

09h00 - dossier 11109

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur MARIONEX tendant à rénover une maison unifamiliale, rue Pierre Hap-Lemaître 61.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régionale d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à rénover une maison unifamiliale ;
3. que les plans d'origine sont le miroir de la réalité et que la construction présente des différences avec les plans autorisés ;
4. que la zone de cours et jardins est 5 m<sup>2</sup> plus grande ; que la faite de la toiture est 1,40 m plus bas ; que les 2 versants de la toiture ont des pentes plus faibles ;
5. que le grenier est aménagé en chambre ;
6. que la demande vise à démolir les 2 petites annexes au rez-de-chaussée ;
7. qu'au 1<sup>er</sup> étage la salle-de-bain est réduite afin d'aménager un WC séparé ;
8. qu'au 2<sup>ème</sup> étage le grenier aménagé en chambre est transformé en chambre et salle-de-bain ;
9. que la demande vise un aménagement de la maison unifamiliale comme suit :
  - au sous-sol : des caves, une chaufferie, cave des compteurs et une laverie,
  - au rez-de-chaussée : salon, cuisine et salle-à-manger,
  - au 1<sup>er</sup> étage : 3 chambres, 1 WC et 1 salle-de-bain,
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 3 chambres et 1 salle-de-bain ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre au 1<sup>er</sup> étage arrière;
11. que cette dérogation est due à la typologie de la façade ; qu'elle est acceptable et ne nuira pas à l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
12. que la façade arrière est isolée par l'extérieur et recouverte d'un enduit de ton blanc cassé ;
13. que les châssis en façade arrière sont remplacés par des châssis en PVC de ton noir ;
14. que la zone de cours et jardin, actuellement une cour imperméable, est transformée en cour, jardin et terrasse ;
15. que ces trois parties sont à des niveaux différents ; qu'un petit escalier relie le jardin à la cour qui se trouve 0,42 m plus haut ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que moins de 50% de la surface de la zone de cours et jardins est perméable ;
17. qu'il s'agit une petite parcelle ; que la zone de cours et jardins est orientée vers le nord ;
18. que la demande vise à planter un arbre dans le jardin ; qu'il y a lieu de se conformer au Code rural pour la plantation de cet arbre (à plus de 2m de l'axe mitoyen) ;
19. que cette dérogation est donc acceptable ;
20. que les châssis en façade ont été modifiés sans l'obtention préalable obligatoire d'un permis d'urbanisme ; que les petits bois dans les portes sont supprimés ;
21. que le grand châssis du rez-de-chaussée n'a pas les mêmes divisions que le grand châssis du 2<sup>ème</sup> étage ; que ces châssis dénaturent la façade et ne sont pas régularisables ;
22. que la porte d'entrée n'a pas été remplacée ; qu'il s'agit de la porte d'origine ; qu'elle est maintenue ;
23. que la demande ne contient pas de situation projetée/à régulariser (avec la porte) de la façade à rue ;

**dossier 11109**

24. qu'il y a lieu de fournir un plan projeté de la façade à rue avec les futurs châssis ;
25. que la demande vise à augmenter le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/10/2020 au 26/10/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de fournir un élévation de la façade à rue projetée (avec la porte, châssis futurs,...) ;
2. de se conformer au Code rural pour la plantation de l'arbre (distance de 2m minimum depuis l'axe mitoyen).

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

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

**09h25 - dossier 11110****2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme LEEMPOEL – HERNANDEZ-DISPAUX tendant à régulariser le changement d'affectation d'un commerce en logement, agrandir et rénover une maison unifamiliale, rue Antoine Gautier 58.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'un commerce en logement, agrandir et rénover une maison unifamiliale ;
3. qu'il s'agit légalement d'une maison unifamiliale avec commerce lié au rez-de-chaussée ;
4. que la demande vise à supprimer la partie commerciale au rez-de-chaussée qui n'est plus utilisée depuis de nombreuses années et à l'incorporer à la maison unifamiliale ;
5. que la partie commerce au rez-de-chaussée est transformé en buanderie et espace vélo ;
6. que la demande vise à démolir les annexes existante et à construire une nouvelle annexe sur deux niveaux ;
7. que cette annexe est prévue sur toute la largeur de la parcelle ;
8. qu'au 1<sup>er</sup> étage, l'annexe est moins profonde de 1,06 m que l'annexe au rez-de-chaussée ;
9. que la toiture plate sur le restant du rez-de-chaussée est aménagée en toiture verte intensive ; que cette toiture verte est non accessible ;
10. que la toiture plate au-dessus du 1<sup>er</sup> étage est aménagée en toiture verte non accessible ;
11. que cette annexe nécessite une rehausse du mur mitoyen de gauche ;
12. que le dossier ne montre pas clairement la rehausse du mur mitoyen avec le 56 rue Antoine Gautier ;
13. qu'en séance l'architecte indique qu'elles mesurent :
  - rez : +/- 1m sur 1m
  - étage 1 : profondeur 3,00 m et hauteur 1,45 m
14. qu'il y a lieu de fournir un plan précisant les rehausses des murs mitoyens ; au besoin de faire un relevé plus précis du profil du voisin de gauche et de démontrer en quoi elles ne portent pas préjudice à la parcelle de gauche et le cas échéant les supprimer/réduire ;
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 l'extension ;
16. que les dérogations sont minimales ;
17. que l'annexe est construite contre le mur mitoyen de droite qui ne doit pas être rehaussé ;
18. que la dérogation concerne la partie toiture verte intensive ;
19. que ces dérogations sont donc acceptables ;
20. qu'une petite lucarne est prévue côté arrière ; que cette lucarne est prévue dans le dressing aménagé sous combles ;
21. que les baies de fenêtres de la nouvelle annexe au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ne sont pas conformes au Code civil en ce qui concerne les vues obliques et la distance de 60cm depuis l'axe mitoyen ;
22. qu'il y a lieu de rendre la nouvelle annexe conforme au Code civil en ce qui concerne les vues obliques sans rehausse supplémentaire des murs mitoyens sous quelque forme que ce soit ;
23. que la demande vise la répartition suivante :

