

09h00 - dossier 10987

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur RENWART tendant à mettre en conformité un immeuble comprenant 2 logements (annexe, terrasses, porte d'entrée, aménagements intérieur), avenue d'Auderghem 110

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 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 vise à mettre en conformité un immeuble comprenant 2 logements (annexe, terrasses, porte d'entrée, aménagements intérieur) ;
6. que l'immeuble comporte légalement 2 entités de logements ;
7. qu'il comporte :
 - au sous-sol : 2 caves privatives, 1 cave compteurs et 1 cave vélos/poussettes,
 - au rez-de-chaussée et 1^{er} étage : 1 duplex A 2 chambres,
 - au 2^{ème} étage et combles : 1 duplex B 1 chambre ;
8. que le rez-de-chaussée comporte les 2 chambres et la salle de bains du duplex A ; que le 1^{er} étage comporte le séjour, la cuisine et un bureau du duplex A ;
9. que le 2^{ème} étage comporte le séjour et la cuisine du duplex B ; que l'étage sous combles comporte la chambre et la salle de bains du duplex B ;
10. que sous faite un rangement est aménagé pour le duplex B ;
11. qu'une terrasse est aménagée au niveau du rez-de-chaussée en contrebas ; que cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
12. que le niveau du jardin est plus haut que le niveau du rez-de-chaussée de 1.75m ;
13. qu'un escalier est construit pour relier cette terrasse au jardin ;
14. que l'escalier du rez-de-chaussée vers le jardin est conforme au Code civil ;
15. qu' au 1^{er} étage, une terrasse d'une profondeur de 1,95 m couvre une partie de la terrasse du rez-de-chaussée ;
16. que pour rendre cette terrasse conforme au Code civil un brise-vue en bois de 2,00 m de haut et 1,95 m de long est installée sur le mitoyen de droite ;
17. que, conformément au code civil, les brises vues doivent être réalisés en maçonnerie pleine ;
18. qu'un escalier est construit afin de relier cette terrasse au jardin ; que les plans ne mentionnent pas clairement si cet escalier est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
19. qu'il y a lieu de fournir un plan clair montrant l'escalier du 1^{er} étage vers le jardin et la mitoyenneté gauche ; qu'il convient de rendre cet escalier conforme au code civil le cas échéant ;
20. qu'une terrasse a été construite au 2^{ème} étage ;
21. que pour rendre cette terrasse conforme au Code civil des brises vues en bois doivent être placés sur les 2 mitoyennetés ;

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) en ce qui concerne les terrasses et escalier extérieurs ;
23. que la terrasse du 1^{er} étage nécessite une importante rehausse mitoyenne ; que le duplex inférieur bénéficie du jardin ;
24. qu'il convient de prévoir une zone inaccessible d'1.90m du côté droit de la terrasse afin de se conformer au code civil sans rehausser le mur mitoyen ;
25. qu'en ce qui concerne la terrasse au 2^{ème} étage, il y a lieu de réduire la profondeur de la terrasse jusqu'à la profondeur du mur mitoyen de gauche, afin de ne pas nuire à l'ensoleillement du voisin de gauche ;
26. que de plus, le mur mitoyen de droite ne présente pas une hauteur suffisante pour se conformer au code civil en matière de vues ;
27. qu'il convient de rehausser le mur mitoyen en maçonnerie pleine ou d'acter devant notaire une servitude de vue afin de s'y conformer ;
28. que les escaliers extérieurs dépassent les constructions voisines ;
29. qu'au rez-de-chaussée l'ancienne cour couverte a été fermée ; que cette modification n'a pas nécessité de rehausse de mur mitoyen ;
30. qu'un escalier intérieur privatif a été construit entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
31. qu'au 1^{er} étage le mur porteur entre les deux pièces arrières a été démoli afin d'avoir une grande pièce ;
32. qu'un escalier intérieur privatif relie les combles à l'étage sous faite (rangement) ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) en ce qui concerne la chambre du duplex B ;
34. que la chambre présente une surface au-dessus de 1.50m de 13.3 m² ; qu'il s'agit cependant d'une vaste chambre disposant d'une surface totale de 21m² ; que la dérogation est acceptable ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 1 du duplex A (2.6m² au lieu des 2.7m² requis) et du séjour du duplex B (4.2m² au lieu des 7m² requis) ;
36. que ces dérogations sont dues à l'esthétique de la façade à rue ;
37. que ces dérogations sont acceptables et ne nuiront pas à l'habitabilité des logements ;
38. que l'ensemble des châssis de fenêtres a été remplacé par des châssis en PVC gris foncé ;
39. que les que les divisions initiales ne sont pas maintenues ;
40. que la porte d'entrée a été remplacée par une porte d'entrée en PVC gris foncé ;
41. 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) ;
42. 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 ;
43. que le remplacement des châssis ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
44. que l'esthétique de la porte d'entrée initiale n'est pas maintenue ; qu'elle ne s'intègre pas dans l'esthétique de la façade ; qu'elle est en PVC ;
45. qu'il y a lieu lors du prochaine remplacement de remettre une porte d'entrée s'inspirant à la porte d'entrée initiale et en bois ;
46. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2020 au 14/09/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

47. que les modifications n'ont pas d'impact sur la voirie régionale ;
48. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 30/06/2020 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de fournir un plan clair montrant l'escalier du 1er étage vers le jardin et la mitoyenneté gauche et de se conformer au code civil en matière de vues ;
2. de prévoir une zone inaccessible d'1.90m du côté droit de la terrasse du 1er étage afin de se conformer au code civil sans rehausser le mur mitoyen ;
3. de réduire la profondeur de la zone accessible de la terrasse au 2ème étage, jusqu'à la profondeur du mur mitoyen de gauche, afin de ne pas nuire à l'ensoleillement du voisin de gauche ;
4. de rehausser le mur mitoyen de droite au 2ème étage en maçonnerie pleine ou d'acter devant notaire une servitude de vue afin de se conformer au code civil en matière de vues ;
5. de placer une porte d'entrée s'inspirant de la porte d'entrée initiale et en bois lors du prochain remplacement ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

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

9h25 - dossier 10712 – ART 126

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. SOM THAI représentée par Monsieur DI FALCO tendant à régulariser la construction d'une annexe à la place d'une ancienne cour et à réaménager un restaurant MODIFIE EN régulariser la construction d'une annexe, l'extension vers le sous-sol et le réaménagement d'un restaurant, les modifications de façade et le placement de cheminées en façade arrière, chaussée Saint-Pierre 1/3.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que la demande se situe en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;
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 est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture ou l'extension de certaines activités commerciales ;
5. que l'immeuble de style néoclassique est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
6. que la demande vise à régulariser la construction d'une annexe à la place d'une ancienne cour et à réaménager un restaurant ;
7. que la totalité de la parcelle est dès lors bâtie ;
8. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce que l'annexe dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
9. qu'aucune justification n'est fournie quant à cette dérogation ;
10. que ce nouveau volume accueille la cuisine du restaurant ;
11. qu'un four à pizza y est installé ainsi qu'une hotte et une chaudière ; que le plan du rez indique les évacuations de ces équipements ;
12. que toutefois rien est indiqué en coupe, façade arrière et sur le plan du 1er ;
13. que le placement de ces sorties est soumise à obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; qu'il convient de compléter la demande ;
14. que la salle de restaurant peut accueillir 24 places assises ;
15. que l'escalier reliant le rez au sous-sol est privatisé pour le commerce ; que pour ce faire une cloison est placée dans les communs ;
16. qu'au sous-sol, des wc et un espace de stockage pour le restaurant sont prévus ;
17. que les 3 logements aux étages n'ont dès lors plus de caves ; que les compteurs sont au sous-sol ;
18. qu'une trappe d'accès est prévue dans le hall d'entrée ; que celle-ci mesure 0.9m de long sur 0.7m de large ; que cela ne permet pas un accès aisé ; que de plus elle n'est pas conforme aux prescriptions imposées par Sibelga qui impose une ouverture libre de 0.9m sur 1m minimum ;
19. qu'en façade avant, les deux portes d'entrées sont peintes en gris-taupe ;
20. qu'il convient de veiller à ce que ces portes d'entrées vers les logements et le restaurant, qui sont probablement encore d'origine, soient maintenues ; que les impostes doivent être renouvelées d'après leur situation d'origine (vitrées) et que l'ensemble des châssis de l'immeuble doit être dans une seule et même couleur ;

