes dimensions, comprenant des caves privatives ;
68. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
69. qu'il s'agit d'un locataire actuel qui souhaite être informé de la procédure et être convié à la commission ;
70. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
71. qu'afin de répondre à cet avis, les fenêtres de toiture inclinées du versant avant mesurent 134cm de largeur et 98cm de hauteur ; qu'une estrade fixe est également installée sous la fenêtre inclinée de droite afin de permettre un accès aisé ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir la note explicative ou les plans afin que ceux-ci coïncident en ce qui concerne les matériaux de la façade arrière ;
2. de ne pas construire de lucarne ni de terrasse au 5^e étage ;
3. de revoir l'aménagement de ce logement afin de prévoir éventuellement une terrasse en retrait au 4^e étage, quitte à n'avoir que 2 chambres ;
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), ne sont pas acceptées.

09h50 - dossier 10994**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur ZAMOURI tendant à aménager un appartement deux chambres dans les combles d'un immeuble, rehausser les toitures, construire trois lucarnes et une terrasse, rue Aviateur Thieffry 5.**

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 un appartement deux chambres dans les combles d'un immeuble, rehausser les toitures, construire trois lucarnes et une terrasse ;
4. le permis d'urbanisme (10954) notifié le 12/06/2020 tendant à étendre le logement du rez vers le sous-sol, remplacer les châssis et peindre les corniches des deux façades avant ;
5. qu'en situation de droit, après exécution de ce permis d'urbanisme, il s'agira d'un immeuble à appartements de gabarits R+3+toiture à versants comprenant 4 logements répartis comme suit:
 - sous-sol : caves (partie),
 - rez-de-chaussée: un appartement duplex 3 chambres (avec une partie du sous-sol),
 - 1er étage : un appartement 2 chambres,
 - 2e étage : un appartement 2 chambres,
 - 3e étage : un appartement 2 chambres,
 - combles : grenier accessible par une trappe depuis le 3^{ème} étage (rue Thieffry) ;
6. qu'il s'agit d'une parcelle traversante donnant sur la rue de Pervyse comportant 2 immeubles à front de rue autour d'une petite cour ; qu'ils sont reliés ;
7. que la parcelle se situe à côté de l'angle de l'îlot ;
8. que la demande vise à modifier les toitures et ajouter des lucarnes ;
9. que la demande vise à aménager l'espace créé en un appartement 2 chambres supplémentaire ;
10. que l'escalier commun est privatisé à partir du palier du 3^{ème} étage ;
11. que les pièces de vies donnent sur la rue Aviateur Thieffry et les 2 chambres donnent sur la rue de Pervyse ;
12. que la rehausse de la toiture nécessite la rehausse du mur mitoyen avec le n° 12 rue de Pervyse ;
13. que les toitures plates ne sont pas végétalisées ; que les eaux de toiture ne sont pas récupérées ; qu'il conviendrait d'adapter le projet en conséquence ;
14. qu'elle est située en façade arrière ; qu'elle augmente d'un niveau la hauteur des façades bordant la petite cour ; que cela en diminue la luminosité ;
15. qu'une terrasse partiellement couverte est prévue en porte-à-faux à la jonction des 2 bâtiments, au dessus d'une partie de la cour ;
16. que cette terrasse nuit à la luminosité des appartements des étages inférieurs et offre des vues importantes vers les façades arrières des immeubles voisins ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
18. qu'il s'agit de la rehausse de la toiture ; qu'elle dépasse la construction voisine du n°7 rue Aviateur Thieffry de 3,42 m ;
19. que la rehausse augmente l'enfermement de l'intérieur d'îlot qui est densément bâti ;
20. que cette dérogation n'est pas acceptable ;

dossier 10994

21. que la demande vise la construction de deux lucarnes côté rue de Pervyse et d'une lucarne côté rue Aviateur Thieffry ;
22. que les lucarnes sont situées en façade avant et sont revêtues d'un enduit de teinte noire sur isolant avec des châssis en PVC noir ; que les châssis en façades à rues sont également en PVC noir ;
23. que les toitures côté rue sont prévues en tuiles plates de teinte noire ;
24. que ces lucarnes nuisent à l'esthétique des façades, que leurs propositions ne s'accordent pas au caractère de la façade ;
25. qu'il conviendrait d'en diminuer la hauteur dans l'esprit des immeubles de cette époque ;
26. que la demande vise à aménager 5 caves privatives, 1 espace vélos, 1 local compteurs et 1 local poubelles dans la partie du sous-sol côté rue Aviateur Thieffry ;
27. que les caves sont de dimensions réduites ; que les greniers actuellement utilisés sont supprimés ;
28. que l'espace vélos n'est pas fermé et est de très petites dimensions (1.50m par 1.70 m) ; qu'il ne permet même pas de ranger un vélo par appartement ; que ce n'est pas acceptable ;
29. que cette petite parcelle comporterait ainsi 5 logements : 1 appartement duplex 3 chambres, 4 appartements 2 chambres ; qu'elle ne dispose d'aucun emplacement de stationnement ;
30. que l'espace prévu pour les vélos au sous-sol ne convient pas pour un immeuble de cette taille ;
31. que les travaux impliquent des modifications du troisième étage ;
32. que le logement supplémentaire est situé au quatrième étage ; que l'immeuble ne dispose d'aucun ascenseur ;
33. que cette situation n'est pas qualitative
34. que la densité est importante sur cette petite parcelle ;
35. qu'il convient de privilégier l'extension de l'appartement du 3^{ème} étage vers les combles en limitant les rehausses de toiture ;
36. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
37. que cette lettre concerne la disparition des greniers, la perte de luminosité due à la nouvelle terrasse et la mauvaise apposition de l'affiche ;
38. qu'en séance, une voisine a indiqué que la toiture et le mitoyen sont en mauvais état ;
39. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 7/08/2020 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

10h10 - dossier 10940

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. ALBATROS BUILDING COMPANY représentée par Monsieur van der VAEREN tendant à régulariser les travaux non-conformes au PU 9672 (techniques, acrotères, aménagements intérieurs), rue de la Grande Haie 24.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone de forte mixité ;
2. que la demande vise à régulariser les travaux non-conformes au PU 9672 (techniques, acrotères, aménagements intérieurs) ;
3. le PU 9672 notifié le 02/03/2016 tendant à démolir un hangar et construire un immeuble comprenant 13 logements, un bureau et 14 emplacements de parking
4. que la demande ne modifie ni l'affectation du projet et ni l'esthétique depuis l'espace public ;
5. que l'acrotère situé en recul de la façade à rue a été rehaussée de 16 cm pour des raisons techniques ; que le profil de rive à front de rue reste inchangé ;
6. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
7. qu'il s'agit d'un léger dépassement de l'acrotère par rapport au profil du voisin le plus haut ; que ce dépassement n'a pas d'incidences sur les constructions voisines ;
8. que cette dérogation est donc acceptable ;
9. que des aménagements intérieurs, ne nécessitant pas de permis, ont été effectués ;
10. que le local chaufferie du rez-de-chaussée a été transformé en local poubelle ; que des chaudières individuelles ont été placées dans chaque unité ;
11. que le local poubelle initial a été transformé en caves privatives pour des logements ;
12. que l'entrée a été transformée afin de fermer le noyau de distribution entre l'accès à rue et l'arrière du bâtiment ;
13. que la dalle au-dessus de la rampe de parking a été modifiée afin d'offrir plus d'emplacements vélos couverts et d'agrandir la surface de jardin d'un appartement au 1^{er} étage ; que le volume en façade arrière ainsi que la surface de toiture verte du 1^{er} étage restent inchangés ;
14. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
15. que l'ensemble des garde-corps vitrés en façade arrière sont remplacés par une allège fixe à hauteur réglementaire ;
16. que la taille des baies, le dessin et la matérialité de la façade restent inchangés ;
17. que ces modifications ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
18. que les aménagements améliorent le confort et l'habitabilité des logements ;
19. qu'il convient de faire effectuer une visite de contrôle des travaux par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE.