- au sous-sol : des caves,
  - au rez-de-chaussée : salon, salle-à-manger, cuisine, buanderie et espace vélo,
  - au 1<sup>er</sup> étage : une chambre, salon et bureau/salle multimédia,
  - au 2<sup>ème</sup> étage : deux chambres avec dressings et une salle-de-bain,
  - sous combles : une chambre, un dressing et une salle-de-douche,
  - sous faite : un grenier
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les chambres au 2<sup>ème</sup> étage ;
  25. que cette dérogation est due à la typologie des façades ; qu'elle est acceptable et ne nuit pas à l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
  26. que les deux premières volées de l'escalier existant sont démontées ;
  27. qu'un nouvel escalier est prévu dans la nouvelle annexe, entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage ;
  28. que la totalité de la maison est rénovée avec modifications de murs porteurs ;
  29. que la façade arrière est isolée au-dessus de la nouvelle annexe et revêtue d'un enduit de teinte claire sur laine de bois ;
  30. que la façade de la nouvelle annexe est en bardage bois ajouré vertical de teinte naturelle ;
  31. que les châssis en façade arrière sont prévus en bois de teinte naturelle ;
  32. que le garde-corps devant la fenêtre de la lucarne est prévu en acier thermolaqué ; que la lucarne est prévue en zinc naturel ;
  33. que le matériau de la façade à rue est inchangé ;
  34. que les châssis en façade à rue et la porte d'entrée ont été modifiés sans l'obtention préalable obligatoire d'un permis d'urbanisme ;
  35. que les châssis existants en PVC sont remplacés par des châssis en bois de teinte naturelle ;
  36. que la porte d'entrée existante en PVC est remplacée par une porte d'entrée en bois de teinte naturelle avec imposte vitrée ;
  37. que la demande ne précise par le dessin de la nouvelle porte d'entrée ; qu'il y a lieu de s'inspirer de l'esthétique de la porte d'entrée d'origine et d'en fournir un dessin détaillé ;
  38. que la citerne d'eaux pluviales, située en-dessous de la nouvelle annexe, est rénovée et remise en service ;
  39. que la demande augmente le rapport de la maison avec le jardin ;
  40. qu'un jardin en pleine terre est prévu sur toute la surface ; qu'aucune terrasse/imperméabilisation dans la zone de cours et jardins est prévue ;
  41. que la demande augmente le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
  42. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/10/2020 au 26/10/2020 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
  43. qu'elle porte sur :
    - des incohérences entre les mesures existantes du mitoyen avec le 56 et les plans ;
    - le fait que les réhausses seraient dès lors plus importantes qu'indiqué ;
    - l'absence de précisions sur le revêtement des rehausses côté 56 (demande d'une teinte claire et revêtement lisse – assorti à la façade arrière du 56) ;
    - la distance entre les baies et l'axe mitoyen ne semble pas être réglementaire par rapport au code civil ;

dossier 11110

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de fournir un plan détaillant les rehausses des murs mitoyens , au besoin de faire un relevé plus précis du profil voisin de gauche et de démontrer en quoi elles ne portent pas préjudice à la parcelle de gauche et le cas échéant les supprimer/réduire ;
2. de rendre la nouvelle annexe conforme au Code civil en ce qui concerne les vues obliques sans rehausse supplémentaire des murs mitoyens sous quelque forme que ce soit ;
3. de s'inspirer de l'esthétique de la porte d'entrée d'origine et d'en fournir un dessin détaillé.

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.

09u45 - dossier 11033

**3. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door de N.V. BUNZ strekkende tot het plaatsen van een zonneluifel, Jourdanplein 20.**

Overwegende:

1. dat het goed gelegen is in het GBP in het sterk gemengde gebied, in het gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in het lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte;
2. dat het goed gelegen is in het gebied van de bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark;
3. dat, in toepassing van artikel 21 van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten), de aanvraag onderworpen is aan het advies van de Overlegcommissie;
4. dat de aanvraag strekt tot het plaatsen van een zonneluifel;
5. dat het gebouw een winkelruimte (gelijkvloers en eerste verdieping) en een appartement 2 kamers (tweede en derde verdieping) Bevat;
6. dat het een schaararmtent betreft die zal geplaatst worden boven de raam- en deurpartijen van de gelijkvloerse verdieping;
7. dat deze bijna de ganse breedte van de gevel bezet; dat deze eveneens boven de toegangsdeur tot de verdiepingen voorzien is;
8. dat de doekkleur chocoladebruin is (RAL8019) en de profielkleur zwart (RAL9005) is;
9. dat er een volant aan de voorkant voorzien is met de naam Ellis (inwendig LED verlicht in de kleur wit);
10. dat volgens plan de breedte 4,84 m is, en de uitsprong 4,00 m is;
11. dat de vrije hoogte onder het laagste punt 2,50 m is;
12. dat de luifel in gesloten toestand een uitsprong heeft van +/- 40 cm;
13. dat er eveneens verwarmingselementen voorzien zijn ingebouwd in de doekondersteuning;
14. dat deze elementen op de plannen getekend moeten worden;
15. dat deze luifel zich integreert in de architectuur van de voorgevel;
16. dat deze luifel geen afbreuk doet aan de esthetiek van het gebouw;

**GUNSTIG ADVIES onder voorbehoud.**

1. dat de verwarmingselementen die voorzien zijn ingebouwd in de doekondersteuning; op de plannen getekend moeten worden;