21. que les montants en pierre bleue de la devanture doivent être respectés et dépourvus d'enseignes ;
22. que 4 enseignes sont prévues ; qu'aucune information n'est fournie quant à l'épaisseur/profondeur de l'enseigne perpendiculaire et des deux enseignes situées de part et d'autre de la porte d'entrée du commerce ;
23. que le bien est situé en zone restreinte en matière d'enseignes ; que celles-ci ne paraissent pas conformes au Règlement régional d'urbanisme en la matière ; qu'il convient de s'y conformer ;
24. que la note parle d'un projet en façade avant ; que toutefois il semblerait que ces travaux soient déjà effectués ; que les photos ne sont pas à jour ;
25. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/06/19 au 01/07/2019 a donné lieu à 2 lettres d'oppositions et/ou d'observations ;
26. que celles-ci portent sur :
 - le fait qu'il s'agisse encore d'un dossier de régularisation pour un horeca ;
 - le fait que l'ancien restaurant fonctionnait illégalement ;
 - le fait que la demande concerne des travaux récents réalisés sans autorisation ;
 - le manque de clarté du dossier par rapport aux travaux déjà réalisés ;
 - le placement d'une terrasse ;
27. que les terrasses extérieures doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services compétents en la matière ;
28. que le dossier comporte de nombreuses incohérences ;
29. qu'il est lacunaire quant à certaines installations indispensables au fonctionnement du commerce ;
30. qu'il convient de fournir une fiche technique reprenant les puissances sonores des installations ;
31. le non-respect des réglementations en vigueur ;
32. **qu'en date du 03/09/2019 la Commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;**
33. **qu'en date du 04/05/2020 des documents modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**
34. que la demande modificative vise à régulariser la construction d'une annexe, l'extension vers le sous-sol et le réaménagement d'un restaurant existant, les modifications de façade et le placement de cheminées en façade arrière ;
35. 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) ;
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 est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement) ;
38. 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 ;
39. que la fermeture de la cour pour y réaliser la cuisine du restaurant n'a pas d'impact les parcelles voisines ; que ces parcelles voisines sont également totalement construites ;
40. que cette couverture date de nombreuses années ;
41. que la hauteur de l'annexe ne dépasse pas 3,00 m ; que les sorties de la hotte, de la ventilation, de la chaudière et du four sont installées sur cette toiture ;

42. 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'annexe et la cheminée ;
43. que cette construction n'a pas nécessité de rehausses de murs mitoyens ; qu'il s'agit d'une parcelle de petites dimensions ;
44. que la parcelle est située à l'angle de 2 rues et la place Jourdan ;
45. que ces dérogations sont dès lors acceptables ;
46. que les buses d'extraction d'évacuation de la hotte et du four montent le long de la façade arrière et débouchent au-dessus de la corniche ;
47. que l'évacuation du four à pizza sera munie d'un dispositif aspirant ; que la fiche techniques des installations est jointe dans le dossier ;
48. que dans le hall d'entrée, la trappe d'accès aux compteurs est élargie à 0,90 m x 1,00 m ;
49. que la demande vise également à repeindre les menuiseries de la façade à rue en noir ; que les menuiseries du rez-de-chaussée ont été peintes en noir récemment ;
50. que cela unifie la couleur des menuiseries en façade avant ;
51. que les impostes des 2 portes d'entrée restent en panneaux pleins ; que la typologie des portes pour ces maisons a toujours une imposte vitrée; que le demandeur n'a pas trouvé d'élément prouvant que ces impostes étaient vitrés à l'origine ;
52. qu'il convient de proposer une solution technique pour ne pas opacifier les impostes ;
53. que les 2 enseignes placées en façade à rue sont conformes au Règlement régional d'urbanisme en la matière ;
54. qu'il s'agit d'un restaurant existant ;
55. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2020 au 14/09/2020 a donné lieu à deux lettres d'opposition et/ou d'observations ;
 56. que ces lettres émanent de riverains et portent sur les impacts en matière de bruit des équipements techniques pour l'intérieur d'îlot et la nécessité de se conformer aux normes en la matière ;
57. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
58. que celui-ci stipule entre autres que :
 - la trappe d'accès au local compteurs de gaz doit être fermée par une trappe coupe-feu de classe Eli30
 - le local des compteurs de gaz doit être ventilé directement vers l'extérieur (air libre).
59. qu'il peut convenir d'obtenir un permis d'environnement pour les installations techniques ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- 1. de proposer une solution technique pour ne pas opacifier les impostes**
- 2. de se conformer aux normes en matière de bruit de voisinage**
- 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.

09h50 - dossier 11056

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur MAUREL tendant à mettre en conformité le logement au dernier étage (volume, aménagements intérieurs, terrasse), rue des Francs 42.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. le permis d'urbanisme PU6788 délivré le 17/06/2004 tendant à aménager les combles en vue d'y installer un appartement deux chambres, ainsi qu'aménager une terrasse accessible sur la toiture au 3ème étage ;
5. que la demande vise à mettre en conformité le logement au dernier étage (volume, aménagements intérieurs, terrasse) ;
6. que l'immeuble comporte en situation de droit 5 appartements, dont un duplex sous combles ;
7. que le permis d'urbanisme 6788 de 2004 n'a pas été exécuté conformément aux plans délivrés ;
8. qu'en façade à rue les 2 fenêtres au 4^{ème} étage sont placées plus bas ;
9. que les lucarnes côté rue et côté arrière sont déplacées ;
10. que le nouvel escalier a été déplacé et prolongé d'un niveau ;
11. que la dalle entre les 2 derniers niveaux a été placée plus bas, la hauteur sous plafond au 5^{ème} étage étant d'ès lors de 2.30m ;
12. que l'étage sous faite a été aménagé en 3^{ème} chambre et salle de bains ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) et article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les chambres au 5^{ème} étage ;
14. que la chambre principale bénéficie d'un éclairage naturel de 2.2m² au lieu des 3.4m² requis ; que la chambre 2 bénéficie de 1.1m² au lieu des 2.2 m² requis ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce qui concerne la chambres sous combles ;
16. qu'elle ne bénéficie pas d'une hauteur de 2.30m sur plus de la moitié de sa surface ;
17. qu'il s'agit de chambres spacieuses ; que ces dérogations sont acceptables et ne nuiront pas à l'habitabilité du logement ;
18. que la terrasse arrière a été agrandie ;
19. que le PU6788 est autorisé sous réserve, entre autres, de limiter la profondeur de la nouvelle terrasse afin de ne pas devoir rehausser le mur mitoyen avec le n°44 rue des Francs ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne la terrasse ;
21. que la terrasse actuelle dépasse les 2 constructions voisines ; qu'elle n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues obliques ;

22. que vu la hauteur de l'immeuble, cette terrasse avec le garde-corps autour a un impact négatif sur les propriétés voisines ;
23. que les dérogations ne sont pas acceptables ;
24. qu'il y a lieu de rendre la terrasse conforme au PU 6788 en modifiant le revêtement de sol et le garde-corps en conséquent ;
25. que la modification des lucarnes côté arrière n'est pas visible depuis l'espace public ;
26. que la modification des fenêtres au 4^{ème} étage côté rue ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
27. que les lucarnes côté rue, bien que déplacées, suivent les lignes verticales des fenêtres des étages ;
28. que cette modification ne nuit pas à l'esthétique de la façade à rue ;
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2020 au 14/09/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
30. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 10/07/2020 ;
31. que cet avis stipule, entre autres, que l'appartement doit disposer d'une baie permettant l'évacuation ; que cette baie doit présenter une largeur minimale de 0.8m, une surface minimale de 1m² et être à une profondeur de maximum 1m du plan de façade ;
32. qu'il convient d'adapter les plans à cet avis ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de conformer la terrasse au PU 6788 en modifiant le revêtement de sol et le garde-corps en conséquent,
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans à cet avis.

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

10h10 - dossier 11004**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur LEMONNIER tendant à régulariser la construction d'une annexe au rez et isoler la toiture et la façade arrière d'une maison unifamiliale, rue des Cultivateurs 13.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation;
2. que la demande vise à régulariser la construction d'une annexe au rez et isoler la toiture et la façade arrière d'une maison unifamiliale;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1 niveau + toiture à versants;
4. que la maison ne comprend pas de sous-sol;
5. qu'au rez-de-chaussée, la maison comporte un grand hall d'entrée, la cage d'escalier, et les pièces de vie avec une pièce côté rue, la cuisine au centre et un grand séjour de 51m² côté jardin;
6. que dans la situation de droit, une cour couverte de +/-10m² existait dans le coin arrière droit du séjour;
7. que la demande vise à régulariser la construction d'une annexe à la place de l'ancienne cour et à prolonger le séjour sur toute la largeur de la parcelle;
8. que la toiture de l'ancienne cour est plus haute de 32cm que le reste de la toiture plate du séjour;
9. que néanmoins, la construction de cette annexe s'aligne à la hauteur du mur de clôture et ne nécessite pas de rehausse de mur mitoyen;
10. qu'elle permet d'agrandir le séjour;
11. que la maison bénéficie d'un jardin;
12. que la demande vise également à isoler la façade arrière à partir du 1er étage, la toiture plate du séjour et la toiture à versants;
13. que la maison est plus profonde que les deux bâtiments mitoyens; que dès lors l'isolation de la façade arrière déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme;
14. qu'il s'agit d'un enduit minéral teinté dans la masse, sur un isolant d'une épaisseur totale de 16cm; que la couleur de l'enduit de la façade arrière est jaune pâle;
15. que l'isolation de la toiture plate est en polyuréthane 15cm posée sur la structure existante; qu'elle est conforme au règlement du RRU;
16. que la toiture plate de l'ancienne cour est isolée entre les chevrons existants;
17. que l'isolation de la toiture à versants est une isolation PIR 16cm d'épaisseur posée sur le chevronnage existant; qu'elle est conforme aux prescriptions du RRU;
18. qu'actuellement, la façade avant est peinte de ton jaune pâle; qu'elle comprend des seuils, linteaux, bandeaux, consoles sous balcons et soubassement en pierre bleue; que les châssis sont en bois peints en noir;
19. que la demande vise à modifier la façade avant; s'agit d'une mise en peinture d'un ton jaune citron (RAL 1012); que la pierre bleue et les châssis sont conservés;
20. qu'il s'agit d'une couleur trop voyante pour une façade côté rue; que cette couleur dénature la façade et contraste trop avec le reste de la rue;
21. qu'il conviendrait dès lors de proposer une couleur plus sobre dans les tons clairs et se rapprochant de la couleur actuelle;

22. que l'enduit de la façade arrière est de ton jaune pâle;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur); qu'elles concernent l'annexe et l'isolation de la façade arrière;
24. que ces dérogations ne nuisent pas aux parcelles de vie; qu'elles améliorent le confort et les performances énergétiques de la maison; qu'elles peuvent dès lors être acceptées;
25. que le reste de la maison est inchangé;
26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2020 au 14/09/2020 n'a donné lieu à (aucune) lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserve, pour la façade avant, de proposer une couleur plus sobre dans les tons clairs et en adéquation avec le quartier pour la façade avant.