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

10h50 - dossier 11067**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame CHALLE tendant à régulariser la construction des annexes, d'une terrasse au 1er étage et d'une lucarne à l'arrière d'une maison unifamiliale, place Van Meyel 23.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, 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 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 régulariser la construction des annexes, d'une terrasse au 1er étage et d'une lucarne à l'arrière d'une maison unifamiliale ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture à versants et des caves en sous-sol ;
5. que la maison est située dans une partie d'îlot très dense, entourée de bâti avec un vis-à-vis assez proche ;
6. qu'au rez-de-chaussée, un jardinet de 23m² existait en situation de droit; qu'il est entouré de construction sur 3 côtés ;
7. que la demande vise régulariser la construction de deux annexes et d'une terrasse/cour à la place du jardinet d'origine ;
8. que l'annexe de gauche mesure 2.5m de largeur sur toute la profondeur de la parcelle ;
9. qu'elle est construite sur deux niveaux ; qu'elle comprend une pièce « jardin d'hiver » au rez-de-chaussée et la cuisine au 1^{er} étage ;
10. que la hauteur sous-plafond au rez est de 3.38m et, au 1^{er}, 2.41m; que cette hauteur n'est pas conforme aux prescriptions du RRU en terme d'habitabilité ;
11. qu'au rez-de-chaussée, le niveau du sol de l'annexe correspond au niveau du sol existant ; que la terrasse est accessible depuis cette annexe et se situe 4 marches plus bas ;
12. que la terrasse est en dalles de petits formats de ton brun et blanc ;
13. que cette annexe existe depuis de nombreuses années (photo de 1930) ;
14. que la toiture plate de cette annexe est en bitume de ton noir ;
15. qu'il conviendrait d'envisager l'aménagement de cette surface en toiture végétalisée non accessible ;
16. que la seconde annexe du rez-de-chaussée est construite sur un seul niveau dans la prolongation du salon, entre le mur mitoyen de droite et l'annexe de gauche, sur une profondeur de 1.58m ;
17. que cette extension réduit encore plus la surface de la terrasse et qu'elle n'améliore pas les qualités de l'habitation ;
18. que dans les faits, le rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée, un bureau côté rue, un salon et une buanderie, ainsi que le jardin d'hiver de l'annexe ;
19. que le 1^{er} étage comprend la cuisine dans la nouvelle annexe, une salle-à-manger, un second salon en façade avant et un vestiaire, accessible depuis le salon ;
20. que la demande vise à régulariser l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension de droite ;
21. que cette terrasse est accessible depuis la cuisine au 1^{er} étage ;

dossier 11067

22. qu'elle engendre un vis-à-vis assez important vers la parcelle mitoyenne de droite et vers la parcelle arrière; qu'elle n'est pas conforme au code civil en matière de vues ;
23. qu'il conviendrait dès lors de ne pas construire cette annexe de droite, ni d'aménager de terrasse sur la toiture plate ;
24. qu'il convient de modifier la baie de la cuisine ou de placer un garde-corps ;
25. qu'un WC se trouve à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} ;
26. que le 2^e étage comprend 2 chambres dont celle côté rue donnant accès à un petit dressing, et une salle-de-bain à l'arrière ;
27. que la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne au 2^e étage, côté jardin ;
28. que cette lucarne mesure 1.4m de largeur et 1.22m de hauteur ; que le matériau n'est pas précisé par la demande ; qu'il conviendrait de le faire ;
29. que le châssis de la lucarne est en bois de ton naturel ;
30. qu'elle est conforme aux prescriptions du RRU ;
31. que la façade arrière est en briques peintes en blanc ; que les châssis sont en bois de ton naturel ;
32. que la descente d'eau est en PVC de ton gris clair ;
33. que la façade avant est en briques de ton rouge ;
34. que le soubassement, l'encadrement de la porte et les linteaux sont en pierre bleue ;
35. que les appuis de fenêtre sont en béton ouvragé de ton naturel ;
36. que les châssis sont de ton gris anthracite ; qu'il conviendrait de préciser le matériau de ceux-ci ainsi que celui de la porte d'entrée ;
37. que le chéneau est en bois de ton gris anthracite ;
38. qu'une citerne semble présente suivant les plans d'archives ; qu'il convient de tenter de la réhabiliter ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce qui concerne la construction sur plus de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle; que la dérogation est acceptable pour l'annexe de gauche qui existe depuis de nombreuses années ;
40. que cependant, la construction de l'annexe de droite n'améliore pas l'habitabilité de la maison ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce qui concerne l'aménagement d'une terrasse imperméable à la place du jardin;
42. qu'il s'agit d'une petite surface, fort ombragée et difficile à végétaliser ; que dès lors cette dérogation peut être acceptée ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce qui concerne la hauteur de la cuisine (2.41m au lieu de 2.5m) ; qu'il s'agit de la hauteur sous le faux-plafond ;
44. que cette annexe comprenant la cuisine existe depuis de nombreuses années ; que la dérogation est minime, qu'elle ne nuit pas à l'habitabilité du logement et qu'elle peut dès lors être acceptée ;
45. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 1 (0.86m² au lieu de 2.86m²) ; que cette dérogation est importante ; qu'il serait facilement envisageable de placer une fenêtre de toiture inclinée en plus de la lucarne ; que dès lors cette dérogation n'est pas acceptable ;

dossier 11067

46. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 7 au 21 octobre 2020 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations en ce qui concerne :
- la terrasse : nuisance, problème de vue, problème de privacité, nuisance sonore et visuelle qu'elle entraîne pour les voisins et le non-respect du code civil ;
 - la construction de l'annexe arrière ;

 - l'imperméabilisation totale de l'ancien jardin entraîne des problèmes d'infiltration d'eau à travers le mur mitoyen et le mur des caves commun, ainsi que des problèmes de stabilité du mur mitoyen qui devient de plus en plus convexe ;
 - l'apparition de mousse sur le mur à cause des infiltrations d'eau ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas construire l'annexe de droite au rez-de-chaussée, dans l'extension du salon, et par conséquent de ne pas aménager de terrasse sur la toiture plate qui la surmonte;
2. d'envisager l'aménagement de la toiture plate de l'annexe comprenant la cuisine en toiture végétalisée non accessible ;
3. de modifier la baie de la cuisine ou de placer un garde-corps ;
4. de placer une fenêtre de toit afin de se conformer aux prescriptions du RRU en matière d'éclairage pour la chambre¹ ;
5. de préciser sur plan les matériaux de la façade ainsi que des châssis et de la porte d'entrée en façade avant ;

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

La dérogation au RRU, Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable), est acceptée.