**10h00 - dossier 11049**

**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur ZAKI tendant à transformer le commerce du rez en commerce avec consommation sur place (café et petite restauration), avenue de l'Armée 94.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que 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 des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
4. que la demande vise à transformer le commerce du rez en commerce avec consommation sur place (café et petite restauration) ;
5. qu'il s'agit d'un bien situé à l'angle avec la rue Charles Legrelle ; que le commerce était un fleuriste ;
6. qu'il comporte légalement :
  - au rez-de-chaussée 1 commerce et 1 studio (existant avant 1993),
  - au 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 1 chambre,
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 1 chambre,
  - sous combles : grenier ;
7. qu'il existe une entrée privative à l'angle pour le commerce et une entrée séparée dans la rue Charles Legrelle ;
8. que le rez-de-chaussée est scindé en deux ;
9. que la demande concerne uniquement les 2 pièces à l'angle; qu'il conviendrait de préciser l'aménagement des autres pièces du rez-de-chaussée ; qu'au vu de la surface restante, elles ne peuvent constituer un logement indépendant ;
10. que le sous-sol comporte des caves privatives ; que les sanitaires du commerce sont prévus dans une partie du sous-sol ;
11. que le sous-sol est accessible via l'escalier et le hall commun ; que le fait de devoir passer par les communs pour accéder aux sanitaires du commerce n'est pas acceptable ;
12. que la demande vise l'aménagement d'une cuisine et d'un comptoir ainsi que le placement d'une hotte qui passe dans la cheminée existante ;
13. que le demandeur précise en séance que 10 places de consommation sont prévues ; que le plan fourni n'est pas clair sur ce nombre ;
14. qu'il est prévu de servir des petits déjeuners, pâtisseries, boissons, quiches, soupes, salades et sandwiches ;
15. que les heures d'ouverture sont du lundi au samedi de 8h à 18h (fermé le dimanche) ;
16. que la demande ne prévoit pas de modification des menuiseries en façade ;
17. que les aérateurs "PEB conforme" seront intégrés dans la face intérieure des caissons à volet; que ces caissons ont antérieurement été vidés de leurs persiennes, toutes les faces intérieures de ceux-ci seront isolées;

**dossier 11049**

18. que le retrait existant des châssis par rapport à la batée permet un passage d'air de +/- 4 cm (épaisseur des guides à persiennes encore existants); qu'une grille dite "de propreté" à mailles serrées, de même teinte que les châssis sera placée horizontalement dans le prolongement de la batée, celle-ci remplaçant la cornière vissée aux châssis;
19. que la demande prévoit le placement de 3 marquises (1 au-dessus de la porte d'entrée du commerce et 2 au-dessus des fenêtres gauche et droite de cette entrée) identiques aux marquises placées pour le commerce précédent ;
20. que la demande ne donne pas de précisions quant à ces marquises (matériaux, couleurs, dimensions, ...) ;
21. qu'il y a lieu de fournir un plan détaillé des marquises et de leur implantation ;
22. que la demande vise le placement de quelques tables et chaises sur le trottoir ; que pour ce faire, il convient d'introduire une demande d'occupation de l'espace public auprès du service communal des Permissions de voirie ;
23. que la demande ne prévoit la pose d'aucune enseigne ; qu'il convient de respecter les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'enseigne ;
24. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/10/2020 au 26/10/2020 a donné lieu à 8 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
25. que parmi celles-ci se trouvent une pétition signée par 84 personnes ;
26. que ces lettres portent sur :
  - sur la concurrence dans le quartier ;
  - les soucis du quartier et des anciens exploitants avec le propriétaire du local commercial ;
  - l'étroitesse du local qui ne semble pas permettre la mise en place de petite restauration avec consommation sur place ;
  - le manque de place pour une terrasse en voirie ;
  - les craintes de détérioration de la quiétude du quartier et les nuisances que risquent de provoquer ce commerce ;
  - l'absence de l'avis de l'AFSCA et des pompiers ;
27. que la commission de concertation ne peut se prononcer sur d'éventuels soucis de concurrence ;
28. que le bien est distant de 120m d'un liseré de noyau commercial ;
29. que les angles de ce carrefour comportent également un coiffeur et un photographe ;
30. que la consommation sur place n'est pas compatible avec la zone d'habitation et la quiétude du quartier ;
31. que le commerce ne présente pas les équipements sanitaires requis pour permettre une consommation sur place ; qu'un passage par les communs n'est pas acceptable ;
32. qu'aucune information n'est apportée sur une éventuel chambre froide ou sur le stockage des aliments ;
33. que la surface réduite de ce local (moins de 50m<sup>2</sup>) ne se prête pas à l'établissement de consommation sur place ;
34. qu'avant ouverture, ce type de commerce est soumis à l'approbation du service des enquêtes administratives de la police, notamment en matière d'hygiène ;
35. qu'au vu de la surface du commerce (moins de 100m<sup>2</sup>), la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;