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

10h30 - dossier 11047

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par l'Association de Copropriété Rêve à 4 représentée par la S.P.R.L. ROMES tendant à régulariser les modifications apportées au bien dont le changement d'affectation du bureau du rez en équipement (cabinet médical), rue de l'Escadron 29.

REPORTE

10h55 - dossier 11065**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par l'A.S.B.L. RENOVASSISTANCE représentée par Monsieur BILLIET tendant à revoir les aménagements d'un immeuble avec augmentation de volume et passer de 2 à 3 logements, rue Demot 15.**

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 revoir les aménagements d'un immeuble avec augmentation de volume et passer de 2 à 3 logements ;
4. que la parcelle comporte 2 bâtiment :
 - un immeuble à front de rue : 2 appartements 2 chambres ;
 - un immeuble en intérieur d'îlot : installations techniques liées à la STIB,
5. que l'entrée cochère donne accès à l'arrière bâtiment ; que la demande concerne uniquement l'immeuble à front de rue ;
6. que le demande prévoit :
 - au sous-sol : 3 caves privatives, 1 local compteurs et 1 local poubelles,
 - au rez-de-chaussée : 1 local poussettes/vélos dans la pièce à front de rue et 1 chambre avec salle de douche lié à l'appartement au 1^{er} étage,
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 3 chambres duplex avec la partie arrière de rez-de-chaussée,
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres,
 - dans les combles : 1 appartement 1 chambre ;
7. que la demande prévoit la modification des annexes existantes aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
8. que ces annexes ne sont pas conformes aux plans d'origine ;
9. qu'elles existent depuis de nombreuses années et probablement depuis la construction de l'immeuble ;
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), en ce qui concerne les annexes et terrasses aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
11. que les nouvelles annexes côté gauche sont limitées jusqu'à la profondeur du mur mitoyen de gauche ;
12. que les terrasses sont prévues côté droit, contre le mur mitoyen de droite ;
13. que ces deux terrasses sont conformes au Code civil en ce qui concerne les vues ;
14. que les annexes et les terrasses ne nécessitent pas de rehausses de murs mitoyens ;
15. que les annexes dépassent le profil de la construction voisine de plus de 3,00 m (+/- 3,80 m) ;
16. que ces annexes existent depuis de nombreuses années et n'ont jamais fait l'objet de plaintes ;
17. que ces dérogations sont acceptables ;
18. que deux lucarnes sont prévues, une petite côté rue et une plus grande côté arrière ; qu'elles améliorent l'habitabilité de l'appartement sous les combles ;
19. que la lucarne avant ne respecte pas le rythme de la façade, qu'il convient de prévoir une 2^{ème} lucarne ; que les 2 lucarnes doivent s'inscrire dans le versant de la toiture et pas alignées à la façade ;
20. que la façade avant est nettoyée et rénovée ;

21. que les châssis sont remplacés par des châssis en bois avec les divisions similaires à l'existant ; que la porte d'entrée est rénovée ;
22. que la porte d'entrée et le châssis du rez-de-chaussée sont peints en 'vert d'eau' (référence RAL à préciser) et les châssis des étages sont peints en blanc ;
23. que des garde-corps en vitrage clair sont prévus devant les fenêtres des étages côté rue ;
24. que la lucarne côté rue est alignée aux fenêtres de gauche ;
25. que ces modifications ne nuisent pas à l'esthétique de la façade ;
26. que la façade arrière est isolée par l'extérieur et recouverte d'un enduit blanc cassé ;
27. que les châssis en façade arrière sont prévus en bois de teinte 'vert d'eau' ;
28. que la porte cochère est rénovée et mise en peinture de couleur 'vert d'eau' ;
29. le matériau des lucarnes n'est pas précisé, qu'il convient de compléter les élévations et coupes en conséquent ;
30. que la toiture plate de l'annexe est une toiture végétalisée ;
31. qu'il s'agit d'un bâtiment sans jardin ou cour arrière ;
32. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que ce réaménagement correspond à ces principes ;
33. que la maison à front de rue comporte ainsi 3 logements de type varié : 1 duplex 3 chambres, 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 1 chambre ;
34. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2020 au 14/09/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
35. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
36. que cet avis stipule, entre autres, que :
 - l'accès au local 'compteurs de gaz' doit être garanti en tout temps pour tous les occupants de l'immeuble et pour les services de secours,
 - le service d'incendie attire l'attention au servitude de passage vers dépôt de la STIB-MIVB, en particulier pour le stationnement de véhicules, ce passage doit être libre à tout moment pour garantir l'évacuation du dépôt et son accès en cas d'incendie ;

AVIS FAVORABLE sous réserve

- 1. de prévoir une 2^{ème} lucarne et que les 2 lucarnes soient inscrites dans le versant de la toiture**
- 2. de préciser le matériau des lucarnes et de compléter les élévations et coupes en conséquent**
- 3. de préciser la référence de la couleur RAL des châssis vert d'eau**
- 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.

10h55 - dossier 11087

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame DUPONT tendant à changer l'affectation d'un bureau en logement (studio) en intérieur d'îlot, rue des Platanes 24.

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 changer l'affectation d'un bureau en logement (studio) en intérieur d'îlot ;
4. qu'en situation de droit, le bien est divisé comme suit :
 - rez-de-chaussée, partie du sous-sol et arrière bâtiment : bureau ;
 - 1er étage : un appartement 2 chambres ;
 - 2e étage : un appartement 1 chambre ;
 - 3e étage : un studio ;
5. que la demande vise à transformer l'arrière bâtiment comme suit :
 - au sous-sol : 1 cave, 1 salle de douche et chaufferie,
 - au rez-de-chaussée : les pièces de jour (cuisine, salle à manger et salon,
 - au 1^{er} étage : le coin nuit ;
6. qu'il s'agit d'un studio confortable
7. que le jardin entre l'arrière bâtiment et l'immeuble à front de rue est divisé ;
8. qu'une partie de +/- 22 m² est lié à l'arrière bâtiment ;
9. qu'une partie est dallée (8 m²) et le reste est planté ;
10. que l'autre partie est un jardin commun pour les logements de l'immeuble à front de rue ;
11. que le bureau dans l'immeuble à front de rue est conservé ; qu'il présente une surface de 34m² au rez et un sous-sol avec wc de 18 m² ;
12. que la parcelle comporte ainsi 5 entités : 1 bureau, 1 appartement 2 chambres, 1 appartement 1 chambre, 1 studio et 1studio en duplex dans l'arrière bâtiment ;
13. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2020 au 14/09/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
14. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE