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

11h15 - dossier 11058**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur DUPRET tendant à agrandir, revoir les aménagements intérieurs et mettre en conformité les châssis et marquises en façade avant d'une maison unifamiliale avec rez commercial lié, chaussée de Wavre 718**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, 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 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, revoir les aménagements intérieurs et mettre en conformité les châssis et marquises en façade avant d'une maison unifamiliale avec rez commercial lié ;
4. qu'il s'agit d'une maison unifamilial avec commerce lié au rez-de-chaussée ;
5. qu'en situation de droit, la maison comporte :
 - au sous-sol : caves,
 - au rez-de-chaussée : commerce,
 - au 1er étage : séjour,
 - au 2ème étage : chambre ;
6. que dans les faits, selon la note explicative, la maison comporte :
 - au sous-sol : archive et stock,
 - au rez-de-chaussée : commerce,
 - au 1er étage : espace bureau et WC,
 - au 2ème étage : abandonné ;
7. que la demande vise à y aménager l'habitation du demandeur avec une librairie-galerie spécialisée au rez-de-chaussée ;
8. que la demande vise à rehausser la maison d'un étage, en retrait par rapport à la façade à rue et la façade arrière ; que le 1er étage et le 2ème étage (modification de la toiture) sont également rehaussés ;
9. que la nouvelle toiture plate est végétalisée ;
10. que la demande vise la répartition suivante :
 - au sous-sol : cuisine et petite cave,
 - au rez-de-chaussée : commerce et séjour à temps partiel ;
 - au 1er étage : 1 chambre, WC et salle de douche,
 - au 2ème étage : 1 chambre avec mezzanine ;
 - au 3ème étage : la mezzanine de la chambre du 2ème étage avec une terrasse côté rue ;
11. qu'il s'agit d'une très petite parcelle située à proximité de l'angle ; que la façade est très étroite (3.30m) ;
12. que le tracé des axes mitoyens sur plan ne correspond pas au tracé de la parcelle cadastrale ;
13. que la demande nécessite des rehausses de murs mitoyens ; que les rehausses ne nuisent cependant pas aux parcelles voisines ;
14. que les murs mitoyens doivent être réalisés en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur minimum et construits à l'axe ; que cela ne semble pas le cas ici ; qu'il convient de s'y conformer ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne le rez-de-chaussée, le 1er étage et la rehausse de la maison ;
16. que l'agrandissement en façade arrière condamne des fenêtres existantes ;

dossier 11058

17. qu'une fenêtre est prévue dans la façade latérale de la rehausse au premier étage ; qu'elle ne semble pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues; qu'il convient de s'y conformer ;
18. que la rehausse en toiture est construite contre le haut mur du bâtiment de droite, sur toute la largeur de la parcelle ;
19. qu'elle est revêtue d'un bardage bois de teinte gris-brun, avec des châssis en PVC de teinte blanche et avec un bandeau cimenté de teinte claire comme garde-corps pour la terrasse ;
20. que ce type de bardage ne s'accorde pas au caractère de la façade ;
21. que le bandeau remplace la corniche ; qu'il s'agit d'une rehausse de façade de 1.20m de haut ;
22. que cette rehausse ne s'intègre pas à la façade existante ;
23. qu'il conviendrait de privilégier une rehausse dont l'expression se rapproche d'une toiture (mansardée par exemple) à ce type de rehausse ;
24. que la petite terrasse au troisième étage n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues oblique par rapport à la parcelle de gauche ;
25. qu'il y a lieu de rendre cette terrasse conforme au Code civil sans rehausse de mur mitoyen sous quelque forme que ce soit ;
26. qu'en façade avant, une marquise de teinte verte est prévu au rez-de-chaussée sur toute la largeur de la façade ; qu'elle est prévue pour accueillir une plante grimpante ;
27. que les châssis du 1er et 2ème étage sont remplacés sans respecter les formes d'origine par des châssis en PVC de teinte blanche ;
28. que les vitrine et porte d'entrée d'origine ont été modifiées et remplacées par un châssis et une porte en métal de teinte noire ;
29. qu'une dalle de verre est disposée dans le plafond du sous-sol côté rue en vue d'ajouter de la lumière naturelle dans la cuisine dans le sous-sol ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ; qu'il s'agit du séjour au rez-de-chaussée (15 m² au lieu des 20 m² requis) ;
31. que le rez-de-chaussée est utilisé comme séjour quand le commerce est fermé ;
32. que cet espace est de dimensions réduites ; qu'il peut difficilement servir à la fois de commerce et de salon vu sa configuration ;
33. qu'il convient d'aménager un salon au premier étage ; que celui-ci sera complété par l'utilisation du rez à la fermeture du commerce ; qu'à cette condition la dérogation est acceptable ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ; qu'il s'agit de la cuisine dans la cave (2.18 m au lieu des 2.50m requis) ;
35. qu'il est indiqué en séance que le faux-plafond est supprimé et que 20 cm ont ainsi pu être récupéré ;
36. qu'il s'agit d'une petite maison ; que la dérogation est acceptable ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ; qu'il s'agit du WC au 1^{er} étage qui ne présente pas une profondeur de 1.20m de moyenne ; qu'il est cependant spacieux ; que cette dérogation est due à la forme de la parcelle et est donc acceptable ;
38. qu'une enseigne est dessinée sur le plan ; que pour le placement d'une enseigne non conforme au règlement régional d'urbanisme une demande de permis d'urbanisme séparée doit être

introduite ; qu'il convient de privilégier le placement d'une enseigne conforme aux prescriptions et donc dispensée de permis ;

39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

40. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

11h35 - dossier 10651**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame DE MEESTER tendant à mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en un bureau et deux logements ainsi que la construction d'une terrasse et une lucarne en toiture, avenue de la Chasse 34.**

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 est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement) ;
3. que la demande vise à mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en un bureau et deux logements ainsi que la construction d'une terrasse et une lucarne en toiture ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture à versants aménagée en chambres ;
5. que la demande vise à régulariser la division de la maison en 3 unités réparties comme suit :
 - rez-de-chaussée : bureau pour profession libérale
 - 1^{er} étage : un appartement une chambre
 - 2^e étage et combles : un duplex 3 chambres
6. que l'immeuble comprend un niveau en sous-sol ; que celui-ci n'est pas modifié par la demande ; qu'il comprend 2 caves, un local vélo, un local nettoyage et un local poubelles ;
7. qu'en situation de droit, le rez-de-chaussée comprend un séjour, une salle-à-manger, une cuisine et une véranda ;
8. que la demande vise à régulariser l'aménagement d'un bureau pour profession libérale, y compris un local archives à l'arrière et un WC séparé ;
9. que le bureau présente une surface de 74m² ; qu'il répond aux prescriptions du PRAS en la matière ;
10. que l'accès au sous-sol est commun et l'escalier y menant est séparé du rez par une porte ;
11. que le volume et le cloisonnement sont inchangés par rapport à la situation de droit ;
12. que bien qu'il s'agisse d'une maison unifamiliale en situation de droit, le 1^{er} et le 2^e étage comprennent déjà chacun une cuisine mais pas de salle-de-bain ;
13. que la demande vise à régulariser l'aménagement d'un appartement 1 chambre au 1^{er} étage ; qu'une salle-de-bain est aménagée dans la partie arrière de la cuisine existante, côté jardin ; que le reste du cloisonnement et volume existant sont inchangés ;
14. que la chambre se trouve côté rue ; qu'un bureau est accessible depuis la chambre ;
15. que le 2^e étage est pratiquement identique au 1^{er} hormis la cloison entre l'escalier et le salon qui est déplacée contre l'escalier ;
16. que l'escalier devient privatif au duplex à partir de ce niveau ;
17. que le bureau est aussi accessible depuis le salon ;
18. que le 3^e étage (combles) comprend deux chambres et un bureau ;
19. que la demande vise à construire une lucarne en façade arrière ;
20. qu'elle mesure 1.56m de largeur et 2.7m de hauteur ;
21. qu'il conviendrait de préciser les matériaux de cette lucarne ;
22. que la demande vise à aménager une terrasse sur une partie de la toiture plate existante ;
23. que cette terrasse est accessible par la nouvelle lucarne donnant dans la chambre arrière ;