**dossier 11049**

**AVIS DEFAVORABLE**

**10h35 - dossier 10441 – ART 126**

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme STOICA-ZINSMEISTER tendant à régulariser les travaux non-conformes au PU 8778 en ce qui concerne les aménagements intérieurs, la construction d'une lucarne en façade avant, l'agrandissement du sous-sol et le remplacement des châssis, rue Charles Degroux 122.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande vise à régulariser les travaux non-conformes au PU 8778 en ce qui concerne l'ajout d'un cinquième logement, la construction d'une lucarne en façade avant, l'agrandissement du sous-sol et le remplacement des châssis ;
4. que selon le PU 8778 (situation de droit) l'immeuble comprend 4 logements répartis comme suit :
  - rez-de-chaussée : 1 appartement 2 chambres avec 1 patio dans la zone centrale
  - 1er étage : 1 appartement 1 chambre avec terrasse
  - 2e étage : 1 appartement 1 chambre avec terrasse
  - 3e et 4e étages : 1 duplex 3 chambres avec terrasses aux 2 niveaux
5. que dans les faits, l'immeuble comprend 5 logements répartis comme suit :
  - rez-de-chaussée + partie arrière du sous-sol : 1 duplex 2 chambres + salle de jeux au sous-sol
  - 1er étage : 1 appartement 1 chambre avec terrasse
  - 2e étage : 1 appartement 1 chambre avec terrasse
  - 3e étage : 1 appartement 1 chambre avec terrasse
  - 4e étage : 1 appartement 1 chambre avec terrasse
6. que dans la situation de droit, le sous-sol n'existe que sous les deux premières travées du rez-de-chaussée (10.03m de longueur) ; qu'il comprend 4 caves et 1 local compteurs ;
7. que dans les faits, le sous-sol est construit sous toute la surface de la parcelle (25.63m de longueur) ;
8. qu'il comprend 1 local technique côté rue, 6 caves privatives dans la seconde travée, 1 espace bureau de 33.6m<sup>2</sup> avec WC et coin buanderie dans la 3e partie, accessible depuis la zone des caves privative ;
9. que l'espace bureau est attenant au logement du rez-de-chaussée ;
10. qu'il est éclairé par un puit de lumière a été créé depuis le patio ; que ce puit de lumière se situe le long du mitoyen de gauche ; qu'il mesure 3.2m de longueur et 45cm de largeur ;
11. que le sous-sol comprend une dernière partie de 33.2m<sup>2</sup> située en fond de parcelle ; qu'il s'agit d'un espace comprenant une salle de jeux avec buanderie et WC, lié au logement du rez-de-chaussée ;
12. que cette salle-de-jeux est éclairée par un puit de lumière créé dans la toiture plate au-dessus du rez-de-chaussée ;
13. qu'il se situe au-dessus de l'escalier privatif menant à la salle de jeux ; qu'il mesure 1.25m de largeur et 3.50m de longueur ;
14. que la surface du sous-sol mesure 91.58m<sup>2</sup> de plus que dans la situation de droit ;
15. qu'au rez-de-chaussée, un escalier est construit dans une partie de la chambre 2 afin de lier le rez et la partie privative du sous-sol ;
16. qu'un dernier puits de lumière a été construit au-dessus du couloir reliant la pièce de vie à la chambre 2 du logement du rez-de-chaussée ;

**dossier 10441 – ART 126**

17. que la toiture plate comprend donc 5 puits de lumière, 3 existants + 2 à régulariser ;
18. qu'il conviendrait d'aménager le reste de la toiture plate en toiture végétalisée vu l'imperméabilité totale de la parcelle ;
19. que la demande vise aussi à régulariser la transformation du duplex des 3e et 4e étage en deux appartements 1 chambre, identique aux appartements des étages inférieurs;
20. que l'immeuble comprend désormais 1 appartement 2 chambres et 4 appartements 1 chambre ;
21. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que ce réaménagement ne correspond pas à ces principes ;
22. que ce projet, qui comporte 5 logements dont 4 de 1 chambre sur une parcelle totalement bâtie, augmente de manière trop importante la densité d'habitation en cet endroit ;
23. que de plus, aucun emplacement vélo n'est prévu pour l'ensemble de l'immeuble ; qu'il s'agit dérogation au RRU ;
24. qu'il y a lieu de revenir à la situation de droit qui autorisait un seul logement 3 chambres aux 3e et 4e étages;
25. qu'au 4e étage en façade arrière, le mur mitoyen de gauche a été rehaussé sur toute la profondeur de la terrasse (1.95m) afin d'éviter le problème de vues sur la parcelle voisine ;
26. que ce mur est en maçonnerie ; que le revêtement est en crépi, identique à celui des étages inférieurs ;
27. que les balcons ne sont pas conformes au code civil ; que la zone de recul prévue dans le permis précédent ;
28. que ce mur remplace le panneau translucide de la situation de droit ;
29. que ce mur est massif et fort visible depuis l'intérieur de l'îlot ;
30. qu'il conviendrait de revenir à la situation du permis octroyé, de supprimer la rehausse du mur mitoyen et de respecter la zone de recul ;
31. que la demande vise également à régulariser la construction d'une lucarne en façade avant ;
32. que cette lucarne donne sur le logement du 4e étage ;
33. qu'elle mesure 2.76m de largeur et 1.73m de hauteur ; qu'elle est construite dans le deuxième pan de la toiture mansardée ; qu'elle est située proche du faite ;
34. qu'elle est construite au-dessus d'une première lucarne existante dans le premier pan de la toiture mansardée ;
35. que la lucarne est fort visible depuis l'espace public ; qu'elle dénature fortement l'esthétisme de la façade et qu'elle ne s'intègre pas au bâti environnant ;
36. que la lucarne est en zinc ;
37. que dès lors il conviendrait de revenir à la situation de droit qui autorisait 3 fenêtres de toitures inclinées dans ce pan de toiture et de supprimer la 2<sup>ème</sup> corniche ;
38. que la façade avant a été modifiée ;
39. que la demande vise à régulariser la porte d'entrée et la division du châssis du sous-sol en 3 parties; qu'ils sont en PVC de ton blanc ;
40. que la division en 3 parties du châssis du sous-sol ne porte pas préjudice à l'esthétisme de la façade ;
41. que la couleur des châssis de ton blanc est identique à toute la façade avant ;
42. que néanmoins, la porte d'entrée en PVC blanc est peu esthétique ; que ce matériau va à l'encontre des prescriptions du RZAC qui préconise des châssis en bois ;