11h35 - dossier 10975**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. P. DE LOOF représentée par Monsieur DE LOOF tendant à démolir un immeuble mixte (commerce et bureaux) et construire deux immeubles avec un commerce au rez, deux niveaux de sous-sol et 14 logements aux étages, place Jourdan 55-57 et avenue du Maelbeek 10-16.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyaux commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est comprise dans le plan particulier d'affectation du sol des blocs 532 et 534 délimité par la place Jourdan, les rues Gray et de l'Etang, la chaussée de Wavre et la rue du Maelbeek approuvé par A.R. du 26 juillet 1983 ;
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 vise à démolir un immeuble mixte (commerce et bureaux) et construire deux immeubles avec un commerce au rez, deux niveaux de sous-sol et 14 logements aux étages ;
6. qu'il s'agit d'une parcelle traversante et d'une parcelle voisine avenue du Maelbeek ;
7. qu'il s'agit d'un immeuble abritant un supermarché ; que le rez-de-chaussée et le sous-sol occupent la totalité de la surface ;
8. que du côté place Jourdan, le bâtiment comporte 3 étages et une toiture plate ;
9. que du côté de l'avenue du Maelbeek, le bâtiment comprend une façade aveugle sur 2 niveaux ; que le mur mitoyen longe l'accès au parking public souterrain ; que le mur mitoyen en intérieur longe le parc public Jo Heyne ;
10. qu'en voirie, le long de la façade de l'avenue du Maelbeek il existe un zone de livraison ;
11. que la demande vise la démolition du bâtiment ;
12. que le projet prévoit la construction de 2 immeubles dont les deux niveaux en sous-sol et le rez-de-chaussée sont communs et occupent toute la parcelle ;
13. que l'immeuble côté place de Jourdan est de gabarit R+3+toiture à versants ; qu'il s'inscrit dans le gabarit des constructions mitoyennes ;
14. que l'immeuble côté avenue du Maelbeek est de gabarit R+5+toiture à versants ; que la hauteur des niveaux de cet immeuble est inférieure à celles de l'immeuble côté place Jourdan ; que par contre, le niveau des faîtes des deux immeubles est identique ;
15. que l'ensemble comprend un rez-de-chaussée commercial, 2 niveaux en sous-sol et 14 logements répartis comme suit;
 - sous-sol -2 : stockage des marchandises et les diverses installations techniques du commerce (pompes à chaleur, centrale CO₂, ...), 11 caves privatives, 1 cabine haute tension, 2 bassins de rétention (17 m³ et 15 m³), 2 citernes eaux de pluie (15 m³ et 22 m³) et 2 locaux techniques,
 - sous-sol -1 : 14 emplacement de parkings voitures (dont 2 pour PMR) pour les logements, 1 local vélos avec 28 emplacements, 1 local électricité et téléphonie, 2 locaux compteurs gaz et eau, 1 local entretien, 1 local déchets et 3 caves privatives,
 - rez-de-chaussée : le commerce 'Carrefour', 2 hall d'entrée pour les appartements, 1 sas livraison pour le commerce, 1 rampe d'accès pour le parking

- coté place Jourdan :
 - o 1er étage : 1 studio et 1 appartement 3 chambres,
 - o 2ème étage : 1 appartement 1 chambre et 1 appartement 2 chambres
 - o 3ème étage : 1 appartement 1 chambre et 1 appartement duplex 3 chambres avec le 4ème étage ;
 - côté avenue du Maelbeek :
 - o mezzanine : 1 bureau, les locaux sociaux pour le personnel (vestiaires, WC et douche pour dames et pour hommes et 1 réfectoire),
 - o 1er étage : 1 appartement 1 chambre et 1 appartement 2 chambres,
 - o 2ème étage : 1 appartement 1 chambre et 1 appartement 2 chambres,
 - o 3ème étage : 1 appartement 1 chambre et 1 appartement 2 chambres,
 - o 4ème étage : 1 appartement 1 chambre et 1 appartement duplex 3 chambres avec le 5ème étage ;
16. qu'au total le projet prévoit 14 logements (1 studio, 6 appartements 1 chambre, 4 appartements 2 chambres et 3 appartements 3 chambres) ;
 17. qu'il s'agit de logements qualitatifs et de typologies variées ;
 18. que le commerce occupe la totalité du projet au rez-de-chaussée ainsi que la mezzanine côté avenue Maelbeek ;
 19. que les immeubles à appartements sont accessibles par des accès distincts du commerce, de part et d'autre de la parcelle traversante ;
 20. que les parkings sont accessibles en voiture depuis l'avenue Maelbeek ;
 21. que la toiture plate de la partie centrale, au-dessus du commerce, est aménagée partiellement en toiture verte extensive (sédum) ; qu'elle comprend également 29 panneaux photovoltaïques, ainsi que le condenseur du commerce ;
 22. que les dimensions finies de ce condenseur sont 4.5m x 2.8m x 1.6m ;
 23. que les gaines de ventilations sont regroupées dans une gaine technique qui débouche sur la toiture plate ; que la gaine et le condenseur sont habillés de lamelles en aluminium horizontales et de caillebotis en toiture ;
 24. que l'habillage dépasse de 0,42 m le niveau existant du mitoyen le long du parc ;
 25. qu'en ce qui concerne, la nouvelle façade côté place Jourdan, le projet prévoit la pose de bandeaux horizontaux en saillie de 30cm, entre chaque niveaux ;
 26. que chaque niveau comprend 4 portes fenêtres de tailles identiques ; qu'un garde-corps en aluminium anodisé de couleur bronze est placé devant chacune d'entre elles ;
 27. que la disposition de ces baies et des bandeaux rappellent le dessin de la façade d'origine et des autres façades de la place ;
 28. que toutes ces fenêtres sont équipées de volets pliants ajourés à double battant ; qu'ils permettent d'éviter le risque de surchauffe en été et d'assurer la privauté des logements par rapport à la place ;
 29. que les travées pleines entre les baies vitrées sont couvertes de tôles d'aluminium profilées anodisées de couleur bronze ; que ce choix de matériau permet d'accentuer la verticalité des baies et de contrebalancer les bandeaux horizontaux ;
 30. que ce même matériau ajouré habille les volets pliants ;
 31. que ce matériau permet la différenciation par rapport aux matériaux des façades existantes et accentue la modernité de cette nouvelle construction ;
 32. que la tonalité des couleurs choisies est plus foncée que celle du bâti environnant ;
 33. qu'il convient de proposer des couleurs plus claires dans l'esprit des façades de la place ;
 34. que la façade du rez-de-chaussée (partie commerce) est entièrement vitrée ;

35. que la zone d'enseigne n'est pas précisée ; qu'il convient de compléter les documents en conséquence ;
36. que la toiture inclinée est en tuile rouges/brunes, en harmonie avec les toitures des constructions mitoyennes ;
37. qu'elle comprend deux lucarnes côté place ; qu'elles sont habillées en aluminium anodisé couleur bronze ; que les châssis sont en aluminium anodisé couleur bronze également ;
38. que les lucarnes sont fort petites et ne tiennent pas compte du rythme et des proportions du reste de la façade ;
39. qu'il convient de proposer des éléments inscrits dans la composition de la nouvelle façade ;
40. que la façade arrière est un enduit sur isolant de ton gris clair ; que les garde-corps sont en verre encastré ;
41. que les châssis sont identiques à ceux de la façade avant,
42. que la descente d'eau est en zinc ; que le profil de rive est en aluminium laqué de ton gris clair ;
43. que du côté de l'avenue du Maelbeek, les façades avant et arrière sont en béton architectonique de couleur gris clair ou en enduit de ton gris clair ;
44. que le rez-de-chaussée comprend une partie pleine en brique de parement, et une partie qui abrite les divers accès aux appartements, au sas de livraison du commerce et au parking du sous-sol ; que cette partie est légèrement en retrait ;
45. qu'elle est couverte de lamelles permettant d'intégrer et de dissimuler les grilles de ventilation du parking ;
46. que l'entrée des logements côté Maelbeek n'est pas mise en évidence dans le soubassement ;
47. qu'il convient de revoir la composition de la façade en conséquence ;
48. que les baies des étages sont des porte-fenêtre ;
49. que les châssis sont identiques à ceux de la place Jourdan ; que les garde-corps sont en verre encastré ;
50. que les parties pleines entre les bandeaux et les châssis sont couverts de lamelles profilées en aluminium anodisé de couleur bronze clair ;
51. que le demandeur a amené un échantillon de ce matériau de façade pendant la commission de concertation afin que les membres puissent avoir une idée plus précise du résultat final ;
52. que la toiture est couverte de tuiles de ton rouge/brun ; qu'elle comprend 4 velux dont 3 dans le versant côté rue ;
53. que la demande prévoit une lucarne rentrante dans la toiture côté arrière ;
54. qu'une terrasse est aménagée sur la partie plate devant la lucarne rentrante ; qu'elle mesure 2.3m de largeur, comme la lucarne, et 1.82m de profondeur ;
55. que cette terrasse ne respecte pas les prescriptions du RRU ;
56. qu'elle donne dans la chambre du duplex ; que ce logement dispose déjà d'une petite terrasse à l'étage inférieur et qui donne dans le séjour ;
57. qu'il convient dès lors de ne pas aménager de terrasse accessible devant cette lucarne mais de prévoir une toiture verte extensive ;
58. qu'en voirie, la demande prévoit l'agrandissement du sas de livraison de marchandises en enlevant l'arbre ;
59. que cet arbre se situe juste devant l'entrée du parking ; qu'il conviendrait dès lors de le déplacer à un autre endroit dans la zone de livraison ;

60. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture) ;
61. que cette dérogation concerne la terrasse devant la lucarne arrière de l'immeuble situé avenue du Maelbeek ; qu'il conviendrait de ne pas créer de terrasse à cet endroit et d'aménager la toiture plate en toiture verte extensive ;
62. que cette dérogation concerne la hauteur de plus de 4m de la toiture plate centrale (hauteur 4.30m) ; que cette différence provient de la hauteur de 3.5m nécessaire pour le commerce et ses techniques ; que la hauteur des murs mitoyens n'est pas modifiée ;
63. que cette différence de hauteur est minime, qu'elle ne porte pas préjudices aux parcelles voisines, et qu'elle peut dès lors être acceptée ;
64. que la dérogation concerne également le fait que l'ensemble de la parcelle est bâtie ; que cette situation préexiste ;
65. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
66. que le projet prévoit la couverture totale des parcelles concernées ;
67. que la demande prévoit d'aménager la toiture plate centrale en toiture végétalisée extensive ;
68. que cette hauteur de terre n'est pas suffisante ; que le RRU impose une hauteur de 60cm de terre arable pour pouvoir favoriser la plantation d'une végétation diversifiée au-dessus d'une construction en sous-sol ; qu'il s'agit d'une toiture au 1^{er} étage ;
69. que les citernes et les deux bassins de rétention sont prévues pour récolter et stocker les eaux pluviales ; que l'imperméabilisation de la parcelle ne surchargera pas le réseau d'égout public ;
70. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 16 (collecte des eaux pluviales) ;
71. que la demande prévoit 2 citernes eaux de pluie de 15 m³ et 22 m³ mais que le volume de ces 2 citernes est inférieur aux prescriptions du RRU (33l/m² de surface de toiture en projection horizontale) ;
72. que néanmoins, les deux citernes prévues sont de grande capacité ; que le projet prévoit aussi un bassin de rétention de 15m³ ; que dès lors, cette dérogation peut être acceptée ;
73. que la demande déroge aux prescriptions du PPAS des blocs 532 et 534, article B.2.c (façades), article B.2.f (gabarits d'immeubles reconstruits), article B.3.e (parking), article B.3.f (matériaux de façade), et article B.4 (annexes) ;
74. que l'article B.2.c stipule, entre autre, que « la façade du n°55 place Jourdan sera entièrement modifiée dans l'esprit des bâtiments voisins » ;
75. que la façade proposée est une réinterprétation de la façade d'origine ; que la dérogation est acceptable ;
76. que l'article B.2.f stipule, entre autre, que « si un ou plusieurs immeubles devaient être reconstruits, la hauteur sous corniche serait limitée à 15 m » ;
77. que la corniche dépasse les 15m ; qu'elle s'aligne cependant à l'immeuble voisin et est conforme aux prescriptions du rru ; que la dérogation est acceptable ;
78. que l'article B.3.e stipule, entre autre, que « l'épaisseur de terre sur les toitures des parkings sous les espaces centraux sera de 60 cm minimum, afin d'y permettre l'aménagement d'espaces verts » ;
79. que ce n'est pas le cas ici ; que, comme indiqué plus haut, il convient de s'y conformer ;
80. que l'article B.3.f stipule, entre autre, que les « façades seront soit en briques de façade soit recouvertes d'un enduit, la teinte générale des façades se situera dans la gamme des tons ocre » ;

81. que l'immeuble entend réinterpréter l'architecture de la place de façon contemporaine ; que la dérogation est acceptable ;
82. que l'article B.4 stipule, entre autre, qu'« on peut implanter des annexes couvrant toute la surface, d'une hauteur de maximum 4 m, moyennant les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation prévus pour aménager les vues en faveur des logements riverains. » ;
83. que la hauteur en intérieur d'îlot est de 4.30m ; que la dérogation est minime et ne portera pas atteinte aux parcelles voisines
84. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2020 au 14/09/2020 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ; qu'il s'agit d'une demande d'être entendu par la commission de concertation ;
85. qu'en outre, nous avons réceptionné hors délai une autre demande d'être entendu par la commission de concertation ;
86. l'avis de Bruxelles Mobilité demandé le 24/06/2020 ; que cet avis stipule que l'arbre se situant au début de la zone de livraison de l'avenue du Maelbeek ne peut pas être enlevé ; qu'il est donc strictement interdit de l'abattre ;
87. que sans l'abattage de cet arbre, l'accès au parking n'est pas possible ; qu'il conviendrait de prévoir la plantation d'un arbre du même type à un autre endroit dans la zone de livraison ;
88. l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;
89. la situation des parcelles concernées dans l'emprise de la vallée du Maelbeek (moulin, auberge,... 14ème-20ème siècle) (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 7 – Etterbeek, sites 10-12 – www.mybrugis.irisnet.be – Bruxelles Développement Urbain – Monuments et Sites – Patrimoine archéologique – Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagnés, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis – contact : 02 432 84 13 – archeologie@urban.brussels);
90. qu'il convient de faire les démarches environnementales adéquates ;
91. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 23/07/2020 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas aménager de terrasse accessible devant lucarne arrière de l'immeuble situé avenue du Maelbeek et de prévoir une toiture verte extensive à la place;
2. d'augmenter l'épaisseur de terre arable à 60 cm sur la toiture plate au-dessus du parking afin de se conformer à l'article 13 du titre I du RRU et au PPAS ;
3. de prévoir la plantation d'un arbre du même type à un autre endroit dans la zone de livraison ;
4. de se conformer à l'avis de Bruxelles Mobilité,
5. 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), article 6 (la toiture) et article 16 (collecte des eaux pluviales), sont acceptées.

Les dérogations au PPAS des blocs 532 et 534, article B.2.c (façades), article B.2.f (gabarits d'immeubles reconstruits), article B.3.f (matériaux de façade) et article B.4 (annexes), sont acceptées.

12h00 - dossier 10806

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur HOMBROUCK tendant à régulariser le placement de deux buses d'évacuation pour le salon-lavoir, avenue des Volontaires 84.

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 régulariser le placement de deux buses d'évacuation pour le salon-lavoir ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble comprenant 1 commerce au rez-de-chaussée et 3 appartements aux étages (1 par étage) ;
5. que la demande vise à régulariser la construction de buses d'évacuation en façade arrière ;
6. que la première buse permet l'évacuation de 3 double séchoirs, ; qu'elle est de type galvanisé de diamètre 450mm, longe toute la façade arrière et monte jusqu'à 1 m au-dessus de la toiture plate ;
7. que la seconde buse d'évacuation, de type galvanisé diamètre 300mm, longe toute la façade arrière et monte également jusqu'à 1 m au-dessus de la toiture plate ;
8. que cette buse de diamètre 300mm ne semble plus utilisée ;
9. qu'il y a lieu d'enlever cette buse d'évacuation de diamètre 300mm ;
10. que l'article 82 du règlement général sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek stipule que l'élévation des souches de cheminée au-dessus du toit (mesures prises du côté le plus bas) doit être au moins de 2 mètres, pour les bâtiments à front de rue et les bâtiments de derrière, quand les souches et tuyaux sont placés vers la naissance des versants du toit: cette hauteur peut être réduite s'ils sont placés à un autre point, sans toutefois être inférieure à 1 mètre ;
11. que l'article 83 du règlement général sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek stipule que les cheminées d'annexe doivent rejoindre la façade du bâtiment principal et déboucher à 2 mètres au moins au-dessus de la corniche du dit bâtiment ;
12. que cependant ces buses n'ont jamais généré de plaintes dans le quartier ;
13. que les dérogations sont donc acceptables ;
14. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2020 au 14/09/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserves d'enlever la buse d'évacuation de diamètre 300mm qui n'est plus utilisé.

13h30 - dossier 11070**10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme VAN DER PLANCKE-VERSTRAETEN tendant à agrandir et revoir les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale, rue Jonniaux 17.**

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 vise à agrandir et revoir les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale ;
4. qu'il s'agit d'une maison faisant partie d'un ensemble de quatre maisons de style néogothique construites suivant un schéma symétrique, inscrite à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
5. que la demande vise à construire une annexe au rez-de-chaussée ;
6. qu'il s'agit d'une annexe située entre l'annexe existante et le mur mitoyen de droite ; que la nouvelle annexe est moins profonde que l'annexe existante ;
7. que selon la note explicative, une partie du mur mitoyen de droite, sera rehaussée (0.63m de haut sur 4.57m de long); que cette partie de ce mur n'a pas été rehaussée lors de la construction de l'annexe du voisin ;
8. que des aménagements intérieurs sont également prévus ;
9. que le rez-de-chaussée comporte ainsi une cuisine, salle à manger et salon spacieux ;
10. que la demande prévoit la démolition de la petite annexe à l'arrière de l'annexe existante ;
11. qu'au 1^{er} étage, une salle-de-bain supplémentaire est aménagée ; que quelques modifications intérieures sont également prévues ;
12. qu'au 2^{ème} étage côté jardin une lucarne est prévue ; qu'elle est alignée à la façade arrière ;
13. que la création de la lucarne rend la pièce arrière habitable ; que la demande vise à y installer un salon supplémentaire ; que sa taille est importante ; qu'il y a lieu de la réduire et de l'inscrire dans le versant de la toiture (en retrait par rapport à la façade) ;
14. qu'un escalier relie ce salon supplémentaire à l'étage sous faite ; que celui-ci comporte un espace de rangement et un espace grenier ;
15. 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) ;
16. 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 ;
17. qu'il s'agit de la chambre côté rue sous combles ;
18. que cette dérogation est acceptable et ne nuit pas à l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
19. 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) ;
20. 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;