dossier 10651

24. qu'elle mesure 3.84m de largeur et 3.79m de profondeur (aligné à la profondeur du mitoyen de droite) ; qu'elle est en recul de 1.90m par rapport à l'axe mitoyen de gauche et en recul de 2.1m par rapport à l'alignement arrière ;
25. que la demande ne précise pas le matériau du garde-corps ni du revêtement du reste de la toiture plate ; qu'il conviendrait de le faire, et de prévoir une toiture végétalisée extensive autour de la terrasse ;
26. que le reste de la façade arrière est inchangé ; qu'elle est en enduit de ton beige sur isolant ; que les châssis sont en bois de ton naturel ;
27. que la façade avant est inchangée ; qu'elle est en pierre de France avec les châssis en bois de ton blanc ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ; que cette dérogation concerne les séjours aux 1^{er} et 2^e étages, ainsi que la chambre avant au 3^e étage ;
29. que ces dérogations sont acceptables et ne nuisent pas à l'habitabilité des logements ;
30. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que cette régularisation correspond à ces principes ;
31. qu'il s'agit de 2 logements de typologie variée et qualitatifs ;
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
33. que les transformations n'ont pas d'impact sur la voirie régionale ;
34. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 19/09/2018 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de préciser les matériaux de la nouvelle lucarne et du garde-corps ;
2. d'aménager le reste de la toiture plate autour de la terrasse du 3^e étage en toiture végétalisée extensive ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

11h55 - dossier 11046**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme BIANCONI-CASADO tendant à agrandir et revoir les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale, rue des Atrébatés 83.**

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 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 revoir les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale ;
4. que la demande vise à démolir les annexes existantes ;
5. que de nouvelles annexes sont prévues ;
6. qu'au rez-de-chaussée la nouvelle annexe s'aligne à la profondeur de l'annexe existante ; qu'elle dépasse la construction voisine de droite de 0,80 m et la construction de gauche de 1,54 m ;
7. 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) ;
8. que s'agit de l'annexe au rez-de-chaussée et des rehausses ;
9. que cette rehausse ne nuit pas à la parcelle voisine de droite qui est construite sur sa totalité au rez-de-chaussée ;
10. que ces dérogations sont dès lors acceptables ;
11. qu'au 1^{er} étage la nouvelle annexe s'aligne à la profondeur de la construction voisine de droite ; qu'elle dépasse la construction voisine de gauche de 0,74 m ;
12. que ces 2 annexes sont construites sur toute la largeur de la parcelle ;
13. qu'au 2^{ème} étage la nouvelle annexe sera construite contre la construction voisine de droite ; qu'elle est prévue sur la partie droite de l'annexe du 1^{er} étage ;
14. que le reste de la toiture plate au 2^{ème} étage est aménagée en terrasse ;
15. que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques ; que le mur mitoyen de gauche présente une hauteur d'environ 1,65m ;
16. qu'il y a lieu de rendre cette terrasse conforme au Code civil en ce qui concerne les vues obliques en réduisant sa profondeur de 0,60 m depuis la fin du mur mitoyen de gauche ;
17. qu'en ce qui concerne les vues droites il y a lieu de soit rehausser le mur mitoyen de gauche soit de acter une servitude de vue avec le voisin de gauche numéro 85 ;
18. que la maison bénéficie d'un jardin ;
19. que la toiture plate sur l'annexe du 2^{ème} étage est également aménagée comme terrasse ;
20. qu'un escalier extérieur depuis la terrasse du 2^{ème} étage donne accès à la terrasse du 3^{ème} étage ;
21. que cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
22. que cependant, elle domine l'intérieur d'îlot et peut nuire aux parcelles voisines ; qu'il y a lieu de ne pas aménager de terrasse sur la toiture plate au 3^{ème} étage ;
23. la demande nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite de 0,78 m sur 0,80 de long ; que cette rehausse est limitée ;

dossier 11046

24. que la demande nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche de 1,71 m sur 0,80 m de long et de 5,13 m sur 0,74 m de long ;
25. que les rehausses du mur mitoyen de gauche ne nuisent pas à l'ensoleillement de la parcelle voisine de par son orientation ; qu'elles sont acceptables
26. que l'agrandissement améliore l'habitabilité et le confort de cette maison unifamiliale ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ; qu'il s'agit de la chambre 5 dans les combles côté jardin ;
28. que dérogation est acceptable et ne nuira pas à l'habitabilité de la maison unifamiliale ;
29. que l'ensemble du jardin, y compris le parement prévu, est perméable ;
30. qu'au 2^{ème} étage une fenêtre d'angle est prévue à l'arrière ; que ce type de fenêtre offre des vues vers l'intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de revoir cette fenêtre en trouvant une solution moins impactante pour l'intérieur d'îlot et en évitant les vues latérales ;
31. que la façade arrière est prévue en carrelages en céramique de ton rose pâle ;
32. que les châssis en façade arrière sont prévus en bois naturel lasuré ;
33. qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages un panneautage bois naturel lasuré est prévu ponctuellement ;
34. que la façade à rue est inchangée ;
35. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
36. que cette lettre concerne les vues des fenêtres sur la propriété voisine (panneautage en bois et châssis de fenêtre perpendiculaire à la façade), les terrasses des étages, la hauteur du mur mitoyen et les éléments porteurs fixés dans le mitoyen ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de rendre la terrasse au 2^{ème} étage conforme au Code civil en ce qui concerne les vues obliques en réduisant sa profondeur de 0,60 m depuis la fin du mur mitoyen de gauche ;
2. de rendre la terrasse au 2^{ème} étage conforme au Code civil en ce qui concerne les vues droites, soit en rehaussant le mur mitoyen de gauche, soit en actant une servitude de vue avec le voisin de gauche ;
3. de revoir la fenêtre d'angle au 2^{ème} étage en trouvant une solution moins impactante pour l'intérieur d'îlot et en évitant les vues latérales ;
4. de ne pas aménager de terrasse sur la toiture plate au 3^{ème} étage et de ne pas prévoir d'escalier vers cette terrasse.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (la toiture), sont acceptées.
La dérogation au RRU, Titre II, article 3 (normes minimales de superficie), est acceptée.