**dossier 10441 – ART 126**

43. qu'il conviendrait dès lors de revenir au matériau bois pour la porte d'entrée;
44. 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) ;
45. 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 ;
46. 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 24 (éclairage des locaux sous toiture) ;
47. que l'article 24 (éclairage des locaux sous toiture) de ce règlement stipule, entre autre, que :  
L'éclairage des locaux sous toiture ne peut s'effectuer que :  
1° soit par une ou plusieurs baies vitrées de même inclinaison que les versants et dont la surface totale par versant ne peut dépasser 1/5 de la surface du versant considéré ;  
2° soit par une ou plusieurs lucarnes dont la largeur totale par versant ne peut dépasser 1/3 de la largeur totale de la toiture, chaque lucarne respectant par ailleurs le rythme des fenêtres de façades ;  
3° soit par une terrasse découpée dans le versant de la façade arrière, ne dépassant pas 1/3 de la surface du dit versant. Dans ce dernier cas, la terrasse doit être limitée par un garde-corps en fer forgé ou en bois et la reprise des eaux pluviales doit être raccordée aux descentes des corniches.
48. que cet article concerne la lucarne avant (2.76m de largeur) qui mesure plus de 1/3 de la largeur de la façade (6.31m de largeur) ;
49. que cette dérogation ne peut être acceptée vu l'impact et la visibilité de la lucarne depuis l'espace public ;
50. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/02/2019 au 11/03/2019 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
51. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
52. qu'en sa séance du 26/03/2019 la Commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande telle que demandée ;
53. qu'en date du 26 mars 2020, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat;
54. que la demande modifiée vis à régulariser les travaux non-conformes au PU 8778 en ce qui concerne les aménagements intérieurs, la construction d'une lucarne en façade avant, l'agrandissement du sous-sol et le remplacement des châssis ;
55. que la demande vise à maintenir la situation de droit en ce qui concerne le nombre de logement ; que l'immeuble compte 4 logements au total dont un logement 3 chambres aux 3e et 4e étages ;
56. que la demande vise à maintenir les aménagements existants dans les faits au sous-sol et rez-de-chaussée;
57. que la demande vise à végétaliser la toiture plate du rez-de-chaussée, comme cela avait été demandé par la commission de concertation du 26/03/2019; que le formulaire de demande n'est pas correct ; qu'il convient de le rectifier ;
58. qu'au 4e étage en façade arrière, la demande vise à maintenir le mur en maçonnerie existant dans les faits et à le réduire à une hauteur de 1.90m (1.95m actuellement);
59. que ce mur est massif et fort visible depuis l'intérieur de l'ilot; que la demande modifiée ne répond pas à l'avis de la commission de concertation du 26/03/2019 qui visait à supprimer ce mur;

60. que cette situation n'est pas acceptable ; qu'il convient, comme demandé précédemment, de revenir à la situation du permis octroyé et de supprimer la rehausse du mur mitoyen ;
61. que sur les balcons des 3e et 4e étages, la note explicative stipule que des bacs à plantes sont prévus afin de créer une zone de recul de 60cm et d'être conformes au code civil en matières de vues;
62. que rien n'est indiqué sur les plans; qu'il convient de dessiner précisément ces bacs à plantes et la zone de recul inaccessible sur les plans;
63. que la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne au 4e étage en façade avant ;
64. que cette demande ne respecte pas l'avis de la commission de concertation du 26/03/2019 qui visait à supprimer la lucarne et de revenir à la situation de droit qui autorisait 3 fenêtres de toitures inclinées dans ce pan de toiture ;
65. que cette lucarne prend place au-dessus d'une lucarne existante ; qu'elle écrase la composition de la façade ;
66. 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 24 (éclairage des locaux sous toiture) ;
67. que cet article concerne la lucarne avant (2.76m de largeur) qui mesure plus de 1/3 de la largeur de la façade (6.31m de largeur) ;
68. que cette dérogation ne peut être acceptée vu l'impact et la visibilité de la lucarne depuis l'espace public ;
69. que par ailleurs l'élévation et la coupe ne sont pas coordonnées ;
70. qu'il convient de ne pas aménager de lucarne au niveau des combles ;
71. que concernant la façade avant, la demande vise à maintenir la porte d'entrée existante dans les faits;
72. que contrairement à ce qui avait été indiqué dans la demande précédente, cette porte est en aluminium de ton blanc, avec isolation thermique et serrures de sécurité;
73. que malgré ce changement, ce matériau va à l'encontre des prescriptions du RZAC qui préconise des châssis en bois ;
74. qu'il convient dès lors de revenir au matériau bois pour la porte d'entrée, comme indiqué dans l'avis précédent;
75. que la division en 3 parties du châssis du sous-sol ne porte pas préjudice à l'esthétique de la façade ;
76. que la couleur des châssis de ton blanc est identique pour toute la façade avant ;
77. 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) ;
78. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/10/2020 au 26/10/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 10441 – ART 126

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de rectifier le formulaire de demande en ce qui concerne les toitures végétalisées ;
2. de revenir à la situation du permis octroyé et de supprimer la rehausse du mur mitoyen ;
3. de dessiner précisément les bacs à plantes et la zone de recul inaccessible sur les plans ;
4. de supprimer la lucarne au 4<sup>e</sup> étage en façade avant ainsi que la deuxième corniche et de revenir à la situation de droit qui autorisait 3 fenêtres de toitures inclinées dans ce pan de toiture ;
5. de revenir au matériau bois pour la porte d'entrée ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

La dérogation au RZAC, article 24 (éclairage des locaux sous toiture) n'est pas acceptée.

**11h00 - dossier 11105****6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur VU tendant à construire une extension au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements, avenue Nouvelle 95.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. que la demande vise à construire une extension au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements ;
3. que l'immeuble comporte légalement :
  - au rez-de-chaussée : un garage, un studio, trois caves privatives, un local compteurs et le hall d'entrée,
  - aux étages : trois appartements 2 chambres, un par niveau ;
4. que la demande concerne le garage et le studio au rez-de-chaussée ;
5. que le hall d'entrée, les 3 caves et le local compteurs restent inchangés ;
6. que la demande vise à incorporer une petite partie du garage au studio ;
7. qu'à l'arrière, une extension de 1,85 m de profondeur sur toute la largeur de la façade arrière est prévue ;
8. que la demande nécessite la constructions de 2 murs mitoyens ;
9. que les murs de jardins actuels sont des panneaux de béton ;
10. que l'extension s'aligne à la construction voisine de droite ;
11. que cette construction voisine a fait récemment l'objet d'un permis d'urbanisme ; qu'elle a été construite jusqu'à l'axe mitoyen ;
12. le permis d'urbanisme 8983 tendant à régulariser l'extension au rez-de-chaussée (cuisine) d'un immeuble à appartements avec rehausse de mitoyens, notifié le 17 février 2020 ;
13. qu'il a été délivré sous réserve de réaliser le mur mitoyen en maçonnerie de 30 cm d'épaisseur conformément aux règles de l'art ;
14. qu'il convient dès lors de se concerter entre voisins et de construire un mur mitoyen conforme au code civil ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;
15. que ce mur dépasse la construction voisine ainsi que l'extension prévue de 0,60 m ; que pour la partie qui dépasse l'annexe existante, il convient de prévoir une épaisseur de 30cm conformément au code civil ;
16. que l'extension dépasse la construction voisine de gauche de 6,99 m ; qu'il s'agit d'un construction anormalement faible en profondeur ;
17. que le mur à construire du côté gauche est un mur plein de +/- 3,00 m de haut sur 2,46 m de long ; que ce mur dépasse l'extension prévue de 0,60 m ;
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) en ce qui concerne l'extension et les murs mitoyens ;
19. que le voisin de gauche est très peu profond ;
20. que des rehausses supplémentaires de 60cm sont prévues à gauche et droite pour se conformer au code civil ; que cela accentue la dérogation pour le voisin de gauche ; que la nouvelle baie est déjà conforme au code civil ; qu'il convient dès lors de supprimer les 2 têtes de murs mitoyennes ;
21. que pour le reste ces dérogations sont acceptables ;