21. qu'il s'agit de la nouvelle lucarne côté jardin (largeur de 4,80 m au lieu de 2,40 m) ;
22. qu'elle est conforme au Titre I du règlement régionale d'urbanisme ;
23. qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ;
24. que cette dérogation est acceptable et améliore l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
25. que la demande vise à isoler la façade arrière ainsi que les 2 façades de l'annexe existante ;
26. 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'isolation de la façade arrière ;
27. qu'il s'agit d'une isolation de 14 cm d'épaisseur revêtue d'un enduit lisse blanc ;
28. qu'en façade arrière, les châssis sont remplacés par des châssis en aluminium de ton anthracite ;
29. que la toiture est isolée par l'intérieur ;
30. qu'en façade à rue, les châssis en bois de ton vert-gris foncé sont remplacés par des châssis en bois semblables du même ton vert-gris foncé ;
31. que la porte d'entrée est restaurée et le sens d'ouverture est changé ;
32. qu'une terrasse est aménagée à l'arrière de la nouvelle annexe ;
33. qu'un petit escalier est prévu entre la terrasse et le jardin ; que le niveau du jardin est plus haut que le niveau de la terrasse ;
34. qu'à l'arrière de l'annexe existante un débarras bas est prévu ;
35. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2020 au 14/09/2020 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
36. qu'elle émane de voisins et porte sur :
 - le fait que la maison fait partie d'un ensemble de 4 maisons ;
 - la nécessité de conserver leur unité et donc le dessin des châssis ;
 - la hauteur excessive de la rehausse du mur mitoyen du côté du 15 (70cm) et l'impact sur la véranda voisine ;
 - la nécessité de faire réaliser un état des lieux avant travaux ;
 - le fait que les murs de jardin doivent être refait ;
37. que le mur mitoyen droite présente un tracé anormal et une dent creuse importante ; que la véranda a fait l'objet d'une modification sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré ; qu'elle ne semble pas conforme aux plans de 1926 ; qu'elle dépasse légèrement le mitoyen ;
38. que les aménagements proposés ne nuisent pas aux parcelles voisines ; que la façade avant n'est pas modifiée ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de réduire la lucarne et de l'inscrire dans le versant de la toiture (en retrait par rapport à la façade)

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

Les dérogations au RZAC, article 13 (hauteur sous plafond) et article 24 (éclairage des locaux sous toiture), sont acceptées.

13h55 - dossier 11045**11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. IMMO AVJ représentée par Monsieur DETROZ tendant à régulariser le volume, la façade avant et les aménagements intérieurs d'un immeuble de logements, rue Général Leman 17.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone mixte 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 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 vise à régulariser le volume, la façade avant et les aménagements intérieurs d'un immeuble de logements ;
6. que l'immeuble comporte légalement un garage au rez-de-chaussée, trois appartement 2 chambres et un appartement 1 chambre ;
7. que l'aménagement intérieur des appartements a été modifié ;
8. que la cage d'escalier et l'ascenseur ont été légèrement modifiés ;
9. qu'actuellement l'immeuble comporte :
 - au sous-sol : 5 caves privatives et 1 cave compteurs,
 - au rez-de-chaussée : 1 garage et 1 stockage avec WC,
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres,
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre et bureau,
 - au 3^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre et bureau,
 - au 4^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre et bureau en duplex avec les combles ;
10. qu'une buanderie a été installée dans chacun des 4 appartements ;
11. que la hauteur sous plafond des étages a été modifiée ;
12. qu'une lucarne a été construite côté arrière ;
13. que le 4^{ème} étage et l'étage sous combles ont été réunis en vue d'y créer un duplex 1 chambre ; qu'un escalier privatif a été construit entre le 4^{ème} étage et les combles ;
14. qu'une terrasse a été aménagée au niveau des combles ; qu'un garde-corps entoure cette terrasse ; que ce garde-corps n'est pas dessiné sur l'élévation de la façade arrière ;
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 la terrasse au niveau des combles ;
16. que cette terrasse n'est en outre pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
17. qu'il y a lieu de rendre cette terrasse conforme sans rehausser les murs mitoyens sous quelque forme que ce soit et de déplacer le garde-corps en conséquence ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) en ce qui concerne les cuisines aux étages et la chambre au 4^{ème} étage ;
19. que la surface des cuisines est réduite (4.80 m²) pour aménager des salles-de-bain ;
20. que les cuisines sont ouvertes sur les séjours qui mesurent 26 m² ;

21. que la chambre au 4^{ème} étage mesure 12,20 m² ; qu'elle a été diminuée en vue de la création de l'escalier vers les combles qui abritent un bureau ;
22. que les chambres au 2^{ème} et 3^{ème} étages ont été diminuées pour l'aménagement de buanderies ; qu'elles présentent une surface 11.40m² au lieu des 14m² requis ; que ces appartements disposent de bureaux de 10 m² ; que cette dérogation est acceptable ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce qui concerne le 4^{ème} étage qui bénéficie d'une hauteur sous plafond de 2.32 m à 2.40m au lieu des 2.50m requis ;
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 en ce compris les bureaux et salles de réunion ainsi qu'en général tous les locaux accessibles au public, est fixée au minimum à 2,80 mètres au rez-de-chaussée et à 2,60 mètres aux étages ; que cela concerne le 4^{ème} étage ;
26. que la hauteur des étages a été modifiée lors de l'exécution des travaux de 1986 ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel), en ce qui concerne tous les séjours et la chambre 1 au 1^{er} étage ;
28. que les travaux font suite à un permis d'urbanisme délivré en 1986 qui n'a pas été correctement mis en œuvre ;
29. que ces modifications existent depuis de nombreuses années ;
30. que ces dérogations sont acceptables et ne nuiront pas à l'habitabilité des logements ;
31. 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) ;
32. 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 ;
33. que la porte de garage est en PVC blanc ; qu'elle était autorisé en bois peints ou PVC ;
34. que les châssis en façade à rue étaient prévus tous de la même dimension ;
35. que les châssis actuels sont en PVC (les dormants de couleur brun foncé et les ouvrants en blanc) et de différentes dimensions ;
36. que les garde-corps d'origine sont conservés ;
37. que ces modification en façade ne nuisent pas l'esthétique du bâtiment ;
38. 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) ;
39. 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 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 ;
40. que la largeur de la lucarne dépasse largement les 1/3 de la largeur totale de la toiture (5,63 m au lieu de 2,30 m) ;
41. que cette lucarne améliore l'apport en lumière naturelle à l'étage sous combles ; qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ; que la dérogation est acceptable ;
42. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2020 au 14/09/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

43. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 23/07/2020 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de rendre la terrasse située au niveau des combles conforme au code civil en matière de vues sans rehausser les murs mitoyens sous quelque forme que ce soit et de déplacer le garde-corps en conséquence ;
2. 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), article 6 (lucarne) et article 6 (la toiture), sont acceptées.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (superficie), article 4 (hauteur sous plafond) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

Les dérogations au RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), article 21 (menuiseries) et article 24 (éclairage des locaux sous toiture), sont acceptées.

14h15 - dossier 10916

12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Petrus MONTEYNE tendant à régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme 9095 (volumes, terrasses et aménagements intérieurs), démolir l'atelier en intérieur d'îlot et reconstruire un logement unifamilial, rue Colonel Van Gele 125.

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. le permis d'urbanisme PU8893, délivré le 11/09/2013, tendant à transformer un atelier en intérieur d'îlot en logement unifamilial avec rehausse de mitoyen ;
4. que seules, la toiture plate et la rehausse des murs mitoyens ont été exécutées ;
5. que ces travaux n'ont pas été exécutés conformément au PU8893 ;
6. le permis d'urbanisme PU9095, délivré le 03/03/2014, tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 2 logements (1 duplex et 1 triplex) et agrandir (rehausse de toiture et escalier extérieur) ;
7. que les travaux exécutés ne sont pas conformes au permis délivré ;
8. que la demande vise à régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme 9095 (volumes, terrasses et aménagements intérieurs), démolir l'atelier en intérieur d'îlot et reconstruire un logement unifamilial ;
9. que l'immeuble à front de rue comporte 2 appartements triplex (1 appartement 3 chambres et 1 appartement 4 chambres) ;
10. qu'au sous-sol et rez-de-chaussée, une annexe a été construite ; qu'aux étages, une petite annexe a été construite ;
11. que des terrasses ont été construites aux étages ;
12. que la toiture a été légèrement modifiée ;
13. que l'immeuble à front de rue comporte :
 - au sous-sol avant (accessible à tous) : 1 cave, 1 local poubelles, 1 local compteurs,
 - au rez-de-chaussée, premier étage et arrière du sous-sol : un triplex trois chambres :
 - o au rez : 2 chambres et 1 WC
 - o au sous-sol : hall de nuit avec dressing, une chambre et une salle de douche ;
 - o au 1^{er} étage : salon, salle à manger, cuisine et rangement ;
 - du 2^{ème} au 4^{ème} étage : un triplex quatre chambres :
 - o au 2^{ème} étage : 1 chambre, 1 bureau, 1 salle de bains lié, 1 cave et 1 local technique,
 - o au 3^{ème} étage : 3 chambres et 1 salle de bains
 - o au 4^{ème} étage : salon, salle à manger cuisine et 1 buanderie ;
14. que dans l'ancienne entrée cochère commune au rez-de-chaussée, se trouve un rangement à 2 niveaux pour 8 vélos ;
15. que cette entrée donne accès au jardin et au passage extérieur vers l'arrière bâtiment ; que le long de ce passage imperméable, un bac à plantes est prévu ;
16. qu'au sous-sol, se trouve une cour liée au triplex inférieur ; que cette cour est une surface perméable plantée de 15 m² ; qu'il s'agit de gazon ; qu'à l'arrière et du côté gauche des bacs à plantes sont prévus ;
17. qu'au 1^{er} étage une terrasse est prévue sur une partie de la toiture plate de la nouvelle annexe ; que le reste de cette toiture plate est une toiture verte extensive ;