13h30 - dossier 10972 – ART 126**9. 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.**

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 m² 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 3ème 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 ;
- 15. qu'en sa séance du 03/03/2020 la Commission de concertation a émis un avis défavorable ;**
- 16. qu'en date du 22/07/2020 des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**
17. que l'objet de la demande est inchangé ; que l'escalier et la terrasse sont inchangés ;
18. que la demande modifiée vise à placer des bacs à plantes du côté Sud et Ouest de la terrasse (vers l'intérieur de l'îlot) afin d'éviter les vues plongeantes vers les parcelles voisines ;
19. que ces bacs sont placés devant le garde-corps en acier laqué noir ;
20. que la demande vise également à aménager le reste de la toiture plate en toiture végétalisée de type extensible ;
21. que cet aménagement permet d'empêcher l'accès à la toiture plate ;
22. 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) ;
23. que l'impact sur l'îlot est limité ;
24. que les dérogations sont donc acceptables ;
- 25.

dossier 10972 – ART 126

26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observation ;

AVIS FAVORABLE

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

13h50 - dossier 10967 – ART 126

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par le FOYER CATHOLIQUE EUROPEEN représenté par Monsieur MEROLA tendant à rénover et transformer la zone de circulation centrale d'un immeuble occupé par un équipement, aménager une terrasse au troisième étage arrière et modifier les chemins d'évacuation, rue du Cornet 51.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public 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 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) ;
5. que la demande initiale vise à rénover et transformer la zone de circulation centrale d'un immeuble occupé par un équipement et aménager une terrasse au troisième étage arrière ;
6. qu'il existe un bâtiment à front de rue et un bâtiment arrière ;
7. que le bien comporte le Foyer Catholique Européen et un logement ;
8. que ce logement se trouve dans les combles au 4ème étage du bâtiment à front de rue ; qu'il s'agit d'un logement 3 chambres ;
9. il convient de préciser l'utilisation de ce logement et du 5ème étage (sous faite)
10. que les 2 bâtiments sont reliés par des constructions au rez-de-chaussée et au 1er étage ;
11. que la totalité de la parcelle est déjà imperméable ;
12. qu'une petite partie de la cour n'est pas couverte ;
13. que la demande vise à améliorer l'usage du rez-de-chaussée ;
14. que la demande vise à supprimer le parking occasionnel dans cette cour et à couvrir la totalité de l'espace entre les 2 bâtiments ;
15. que cette couverture est partiellement prévue en toiture plate et partiellement en verrière ;
16. le permis d'urbanisme n° 5794, délivré le 27/07/1999, tendant à régulariser l'affectation de l'immeuble et de ses annexes à usage de centre socio-culturel religieux, comprenant un parking occasionnel de 3 emplacements, chapelles, salles de réunion, bureaux et un logement ainsi qu'à apporter des transformations aux bâtiments ;
17. que selon le demandeur ce permis a été partiellement exécuté ;
18. que la demande vise à construire une terrasse pour le logement sur une partie de la toiture plate au 4ème étage ;
19. qu'elle présente une largeur de 5.10m sur une profondeur de 4.80m, soit près de 25m² ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
21. qu'il s'agit du volume au 1er étage et de la terrasse au 4ème étage ;
22. que la couverture de la cour ne nécessite pas de rehausses de murs mitoyens ;
23. que la cour existante n'apporte rien au bien ;
24. que cette couverture améliore l'accès aux étages supérieurs ;

dossier 10967 – ART 126

25. que cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues (recul d'1.90m de part et d'autre) ;
26. qu'elle s'aligne en profondeur à la terrasse du voisin située à la même hauteur ; qu'elle sera entourée par une balustrade en inox ;
27. qu'il s'agit d'une terrasse de grande dimension située au 4ème étage ; qu'elle peut être une importante source de nuisances pour l'îlot et présente un effet de promontoire;
28. qu'afin de ne pas incommoder le voisinage, il y a lieu de réduire fortement les dimensions de la terrasse, en se limitant à 3m sur 3m;
29. que l'entrée carrossable (côté gauche) devient l'accès principal ;
30. que la porte d'entrée existante est utilisée pour l'accès aux étages supérieurs ;
31. que la grande porte de garage en bois est remplacée par un châssis en bois de ton naturel avec un élément en pierre dans le bas ;
32. qu'il convient de prévoir une allège pleine en pierre bleue pour la baie du rez droit en inspirant des proportions des étages supérieurs ;
33. que les châssis du 1er étage n'est pas conforme à la situation de droit; que les divisions s'accordent néanmoins au caractère de l'immeuble;
34. que les châssis des étages sont en pvc; qu'il conviendra à terme de remplacer les châssis par des châssis en bois;
35. que le reste de la façade à rue est inchangé ;
36. 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) ;
37. 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 ;
38. que les modifications de la menuiserie ne portent pas atteinte à l'esthétique de la façade ;
39. qu'un ascenseur est prévu du rez-de-chaussée vers le 1er étage ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre IV, article 11 (ascenseurs) ;
41. que la cabine à 1,01 m de profondeur et 0,94 m de largeur au lieu de minimum 1,40 m de profondeur et 1,10 m de largeur ;
42. qu'il y a lieu de rendre l'ascenseur conforme au RRU afin de permettre aux PMR d'accéder aux étages;
43. que le bien ne comporte plus d'emplacements de stationnement pour voitures ;
44. que la demande vise à améliorer le confort et le fonctionnement du bien ;
45. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2020 au 15/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
- 46. l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 05/05/2020 ;**
- 47. qu'en sa séance du 23/06/2020 la Commission de concertation a émis un avis favorable sous réserve :**
 - de réduire la terrasse au 4ème étage, en se limitant à 3m sur 3m ;
 - de préciser l'utilisation du logement au 4^e étage et du 5^e étage (sous faite) ;
 - de prévoir une allège pleine en pierre bleue par la baie du rez droit, en s'inspirant des proportions des étages supérieurs ;
 - de rendre l'ascenseur conforme à l'article 11 du titre IV du règlement régional d'urbanisme,

- **d'obtenir un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et de s'y conformer.**