**dossier 11105**

22. que la demande vise à augmenter le confort et l'habitabilité de ce petit studio ;
23. que la toiture de l'extension est végétalisée ;
24. que la façade arrière de l'extension est prévue en crépi de ton gris/taupe sur isolant avec menuiseries en aluminium de ton anthracite ;
25. qu'une terrasse en bois d'une profondeur de 2,00 m sur la largeur de la parcelle est prévue dans le prolongement de l'extension ;
26. que le reste de la zone de cours et jardins est végétalisée ;
27. qu'à l'arrière de la nouvelle construction les panneaux de béton comme délimitation des propriétés sont conservés ;
28. qu'en façade à rue la porte de garage a été remplacée par une porte sectionnelle en pvc blanc non conforme à la porte de garage d'origine qui était à deux battants ;
29. que cette porte ne dépare pas la façade de l'immeuble ;
30. que les châssis aux étages en façade à rue ont été modifiés sans respecter les divisions d'origines ; que ce n'est pas l'objet du présent permis ;
31. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/10/2020 au 26/10/2020 n'a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
32. qu'elle émane des voisins du dessus et porte sur :
  - le fait que la présence d'une verrière ne garantirait pas l'intimité des appartements voisins ;
  - le souhait de privilégier une toiture plate qui pourrait être transformée en terrasse et donc de ne pas prévoir de toiture végétalisée ; d'offrir cependant un revêtement esthétique ;
  - le souhait de mise en place d'un garde-corps autour de la plateforme ;
33. que l'aménagement d'une terrasse et donc le placement d'un garde-corps devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme dont il n'est pas possible de préjuger de la délivrance ;
34. que celle-ci serait en dérogation aux prescriptions du RRU ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves**

1. de se conformer au code civil en ce qui concerne les constructions des murs mitoyens et d'adapter les plans en conséquence.
2. qu'il convient de supprimer les 2 têtes de murs mitoyens de 60cm de gauche et de droite ;

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



11h20 - dossier 11080

**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame DEVINE tendant à mettre en conformité les travaux non-conformes (lucarnes et aménagements des combles en pièces habitables), rue d'Oultremont 77.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à mettre en conformité les modifications (lucarnes et aménagements des combles en pièces habitables) apportés à cette maison unifamiliale ;
5. qu'elle comporte légalement :
  - au rez : le séjour et la cuisine
  - aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : une salle-de-bain et deux chambres par niveau ;
  - au 3<sup>ème</sup> étage : des greniers ;
6. qu'elle comporte actuellement :
  - au rez : le séjour et la cuisine ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : une salle-de-bain et une chambre ;
  - aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : une salle-de-bain et deux chambres, par niveau ;
  - sous faite : une salle-de-bain et une chambre ;
7. que le 3<sup>ème</sup> étage (grenier avec mezzanine) a été transformée en deux niveaux reliés par un escalier ;
8. que trois lucarnes ont été construites ;
9. qu'en façade avant, la lucarne s'étend sur toute la largeur de la façade, entre deux mitoyens existants, et se trouve dans le bas du versant de la toiture ;
10. qu'elle est en ardoises avec des châssis et une corniche en bois peints en blanc ;
11. qu'en façade arrière deux lucarnes sont construites ;
12. qu'une petite lucarne se trouve dans le bas du versant de la toiture ; qu'une grande lucarne se trouve dans la partie haute du versant de la toiture ;
13. que la petite lucarne et ses châssis sont en bois peints en blanc ;
14. que la grande lucarne est en ardoises avec des châssis et une corniche en bois peints en blanc ; qu'il y a un habillage en zinc autour des châssis ;
15. que la grande lucarne est construite contre le mur mitoyen de gauche ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture) ;
17. 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 24 (éclairage des locaux sous toiture) ;
18. que l'article 24 (éclairage des locaux sous toiture) de ce règlement stipule, entre autre, que l'éclairage des locaux sous toiture ne peut s'effectuer que par une ou plusieurs lucarnes dont la largeur totale par versant ne peut dépasser 1/3 de la largeur totale de la toiture, chaque lucarne respectant par ailleurs le rythme des fenêtres de façades ;
19. qu'il s'agit des 2 grandes lucarnes ;