18. qu'aux 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages des terrasses sont construites ; qu'elles sont adossées au mur mitoyen de gauche et à la nouvelle annexe aux étages ; qu'elles dépassent en profondeur cette annexe de 49cm ;
19. que ces terrasses ne sont pas conformes au Code civil en ce qui concerne les vues obliques ; qu'il y a lieu de rendre ces terrasses conformes au Code civil sans rehausses de murs mitoyens sous quelque forme qu'il soit en reculant le garde-corps de 60cm ;
20. que la toiture plate de l'annexe des étages est une toiture verte extensive ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
22. qu'il s'agit de l'annexe au sous-sol et rez-de-chaussée et de la terrasse au 1^{er} étage ;
23. que l'annexe au sous-sol dépasse le voisin le moins profond de plus de 3,00 m (3,32 m) ;
24. que l'annexe au rez-de-chaussée ainsi que la terrasse au 1^{er} étage dépassent en profondeur les constructions des 2 voisins (de +/- 2,90 m de gauche et de +/- 3,30 m de droite) ;
25. que l'immeuble voisin de gauche est un immeuble de plusieurs étages situé à l'angle avec l'avenue de la Chasse ;
26. que la parcelle voisine de droite est construite sur presque la totalité de sa surface ;
27. que la terrasse au 1^{er} étage nuira aux parcelles voisines ;
28. qu'il y a lieu de réduire la profondeur de cette terrasse à la profondeur des terrasses des autres étages ;
29. que la façade arrière est partiellement en enduit sur isolant de ton beige et partiellement en bardage bois de ton naturel ; que les garde-corps sont métalliques ; que les châssis au sous-sol et rez-de-chaussée sont en aluminium de ton anthracite et aux étages en PVC de ton blanc ;
30. que la façade à rue est inchangée ; que la toiture côté rue est en ardoise ton gris foncé pour la partie basse et en tuiles en terre-cuite de ton rouge-brun pour la partie haute ; que 3 velux sont présents côté rue ;
31. que des panneaux solaires ont été placés en partie arrière de la toiture ; qu'aucune information n'est fournie par rapport à ces éléments ;
32. qu'il convient de compléter les documents graphiques en conséquences et de préciser le revêtement de la toiture ;
33. que l'arrière bâtiment, un ancien atelier d'artiste, en ruine (effondré) ; que le projet prévoit une zone non construite de 10,00 m entre les 2 bâtiments ;
34. que cette zone est divisée en 2 jardins, un pour l'arrière bâtiment et un pour l'appartement inférieur de l'immeuble à front de rue ; que le jardin de l'arrière bâtiment comporte une cour et un jardin en plein terre ; que dans la cour un rangement pour 4 vélos est prévu ;
35. que l'atelier était partiellement construit sur 2 niveaux mais de plus petit gabarit ;
36. que le nouveau bâtiment est prévu sur 2 niveaux afin d'y aménager un logement 3 chambres ;
37. que l'éclairage naturel est apporté par une verrière sur 2 niveaux ainsi que par les fenêtres de la façade côté cour ;
38. que la salle à manger et la cuisine ne sont éclairées que par cette verrière ;
39. que la chambre principale n'est éclairée que par une coupole en toiture et en second jour via la verrière ;
40. que cela n'est pas qualitatif ;
41. que la demande nécessite la rehausse des murs mitoyens entourant ce nouveau bâtiment ;
42. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture - hauteur) ; que l'arrière bâtiment dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle ;

43. que la parcelle est entourée par des garages et des parkings ;
44. qu'afin de construire un bâtiment basse énergie l'épaisseur totale de la toiture s'élève à 0,70 m ; qu'il s'agit d'une toiture verte ;
45. que le niveau du sol est légèrement rabaissée afin de limiter les rehausses ; que la rehausse des murs mitoyens est toujours 10 cm plus haut que celle prévue dans le le PU8893 ;
46. que les menuiseries ainsi que la façade côté cour sont prévues en bois de ton naturel ;
47. que les actes et travaux proposés ne permettent pas d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ; qu'ils sont en contradiction avec la prescription 0.6 du PRAS ;
48. que le projet propose un bâtiment plus haut et plus profond que l'ancien atelier ; que cela n'est pas acceptable en intérieur d'îlot ;
49. que seul un projet s'inscrivant de le volume de l'ancien atelier et proposant des espaces de vie qualitatifs pourrait être accepté ;
50. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2020 au 14/09/2020 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
51. qu'elle émane de voisins et porte sur :
 - le placement d'une corniche de l'autre côté du mitoyen et le fait que cela cause des dégâts ;
 - la hauteur du toit de l'atelier ;
 - un différend au sujet de la mitoyenneté ;
 - le fait qu'un parking se trouve sous cet atelier et les risques encourus ;
52. 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 rendre les terrasses aux étages conformes au Code civil en ce qui concerne les vues obliques sans rehausser de murs mitoyens sous quelque forme qu'il soit,
2. de réduire la profondeur de la terrasse aux 1^{er} étages à la profondeur des terrasses des autres étages ;
3. de supprimer la palissade prévue au plan de façade arrière au 1^{er} étage ;
4. de compléter les documents graphiques en conséquences et de préciser le revêtement de la toiture ;
5. de ne pas construire d'arrière bâtiment ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

**Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (la toiture), sont acceptées.
La dérogation au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel), est acceptée.**

14h40 - dossier 11022**13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame GAROFALO tendant à diviser une maison unifamiliale en 4 appartements, construire une lucarne en façade arrière et modifier la façade avant, avenue Jules Malou 41.**

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 situé dans la zone de protection d'un bien classé : Eglise paroissiale Saint-Antoine de Padoue, place Saint-Antoine ;
3. qu'il s'agit d'un bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'il s'agit d'une maison construite en style éclectique ;
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. 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) ;
6. 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) ;
7. que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 4 appartements, construire une lucarne en façade arrière et modifier la façade avant ;
8. qu'en situation de droit il s'agit d'une maison unifamiliale ;
9. que la demande vise à transformer le bien comme suit :
 - sous-sol avant : 4 caves privatives et 1 local compteurs,
 - rez-de-chaussée + sous-sol arrière : 1 appartement duplex 2 chambres,
 - 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres,
 - 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre,
 - 3^{ème} étage + combles : 1 duplex 3 chambres ;
10. qu'au rez-de-chaussée un rangement pour vélos est prévu ; qu'il est ouvert sur le hall d'entrée ;
11. qu'à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage est aménagé un rangement pour vélos complémentaire ; que ce rangement est fermé et de belles dimensions ;
12. que la demande vise la démolition d'une petite annexe au rez-de-chaussée ainsi que de deux auvents (au 1^{er} étage et au rez-de-chaussée) ;
13. qu'un escalier extérieur existant relie le sous-sol au jardin ;
14. que la demande vise à supprimer la citerne et agrandir la cour basse afin d'apporter de la lumière naturelle au niveau situé en cave ;
15. que l'aménagement de cette cour limite l'accès des pièces de vie, situées au rez-de-chaussée, au jardin ; que cet accès se fait par une bande de 1.30m de large et 3.50m de long ;
16. qu'il convient d'envisager le placement d'une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales vu la densité d'occupation proposée ;
17. qu'un escalier interne privatif est prévu entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
18. qu'au 1^{er} étage il existe un balcon en façade arrière ;
19. qu'au 2^{ème} étage une partie de la toiture plate est aménagée en terrasse accessible ;
20. que cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
21. qu'à partir du 2^{ème} étage, l'escalier commun est rendu privatif pour le duplex supérieur ;