- 48. que les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (la toiture), sont acceptées.**
- 49. que la dérogation au RZAC, article 21 (menuiseries) est acceptée.**
- 50. qu'en date du 20/08/2020 des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**
51. que la demande modifiée répond partiellement aux conditions émises par la Commission de concertation;
52. que la demande prévoit une terrasse de 3m sur 3m au quatrième étage ; que les sources potentielles de nuisances sont ainsi limitées ;
53. que cette terrasse répond à la condition émise par les membres de la Commission de concertation du 23/06/2020 et qu'elle peut dès lors être acceptée ;
54. que la demande précise que le logement du 4^{ème} étage est occupé occasionnellement par des invités ou stagiaires de l'association qui occupe aussi le 3^e étage ;
55. que le 5^e étage n'est pas accessible (combles) ;
56. que concernant les châssis du rez-de-chaussée, la demande actuelle vise à conserver les portes de garage existantes en bois, de part et d'autre de la porte d'entrée ;
57. que la demande vise à restaurer la porte de gauche qui sera maintenue ouverte vers l'intérieur pendant les heures d'ouverture du bureau ; que cette porte servira de volet de protection pour le bureau ;
58. que la demande vise à placer un nouveau châssis en bois derrière et bien en retrait de la porte de garage ; que ce châssis vitré ne sera visible que pendant les heures d'ouverture du bureau ;
59. que la demande vise à conserver le dessin d'origine de la façade au rez-de-chaussée ;
60. que le châssis du 1^{er} étage, non conforme à la situation de droit, est toujours conservé ;
61. que la demande déroge donc toujours à l'article 21 du RZAC (menuiseries) ;
62. que la dérogation est acceptable ;
63. qu'il convient à terme de remplacer les châssis par des châssis en bois ;
64. que les allèges des baies des 1^{er}, 2^e et 3^e étages ne sont pas assez conformes aux normes en vigueur en la matière (+/- 55cm de hauteur) ; que la demande vise à placer des garde-corps ; qu'il s'agit de 2 barres métalliques horizontales par baie ;
65. que concernant l'ascenseur, la demande précise qu'il est conforme à l'article 11 du titre IV du RRU ; que la cabine mesure 110cm x 140cm ; que la porte mesure 90cm de largeur avec ouverture automatique coulissante ; qu'un espace de manœuvre permettant une rotation sur un diamètre de 150cm est prévu ; que les panneaux de commande sont prévus dans le respect des normes PMR ;
66. que la demande vise à créer une ouverture nécessaire en cas d'évacuation dans le mur mitoyen en fond de parcelle au rez-de-chaussée ;
67. que cette ouverture est en attente de l'accord du propriétaire du n°47 ;
68. que le volume intermédiaire entre les deux bâtiments accueille un escalier extérieur et une coursive en caillebotis également utilisés en cas d'évacuation ;
69. 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) ;
70. qu'il s'agit du volume au 1^{er} étage et de la terrasse au 4^{ème} étage ;
71. que ces dérogations ont été acceptées ;
72. qu'il s'agit également des nouvelles coursives d'évacuation ; que leur usage sera occasionnel ;

dossier 10967 – ART 126

73. que ces dérogations sont acceptables ;

74. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

75. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 31/08/2020 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de remplacer à terme les châssis par des châssis en bois ;
2. d'obtenir l'accord du propriétaire du n°47 avant les travaux ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

14h10 - dossier 11072**11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Messieurs PRINCEN tendant à transformer trois appartements dans un immeuble et agrandir, rue Aviateur Thieffry 64.**

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 trois appartements dans un immeuble mitoyen ;
4. qu'il s'agit d'un R+2 étages + toiture ;
5. que l'immeuble comporte légalement 3 appartements :
 - sous-sol : caves,
 - rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre,
 - 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre,
 - 2^{ème} étage : 1 chambre ;
6. que la demande vise à réorganiser les logements comme suit :
 - au sous-sol partie avant : caves privatives, compteurs et local vélos,
 - au sous-sol partie arrière et rez : un duplex trois chambres : au sous-sol, 2 chambres avec dressings et salle-de-bains, au rez, 1 chambre avec salle-de-bains, séjour et cuisine ;
 - 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres ;
 - 2^{ème} étage et sous combles : 1 appartement 1 chambre avec mezzanine ;
7. que les caves privatives sont petites ; que les appartements disposent cependant également de rangement aux étages ; que le local vélos n'est pas suffisant par rapport à l'augmentation de densité prévue dans l'immeuble (passage de 3 à 6 chambres) ;
8. qu'il conviendrait de revoir les dimensions de ce local vélos ;
9. qu'un escalier interne est prévu entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
10. que la terrasse existante au rez-de-chaussée et l'escalier d'accès vers le jardin sont rénovés ; qu'ils semblent exister depuis la construction de la maison ;
11. qu'un auvent est placé au-dessus de la terrasse du rez-de-chaussée ;
12. que l'appartement duplex bénéficie également du jardin ;
13. qu'au 2^{ème} étage, un escalier interne mène à la mezzanine qui est ouverte sur le séjour ;
14. que la demande ne prévoit pas d'extension aux niveaux inférieurs ;
15. qu'au 2^{ème} étage, la demande vise une transformation de la partie basse du versant de la toiture en toiture plate jusqu'à la façade arrière ; que la façade est rehaussée ;
16. que cette construction nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite ; qu'il s'agit d'une rehausse en forme de triangle ; que cette rehausse ne nuit pas à la parcelle voisine ;
17. que la demande vise à refaire la toiture ; que la toiture est légèrement rehaussée pour la pose d'une isolation ;
18. que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture plate au 2^{ème} étage ;
19. 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) ;
20. qu'il s'agit de la rehausse de la toiture et de la terrasse au 2^{ème} étage ;
21. que cette dérogation est acceptable ;

dossier 11072

22. que la terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ; qu'elle offre cependant une vue plongeante sur l'intérieur d'îlot ;
23. qu'afin de limiter les nuisances pour les parcelles voisines, il y a lieu de limiter la profondeur de cette terrasse à 3,00 m depuis la façade arrière ;
24. qu'il convient de végétaliser le reste de la toiture ;
25. que la demande vise à modifier 2 fenêtres côté arrière au rez-de-chaussée ; que les allèges sont à démonter ; que les châssis côté arrière sont prévus en PVC blanc ;
26. que la demande vise à modifier 1 fenêtre côté arrière au 1^{er} étage ; qu'elle est légèrement agrandie ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
28. qu'il s'agit de plusieurs pièces au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
29. que la demande prévoit l'agrandissement de quelques fenêtres côté jardin afin de limiter ces dérogations ;
30. que ces dérogations sont acceptables et ne nuiront pas à l'habitabilité des logements ;
31. que la demande prévoit la rénovation totale de l'immeuble ;
32. que le nombre de logements n'est pas modifié ;
33. que la demande améliore le confort et l'habitabilité des logements ;
34. que 3 velux sont prévus côté rue ;
35. que les châssis existants en bois ton blanc en façade à rue sont remplacés par des châssis en PVC blanc ;
36. que ces nouveaux châssis ne maintiennent pas les formes initiales, en ce compris les divisions apparentes et parties ouvrantes et dormantes ;
37. que la porte d'entrée existante n'est pas la porte d'entrée d'origine ; qu'elle est en pvc ;
38. que les châssis et porte participent au caractère architectural de cette façade ;
39. qu'il y a lieu de prévoir les châssis en façade à rue et la porte d'entrée en bois s'inspirant des menuiseries d'origine ;
40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
41. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 11/08/2020 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de revoir les dimensions du local vélos ;**
2. **de limiter la profondeur de la terrasse au 2^{ème} étage à 3,00 m depuis la façade arrière et de végétaliser le reste de la toiture ;**
3. **de prévoir les châssis en façade à rue et la porte d'entrée en bois et s'inspirant des menuiseries d'origine ;**
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.