**dossier 11080**

20. que la construction des lucarnes n'a pas nécessité de rehausses de murs mitoyens ; que ces lucarnes augmentent le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
21. que ces lucarnes existent depuis de nombreuses années ; qu'elles n'ont jamais été sources de nuisances ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
23. qu'il s'agit de la chambre à rue au 3<sup>ème</sup> étage (2.45m et ponctuellement 2.27m au lieu des 2.50m requis) et de la chambre sous faite (2.10m au point le plus haut) ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 13 (hauteur sous plafond) ;
25. que l'article 13 (hauteur sous plafond) de ce règlement stipule, entre autre, que la hauteur sous plafond des pièces habitables de jour et de nuit est fixée au minimum à 2,60 m aux étages ;
26. qu'il s'agit de la chambre à rue au 3<sup>ème</sup> étage et de la chambre sous faite ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
28. qu'il s'agit des chambres au 3<sup>ème</sup> étage (1.2 m<sup>2</sup> au lieu de 2.9m<sup>2</sup> requis à l'avant et 0.62m<sup>2</sup> au lieu des 2.8m<sup>2</sup> requis à l'arrière) ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 13 (hauteur sous plafond) ;
30. que l'article 13 (hauteur sous plafond) de ce règlement stipule, entre autre, que la hauteur sous plafond des pièces habitables de jour et de nuit est fixée au minimum à 2,80 m au rez-de-chaussée et à 2,60 m aux étages ;
31. qu'il s'agit des chambres au 3<sup>ème</sup> étage et de la chambre sous faite ;
32. que l'espace sous faite ne dispose pas de qualité suffisante pour constituer un espace habitable ; que la chambre au 3<sup>ème</sup> étage avant comporte également beaucoup de dérogations ; que certaines sont évitables ; qu'il convient de considérer ces espaces comme espaces non habitables (bureau, salle de jeux, etc...) ou de revoir le projet dans le respect du RRU ;
33. que pour le reste ces dérogations sont acceptables et ne nuisent pas à l'habitabilité de la maison ;
34. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale avec 4 grandes chambres à coucher ;
35. que la fenêtre côté arrière de la chambre au 1<sup>er</sup> étage a été transformée en porte fenêtre, donnant sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ;
36. qu'il s'agit d'une toiture plate non-accessible ;
37. qu'il y a lieu de placer un garde-corps devant la fenêtre côté arrière de la chambre du 1<sup>er</sup> étage afin d'éviter l'accès à cette toiture plate ;
38. que la façade avant y compris les châssis n'ont pas été modifiées ; que les châssis d'origine sont toujours en place ;
39. que la porte d'entrée n'est pas identique à la porte d'entrée dessinée sur le plan d'origine ; qu'il s'emble cependant qu'elle date de la construction ;
40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/10/2020 au 26/10/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11080

**AVIS FAVORABLE sous réserves**

1. de considérer l'espace sous faite et la chambre avant au 3<sup>ème</sup> étage comme un bureau ou une salle de jeux et pas comme un espaces habitables ou de revoir le projet dans le respect du RRU ;
2. de placer un garde-corps devant la fenêtre côté arrière de la chambre du 1er étage afin d'éviter l'accès aisé à la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel), est acceptée.

La dérogation au RZAC, article 24 (éclairage des locaux sous toiture), est acceptée.

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

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

11u40 - dossier 9969

8. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door Mijnheer HENDRICKX strekkende tot het regulariseren van de inrichting van 2 slaapkamers in de veranda op de 7de verdieping aan de voorgevel, Nerviërsaan 117.

Dossier in voorzetting gezet (achter gesloten deuren)

## 12u00 - dossier 10774

**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur MARICHAL tendant à supprimer la partie logement liée au commerce afin d'agrandir ce dernier et régulariser les modifications apportées aux vitrines, rue Cardinal Lavigerie 26.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien est repris dans l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'il s'agit d'un immeuble de tendance moderniste ;
3. 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) ;
4. que la demande vise à supprimer la partie logement liée au commerce afin d'agrandir ce dernier et régulariser les modifications apportées aux vitrines ;
5. que l'immeuble comporte légalement au rez-de-chaussée un logement avec un commerce lié et aux étages 3 appartements (1 par étage) ;
6. que la demande vise à étendre le commerce dans la totalité des pièces du rez-de-chaussée ; que le mur entre la chambre et le commerce est supprimé ;
7. que la demande n'est pas claire en ce qui concerne les autres pièces du logement (salle-à-manger, salle-de-bains, cuisine et hall) ; qu'en séance le demandeur précise que ce sont des locaux annexes au commerce (stock,...) ; qu'il convient d'adapter les plans ;
8. que le commerce au rez-de-chaussée est actuellement une pizzeria à emporter sans consommation sur place ;
9. que la demande ne mentionne pas l'existence de hotte ou de buse d'extraction pour le four ;
10. qu'en séance le demandeur précise qu'elle est dans l'ancien monte-charge non visible de l'extérieur ;
11. qu'il y a lieu de fournir les documents graphiques complétés ;
12. que la vitrine a été modifiée ; que la porte d'entrée a été déplacée de l'angle vers la rue Cardinal Lavigerie depuis plusieurs années ;
13. qu'il s'agit d'une nouvelle vitrine en aluminium de ton noir ;
14. que les 2 châssis de ton blanc au rez-de-chaussée ont été remplacés en modifiant les divisions ;
15. que les châssis arrondis situés sur l'angle ont été remplacés en modifiant les divisions ;
16. qu'à l'origine il s'agissait de châssis à petit-bois arrondies – voir photos dans le dossier ;
17. que la modification des châssis aux étages nuit à l'esthétique de cet immeuble de tendance moderniste ; que la demande ne porte pas sur ce point ;
18. que la façade de l'immeuble a été repeinte, en vert pâle au rez et en gris/beige aux étages ;
19. que la totalité de la façade est actuellement peinte en jaune ocre avec les 2 colonnes au rez-de-chaussée et la partie au-dessus des vitrines en noir ;
20. que les modifications en façade dénaturent le style et l'harmonie de cet immeuble ;
21. qu'il convient lors du prochain changement de couleur de revenir à une couleur de ton plus claire ; gris clair ou blanc cassé ; que la couleur du rez doit être un peu plus foncée et de faire valider les couleurs par le service de l'urbanisme au préalable ;
22. que l'enseigne existante est maintenue ; qu'elle est repeinte en noir ; que sa saillie n'est pas précisée dans la demande, qu'il convient de l'indiquer et de se conformer au RRU le cas échéant ;

23. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2020 au 15/10/2020 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
24. que cette lettre concerne les impacts négatifs au niveau nuisances sonores et olfactives ;