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

14h30 - dossier 10974 – ART 126**12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur REGOUT tendant à rehausser de deux étages un immeuble de 8 appartements afin de transformer les appartements du 3ème étage en triplex 3 chambres, rue des Atrébatés 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 3ème étage en duplex 3 chambres ;
4. que l'immeuble comporte :
 - au rez-de-chaussée : 1 studio et 1 appartement 2 chambres,
 - au 1er étage : 2 appartements 1 chambre,
 - au 2ème étage : 2 appartements 1 chambre,
 - au 3ème 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 3ème étage en 2 duplex 3 chambres ;
18. que chaque appartement dispose d'un escalier privatif vers le 4ème étage ;
19. que le 3ème étage comporte pour chaque duplex : 2 chambres, 1 WC et 1 salle de bain ;
20. que le 4ème étage comporte pour chaque duplex : le séjour + cuisine, 1 chambre et 1 salle de douche ;
21. que les séjours présentent des surfaces de 28m² ; que, bien que conformes aux prescriptions des règlements en vigueur, ces surfaces ne sont pas suffisantes pour des logements 3 chambres ;

dossier 10974 – ART 126

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 ;
- 34. qu'en sa séance du 03/03/2020 la Commission de concertation a émis un avis favorable sous réserve :**
 - **de prévoir une porte d'entrée en bois s'inspirant du dessin de la porte d'origine et munie d'une grille ;**
 - **de placer le garde-corps sur le nu intérieur du mur de façade ;**
 - **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 ;**
 - **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**
- 35. qu'en date du 17 aout 2020, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**
36. 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) ;
37. que la demande **actuelle** vise à rehausser de deux étages un immeuble de 8 appartements afin de transformer les appartements du 3ème étage en triplex 3 chambres ;
38. que les plans modificatifs vise l'agrandissement du 4ème étage ; que cet étage sera moins en recul ; qu'il est prévu un recul de 0.41 m par rapport à la façade à rue ;
39. que, vu ce faible recul, cette rehausse s'apparente à une réelle rehausse de façade , qu'il est revêtu de zinc noir ;
40. qu'il convient de placer la façade avant au 4ème étage en retrait par rapport à la façade de l'immeuble de façon significative (1,30m par exemple tel que proposé précédemment) ;
41. que cet aménagement agrandit la superficie des séjours à +/- 32 m² ; que les balcons côté rue sont dès lors supprimés ;
42. que la façade arrière est construite en rehausse de la façade existante ;
43. qu'un 5ème étage est prévu en recul de 5,36 m par rapport à la façade à rue et de 4,15 m à la façade arrière ;
44. que ce 5ème étage comporte un bureau et une buanderie pour chaque appartement ;
45. qu'il est en grande partie aveugle et revêtu d'un bardage en zinc de ton prépatiné/ton noir

dossier 10974 – ART 126

46. que cette rehausse ne s'intègre pas à la façade de l'immeuble ; qu'elle ne permet en outre pas d'améliorer véritablement les pièces de vie de ces appartements, étant donné qu'elles abritent un petit bureau et une buanderie ;
47. qu'une terrasse côté rue pour l'appartement de gauche et une terrasse côté arrière pour l'appartement de droite sont prévues sur une partie des toitures plates au 5^{ème} étage ;
48. que ces terrasses sont conformes au Code civil ;
49. qu'en façade avant, un recul de 1,81 m est aménagé en toiture verte inaccessible ; qu'un garde-corps métallique est prévu en recul de la façade avant ;
50. que 2 fenêtres de toit plat avec film opalin sont prévues dans cette partie de toiture verte inaccessible ;
51. qu'un recul de 0,63 m à partir de la façade arrière isolée est prévu ; qu'un retrait de 1,90 m est prévu à partir de la limite mitoyenne de droite ; que cette partie est aménagée en toiture verte inaccessible ; qu'un garde-corps métallique entoure cette terrasse ;
52. qu'en façade arrière, un recul latéral de 1.90m est également aménagé en toiture verte inaccessible ;
53. que ces terrasses offrent des vues importantes vers les parcelles voisines et vers les immeubles situés de l'autre côté de la rue ; qu'elles ne bénéficient pas directement aux pièces de vies ;
54. que la toiture plate du 5^{ème} étage est aménagée en toiture verte inaccessible ;
55. que selon la note explicative toute la façade arrière de l'immeuble est isolée ;
56. que le mur mitoyen de droite est rehaussé de 2,78 m sur 0,63 m de long côté arrière ; que cette rehausse vu sa hauteur a un impact sur la parcelle voisine ;
57. que la hauteur de la façade arrière est conséquente et a un impact négatif sur l'intérieur d'îlot ;
58. qu'il convient de placer la façade arrière, au 4^{ème} étage, en retrait par rapport au reste de l'immeuble, dans l'alignement de l'immeuble voisin de droite ;
59. qu'il peut convenir de revoir les aménagements de ces appartements ;
60. que côté rue, la demande ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens ;
61. que les matériaux de façade de la rehausse côté rue restent identiques ;
62. que les nouveaux châssis dans la rehausse au 4^{ème} sont divisés en 3 ; que les châssis existants des étages sont divisés en 4 ; que les lignes verticales suivent les lignes verticales des fenêtres des étages intérieurs ;
63. que les matériaux de la rehausse de la façade du 4^{ème} étage côté arrière restent identiques ; que la rehausse du 5^{ème} étage est prévue avec des châssis en aluminium noir ;
64. que les garde-corps des terrasses sont métalliques de ton noir ;
65. que la demande prévoit une porte d'entrée en bois peint en blanc avec des châssis en bois peint en blanc avec de la ferronnerie peinte en blanc ;
66. qu'elle s'inspire du dessin de la porte d'origine et est munie d'une grille ;
67. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
68. qu'il s'agit d'un habitant d'un des appartements concernés par la demande qui devra quitter son logement ;
69. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 10/09/2020 ;

dossier 10974 – ART 126

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de placer la façade avant au 4^{ème} étage en retrait par rapport à la façade de l'immeuble de façon significative (1,30m par exemple tel que proposé précédemment) ;
2. de placer la façade arrière, au 4^{ème} étage, en retrait par rapport au reste de l'immeuble, dans l'alignement de l'immeuble voisin de droite ;
3. de ne pas construire de rehausse et de terrasses de ce type au 5^{ème} étage ;
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

14h55 - dossier 10737

13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur VAN CAMP-FRONKET tendant à modifier le garde-corps ceinturant la terrasse au cinquième étage de l'immeuble, place Jourdan 14.

REPORTE

15h15 - dossier 11088**14. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame GHERMAN tendant à modifier le permis d'urbanisme 10943 en ce qui concerne la division de l'immeuble en trois logements et l'agrandissement de l'annexe arrière, rue des Moissonneurs 10.**

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 modifier le permis d'urbanisme 10943 en ce qui concerne la division de l'immeuble en trois logements et l'agrandissement de l'annexe arrière ;
4. le permis d'urbanisme 10943 délivré le 23 mars 2020 tendant à diviser une maison unifamiliale en 2 unités, construire une annexe, rehausser le toit et abattre un arbre ;
5. que ce permis prévoyait un duplex 3 chambres et un duplex 2 chambres ;
6. que la demande actuelle vise l'agrandissement des annexes ;
7. que les annexes sont prévues sur 3 niveaux ; que le terrain est creusé en vue d'ajouter 1 niveau en demi-sous-sol ;
8. que l'annexe au rez-de-chaussée est agrandie et déplacée d'un demi niveau ; que l'annexe au 1^{er} étage est déplacée d'un demi niveau ;
9. que la demande prévoit trois logements répartis comme suit :
 - au sous-sol et rez : un duplex 3chambres : au sous-sol : 1 bureau, des salles de bains et sanitaires et 2 chambres, et au rez : 1 chambre avec salle de douche, 1 WC et le séjour/salle à manger/cuisine,
 - au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre,
 - aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : un appartement duplex 2 chambres : au 2^{ème}, les pièces de vie et au 3^{ème}, deux chambres ;
10. que le sous-sol ne comporte pas de caves privatives mais bien un local pour compteurs, un local d'entretien et un local vélo/poussette au demi sous-sol ;
11. que chaque appartement possède un rangement intégré dans l'appartement ;
12. qu'à part, le déplacement d'un demi niveau de l'annexe du 1^{er} étage, les 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ne sont pas modifiés par rapport au PU 10943 ;
13. 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) ; qu'il s'agit de l'extension ;
14. qu' au sous-sol, la nouvelle annexe dépasse de 5,15 m l'annexe autorisée précédemment dans le PU 10943 ; qu'elle dépasse le voisin de gauche de 11,51 m et le voisin de droite de 5,15 m (à partir des balcons) ;
15. qu'au rez de chaussée, la nouvelle annexe dépasse de 2,35 m l'annexe autorisée dans le PU 10943 ; qu'elle dépasse le voisin de gauche de 8,71 m et le voisin de droite de 2,35 m (à partir des balcons) ;
16. que le reste de la toiture plate de la nouvelle annexe au sous-sol est aménagée en terrasse ;
17. que le jardin est partiellement creusé et partiellement aménagée en niveaux ;
18. qu'une rampe d'accès d'une longueur de 3,57 m depuis la terrasse au rez-de-chaussée vers le jardin est prévue ;
19. que les rehausses des murs mitoyens au niveau de la maison principale sont inchangées ;

dossier 11088

20. que l'agrandissement des annexes nécessite une rehausse considérable du mur mitoyen de gauche ;
21. que le mur mitoyen de droite est rehaussée de 0,96 m au niveau des annexe; que cette rehausse est acceptable ;
22. que la parcelle de gauche dispose d'une construction profonde ; que les constructions annexes sont détachés du mur mitoyen ; que la parcelle de droite comporte un immeuble à appartements récemment autorisé ;
23. que les rehausses du mur mitoyen de gauche sont élevées et portent atteinte à la parcelle voisine de gauche ;
24. qu'il y a lieu de réduire la profondeur des annexes jusqu'à la profondeur de l'annexe du 1^{er} étage ;
25. qu'il y a lieu de revoir l'aménagement des logements en conséquence, de préférence en se limitant à 2 logements ;
26. que cette réduction diminue les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;
27. que les toitures plates sont aménagées en toitures végétalisées ;
28. qu'une citerne de 3000L est prévue dans la partie du jardin creusé ;
29. que les murs mitoyens gauche et droite seront démolis pour être reconstruits au niveau de l'extension ;
30. que la demande vise l'agrandissement de la fenêtre des caves en façade à rue ; que cette fenêtre s'aligne à la fenêtre du rez-de-chaussée ;
31. que la demande prévoit le placement de lisses fines devant la plupart des fenêtres de la façade à rue ; qu'il s'agit de lisses en acier laqué ton noir ;
32. que la façade des étages à rue est prévue en crépis de ton blanc sur isolant de 12cm à partir du haut du rez ; que la façade du rez-de-chaussée à rue est prévue en fausse brique ton jaune ;
33. que cette isolation est en débord sur l'alignement ; que le crépis et l'isolation ne sont pas en accord avec le caractère architectural du bien ; qu'il convient de proposer un matériau plus pérenne et de respecter l'alignement ;
34. que les châssis en façade à rue sont prévus en aluminium de ton gris-bleu ;
35. que suivant la légende, la grille devant la fenêtre de cave est en fer forgé noir ;
36. que la porte d'entrée munie d'un vitrage sablé est conservée et peinte en gris-bleu et la grille en fer forgé peinte en noir ;
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
38. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 14/09/2020 ;
39. que cet avis stipule, entre autres, qu'il y a lieu d'être particulièrement attentif au compartimentage EI 60 ;

dossier 11088

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de réduire la profondeur des annexes jusqu'à la profondeur de l'annexe du 1^{er} étage ;
2. de proposer un matériau plus pérenne en façade avant, en accord avec le caractère du bien, et de respecter l'alignement ;
3. de revoir l'aménagement des logements en conséquent, de préférence en se limitant à 2 logements ;
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.

15h35 - dossier 11092**15. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme PRANCKEVICIUS-BAKUTYTE tendant à créer une terrasse (avec rehausses de mitoyen), modifier la façade arrière et mettre en conformité les aménagements intérieurs, rue d'Oultremont 63.**

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 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. que la demande vise à créer une terrasse (avec rehausses de mitoyen), modifier la façade arrière et mettre en conformité les aménagements intérieurs ;
5. qu'il s'agit d'un bien repris à l'inventaire ; qu'il s'agit d'un bien faisant partie d'un ensemble de cinq maisons de style éclectique ;
6. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;
7. que la demande vise à construire un balcon au niveau du rez-de-chaussée ; qu'il s'agit d'un balcon ajouré métallique ;
8. que cette terrasse d'une profondeur de 1,27 m est prévue au-dessus de la cour ;
9. qu'un escalier reliant la terrasse au jardin est également prévu ;
10. que cette terrasse et son escalier sont pourvus d'un garde-corps en acier thermolaqué noir ;
11. qu'un nouveau garde-corps en acier thermolaqué noir est prévu entre le jardin et la cour au niveau du sous-sol ;
12. que le jardin se trouve un demi niveau plus bas que le rez-de-chaussée ;
13. qu'actuellement le jardin est accessible depuis le rez-de-chaussée via un escalier extérieur avec un petit palier donnant dans la cour au niveau du sous-sol ;
14. que cet escalier, le palier et la petite annexe en-dessous du palier sont démolis ;
15. que pour rendre la terrasse et l'escalier conforme au Code civil le mur mitoyen de droite doit être rehaussée de 0,77 m sur 1,27 m à 2,15 m de long ;
16. qu'il s'agit du mur de fond de la parcelle sise n°59 rue Charles Legrelle ;
17. que la parcelle voisine de droite est une petite parcelle dont la profondeur s'aligne à la profondeur de la maison de la demande ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
19. qu'il s'agit de la terrasse, de l'escalier et de la rehausse du mur mitoyen ;
20. qu'ils dépassent les constructions voisines ; qu'ils ne dépassent pas la profondeur de l'escalier existant à démolir ;
21. que la rehausse du mur mitoyen ne nuit pas, de par son orientation, à l'ensoleillement des parcelles voisines ;
22. qu'il semble cependant que la baie du rez n'est pas conforme au code civil ; qu'il convient de s'y conformer en rehaussant le mitoyen de 5cm ;
23. que les dérogations sont dès lors acceptables ;

dossier 11092

24. que la demande vise l'agrandissement de la grande fenêtre en façade arrière au rez-de-chaussée ; qu'elle est transformée en porte-fenêtre ;
25. que la porte vers l'arrière est transformée en fenêtre plus petite ;
26. que la demande prévoit quelques modifications intérieures ;
27. que la demande vise la démolition d'un ancien auvent au niveau du sous-sol en façade arrière ;
28. que la demande ne prévoit pas de modifications en façade à rue ;
29. que la demande vise à améliorer le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
30. qu'il existe une citerne en-dessous de la cour au niveau du sous-sol en situation de droit ; qu'il convient de tenter de la réhabiliter ;
31. qu'il existe une cave dans le jardin qui ne se trouve pas sur les plans d'origine ; que cette cave est accessible via la cour au niveau du sous-sol ;
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de se conformer au code civil en ce qui concerne la baie du rez et de rehausser le mitoyen de 5cm.

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