**dossier 10774**

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de préciser les affectations sur les documents graphiques de la salle-à-manger, la salle-de-bains, la cuisine et le hall au rez-de-chaussée,
2. de préciser l'emplacement de la hotte et/ou la buse d'extraction pour le four sur les documents graphiques ;
3. qu'il convient d'indiquer l'épaisseur de l'enseigne sur les documents graphiques et de se conformer au RRU le cas échéant ;

12h20 - dossier 11100

**10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme GUYOT-O'REGAN tendant à régulariser les travaux non conformes au PU 7961 en ce qui concerne la teinte de la façade avant et les châssis, rue Général Leman 32.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à régulariser les travaux non conformes au PU 7961 en ce qui concerne la teinte de la façade avant et les châssis ;
5. le PU7961, délivré le 02/06/2009, tendant à agrandir un immeuble (avec rehausse de mur mitoyen) comportant un rez-de-chaussée commercial et un logement aux étages, remplacer les châssis et rénover la façade à rue, modifier la grille de la porte d'entrée, créer une lucarne dans le versant arrière de la toiture, aménager une terrasse au 2ème étage sur la toiture plate de l'annexe ainsi qu'à abattre un arbre ;
6. que ce permis d'urbanisme prévoit :
  - les châssis aux étages en façade à rue en pvc imitation bois naturel,
  - la façade à rue nettoyée et repeinte en ton blanc cassé avec des éléments en saillie en ton brun,
  - la façade à rue au niveau du rez-de-chaussée : le carrelage remplacé par un nouveau cimentage de ton brun et le châssis en bois peint en ton blanc cassé entouré par de la pierre bleue,
  - pas de remplacement de la porte d'entrée ;
7. que l'exécution du permis n'est pas conforme ; que ces travaux ont été effectués en 2009 ;
8. que la façade à rue est repeinte de ton mauve clair en partie haut et de ton melon pale en partie basse ;
9. que la corniche est peinte en melon pale ;
10. que les éléments décoratifs prévus de ton brun sont peints de ton mauve clair et de ton melon pale ;
11. que les éléments en pierre naturelle sont préservés ;
12. que le contour en pierre bleue prévu autour de la fenêtre du rez-de-chaussée n'a pas été réalisé ;
13. que les châssis sont remplacés par des châssis en PVC de ton anthracite ;
14. que les nouveaux châssis des étages sont des châssis droit qui ne suivent pas le cintrage des baies ; qu'il est proposé de les modifier lors du prochain remplacement des châssis ;
15. que la porte d'entrée existante, en retrait par rapport à l'alignement, a été remplacée par une porte au dessin fantaisiste qui n'est pas en accord avec le caractère du bien ;
16. qu'elle est cependant située à l'arrière-plan et ne dépare pas la façade ;
17. que la grille placée devant cette porte, à l'alignement, n'est pas dessinée ; qu'il y a lieu de fournir un détail de la grille et de la porte située derrière celle-ci ;
18. que les couleurs de la façade ont été modifiées dans un souci de propreté ; que le blanc cassé salit plus vite que le melon pale ;

**dossier 11100**

19. que la modification des couleurs (façade et châssis) ne nuit pas à l'esthétique du bien ; que les tons s'intègrent dans le cadre bâti environnant ;
20. que la modification de la forme des châssis aux étages ne s'intègre pas dans le style du bâtiment ;
21. qu'il y a lieu lors d'un prochain remplacement de prévoir des châssis s'inspirant de ceux d'origine et cintrés ainsi que de fournir une élévation reprenant ces châssis cintrés ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de fournir un détail de la grille et de la porte d'entrée ;
2. de prévoir des châssis en bois s'inspirant de ceux d'origine et cintrés, lors d'un prochain remplacement, et de fournir une élévation reprenant ces châssis cintrés .



**12h40 - dossier 10737**

**11. 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.**

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (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 à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à modifier le garde-corps ceinturant la terrasse au cinquième étage de l'immeuble ;
5. qu'il s'agit d'un immeuble comportant un commerce et 13 logements, construit suite à un permis d'urbanisme de 1962 ; qu'il est composé d'un rez-de-chaussée, de 4 étages et d'un étage en retrait ;
6. que la demande vise à remplacer le garde-corps au 5ème étage côté rue afin de se conformer aux normes en vigueur en la matière ;
7. que l'ancien garde-corps a une hauteur de 1,00 m ; qu'il s'agit d'un garde-corps en acier de ton gris/noir avec du verre feuilleté transparent ;
8. que le garde-corps projeté est prévu d'une hauteur de 1.20m, en inox de ton gris/noir avec du verre feuilleté, fixé directement dans la face verticale de la corniche en béton ;
9. qu'il s'agit d'un immeuble moderne des années 1960 ;
10. que cette demande ne nuit pas à l'esthétique des façades de cet immeuble d'angle ;
11. que la demande augmente la sécurité de la terrasse ;
12. qu'en sa séance du 6/10/2020 la Commission de concertation a reporté l'examen du dossier à une date ultérieure ;
13. que la Commission de concertation souhaite disposer d'informations techniques au sujet de la fixation du garde-corps et de la reprise des eaux sur celui-ci ;
14. qu'en outre, il convient de proposer une fixation du garde-corps qui ne soit pas en débord par rapport à la corniche ;
15. qu'en date du 30/10/2020, une note technique a été fournie ; qu'elle indique que la fixation actuelle du garde-corps est cause d'infiltrations ;
16. qu'il est proposé de placer un plat métallique sur la corniche afin de fixer le garde-corps et de créer un casse goute ;
17. que le garde-corps en lui-même est reculé par rapport à la proposition initiale et placé dans le prolongement de la façade principale ;
18. que cette situation n'est pas acceptable ; qu'il convient dès lors de prévoir les fixations du côté intérieurs et non sur la face côté rue de la corniche, de reculer le garde-corps par rapport au nu de la façade façade et de fournir des documents graphiques adaptés ;

**dossier 10737**

**AVIS FAVORABLE sous réserve  
de prévoir les fixations du garde-corps du côté intérieurs et non sur la face côté rue de la corniche, de  
reculer le garde-corps par rapport au nu de la façade et de fournir des documents graphiques  
adaptés ;**