22. qu'au niveau du palier entre le 2^{ème} et 3^{ème} étage, une partie de la toiture plate de l'annexe est aménagée en terrasse accessible ;
23. qu'elle est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
24. 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) ;
25. qu'il s'agit de ces deux terrasses (2^{ème} étage et palier entre 2^{ème} et 3^{ème} étage) ;
26. que ces aménagement ne nécessitent pas de rehausses de murs mitoyens et sont conformes au Code civil en ce qui concerne les vues ;
27. qu'en façade arrière, une lucarne en net recul par rapport à la façade est prévue ; qu'elle se situe au second niveau des combles ; que des fenêtres de toit de type velux éclairent le premier niveau des combles, juste sous la lucarne ;
28. qu'elle est en zinc de teinte anthracite avec des châssis en aluminium de teinte anthracite ;
29. que cette lucarne permet de rendre habitable l'espace sous faite ;
30. qu'elle ne s'inscrit cependant pas dans l'architecture de la façade arrière ; que seule une lucarne au premier niveau des combles peut être acceptée ;
31. qu'en façade avant, la porte d'entrée de gauche (porte d'un ancien commerce) a été transformée en fenêtre ;
32. que la demande prévoit de réinstaller cette porte d'entrée en vue de donner un accès distinct au duplex bas ;
33. que la demande prévoit une porte en bois de teinte naturelle ; que la demande ne précise pas le dessin de cette nouvelle porte ; qu'il y a lieu de fournir un plan de la nouvelle porte d'entrée de gauche ;
34. que cet aménagement revient à la situation d'origine de la façade au rez-de-chaussée ;
35. que le reste de la façade à rue et les menuiseries sont inchangés ;
36. que le duplex bas profite du jardin ; que cependant la demande n'en précise pas les aménagements ; qu'il y a lieu de fournir un plan du jardin ;
37. que la demande vise la division d'une maison unifamiliale en 4 appartements (1 appartement 3 chambres, 2 appartements 2 chambres et 1 appartement 1 chambre) ;
38. que les appartements sont conformes au Titre II du règlement régional d'urbanisme ;
39. que les chambres du duplex inférieur se trouvent dans un étage totalement enterré ;
40. qu'ils sont éclairés par une cour basse nouvellement créée de 2.95m de hauteur et 3.00m de profondeur ; que ces chambres bénéficieront de peu de lumière naturelle et d'aucun dégagement visuel ;
41. qu'en outre, les espaces de rangement en cave, sont très petits pour des appartements de cette dimension ;
42. que cet aménagement n'est pas acceptable ;
43. qu'il conviendrait de prévoir des caves plus grandes et de ne pas aménager de pièce habitables au sous-sol ;
44. qu'au niveau des combles, l'espace de séjour avec cuisine intégrée est de dimensions insuffisantes pour un appartement trois chambres (29 m²) ;
45. que cela n'est pas acceptable ;
46. que les niveaux sous combles ne se prêtent pas à l'aménagement d'un logement indépendant ;
47. que l'immeuble ne dispose d'aucun emplacement de stationnement ;

48. qu'il convient de revoir le nombre de logements à la baisse avec un maximum de 3 logements ;
49. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2020 au 14/09/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
50. l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites demandé le 19/08/2020 ;
51. qu'en reportage photographique intérieur est fourni ; qu'il indique quels décors seront préservés ;
52. qu'il convient de veiller à préserver au maximum les décors intérieurs de qualité de cette maison ;
53. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 8/09/2020 ;
54. que cet avis stipule, entre autres, que le logement sous toiture doit disposer d'une fenêtre permettant l'évacuation ; que les vélos doivent être stockés dans un local fermé ; que l'escalier vers le sous-sol doit être séparé des étages ; qu'il convient de prévoir un exutoire de fumées ;
55. qu'il convient de modifier les plans afin de respecter cet avis ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- 1. d'envisager le placement d'une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales ;**
- 2. de ne pas prévoir de lucarne au second niveau des combles ;**
- 3. de fournir un plan du jardin ;**
- 4. de fournir un plan de la nouvelle porte d'entrée de gauche ;**
- 5. de prévoir des caves plus grandes, adaptées à la taille des appartements, et de ne pas aménager de pièce habitables au sous-sol ;**
- 6. de ne pas aménager de logement indépendant sous combles et de revoir le nombre de logements à la baisse avec un maximum de trois logements;**
- 7. de veiller à préserver au maximum les décors intérieurs de qualité de cette maison ;**
- 8. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et de modifier les plans en conséquence ;**

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

15h00 - dossier 10900

14. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. CORE PROPERTIES tendant à régulariser les modifications apportées à trois immeubles et y aménager 8 logements, rue De Mot 9-11.

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. qu'il s'agit d'un bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural, maison de maître d'inspiration néoclassique ;
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 vise à régulariser les modifications apportées à trois immeubles et y aménager 8 logements ;
6. que la parcelle 9 rue De Mot est légalement composée :
 - d'un bâtiment avant : 1 commerce au rez-de-chaussée et 3 appartements 1 chambre aux étages 1 à 3 (1 par étage),
 - d'un bâtiment arrière : atelier ;
7. que la parcelle 11 rue De Mot est légalement composée d'un atelier ;
8. qu'actuellement, l'arrière de l'arrière bâtiment 9 rue De Mot comporte 1 logement ; que, le bâtiment 11 rue De Mot comporte 2 logements (1 studio au rez-de-chaussée et 1 duplex au 1^{er} + 2^{ème} étage),
9. que la demande vise à transformer le bien comme suit :
 - dans la partie avant :
 - au sous-sol : local compteurs, local caves, 7 caves privatives,
 - au rez-de-chaussée : hall commun, rangement poussettes fermé, rangement vélos, non cloisonné ;
 - au rez-de-chaussée avant et à l'entresol au-dessus de l'entrée cochère: un duplex deux chambres ;
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres,
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre,
 - aux 3^{ème} et 4^{ème} étages : 2 duplex : 2 chambres et 3 chambres
 - dans la partie centrale (partie arrière) : un appartement une chambre ;
 - dans la partie arrière :
 - aux sous-sol/rez-de-chaussée : 1 duplex 3 chambres,
 - aux 1^{er}/2^{ème} étages : 1 duplex 2 chambres,
10. qu'en ce qui concerne **l'arrière-bâtiment**, le sous-sol est de plain-pied avec une cour existante qui est actuellement couverte ;
11. que la demande vise à supprimer cette couverture et construire un escalier extérieur entre le rez-de-chaussée et le sous-sol dans la cour ;
12. que l'escalier ne semble pas être conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
13. qu'il y a lieu de rendre l'escalier conforme au Code civil sans rehausse de murs mitoyens sous quelque forme que ce soit ou de préciser les plans à ce sujet ;
14. que la cour sera partiellement dallée et partiellement plantée ;

15. que les 3 chambres, une salle-de-bain, une buanderie et une cave sont au sous-sol ; que la pièces de vie (séjour et cuisine) est au rez-de-chaussée ;
16. que le niveau du plancher entre le rez-de-chaussée et le sous-sol est modifié ;
17. que l'accès vers le duplex supérieur est indépendant et se fait via un escalier extérieur depuis la cour centrale ; que cet escalier donne accès à la toiture plate d'une annexe aménagée en terrasse pour le duplex supérieur ;
18. que cet aménagement n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
19. que la terrasse constitue en outre un promontoire offrant des vues importantes vers l'intérieur d'îlot et les façades arrières ;
20. qu'il convient de revoir cet aménagement afin de se conformer au code civil et de garantir l'intimité de chacun ;
21. que les ouvertures de baies dans la façade vers la cour arrière seront modifiées ;
22. qu'en ce qui concerne **le bâtiment central**, un appartement 1 chambre de plain-pied est aménagé dans la partie arrière ;
23. que les ouvertures de baies dans la façade du bâtiment central vers la cour centrale seront modifiées ;
24. qu'en ce qui concerne **le bâtiment à front de rue**, le rez-de-chaussée, la partie avant du bâtiment central et l'entresol seront aménagés en un duplex 2 chambres ;
25. qu'un escalier intérieur privatif reliant le rez-de-chaussée à l'entresol est prévu ;
26. que l'accès à ce duplex est prévu via la porte d'entrée principale située au centre de la façade qui est rendue privative ;
27. qu'au 1^{er} étage, l'appartement est rénové et passe de une à deux chambres ;
28. qu'au 2^{ème} étage, l'appartement une chambre avec bureau est inchangé ;
29. que le 3^{ème} étage, est réuni avec les combles afin d'aménager deux duplex ;
30. que les chambres (2 pour le duplex de gauche et 3 pour le duplex de droite) sont au 3^{ème} étage et les pièces de vie sous combles ;
31. qu'une lucarne , en recul par rapport à la façade arrière, est prévue côté arrière au niveau des combles ;
32. que la lucarne comporte une joue vitrée du côté gauche ; que cette baie peut occasionner des vues problématiques vers la maison voisine ; qu'il convient de ne pas l'aménager et de prévoir une autre source d'éclairage naturel ;
33. que devant cette lucarne, se trouvent deux petites terrasses conformes au Code civil en ce qui concerne les vues ;
34. que le garde-corps est prévu sur la largeur totale de l'immeuble ; que les zones non accessibles entre les terrasses et les murs mitoyens sont aménagées en zones plantées ;
35. qu'il convient de prévoir pour ces zones un dispositif construit empêchant physiquement l'accès : garde-corps, bac à plantes fixes, etc ;
36. 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 les terrasses et la lucarne ;
37. que les terrasses dépassent les constructions voisines ; qu'elles sont cependant de petites dimensions et ne nuiront pas aux parcelles voisines ;
38. que la lucarne dépasse de plus de 2,00 m (2,53 m) le profil de la toiture ;
39. que cette dérogation est importante ; qu'il convient de reculer la lucarne (environ 85cm) et les terrasses en conséquence afin de limiter les dérogations au titre I du RRU ;

40. que la demande ne prévoit pas de modifications de la façade à rue ; que les châssis existants en bois sont maintenus ;
41. que la porte cochère est modifiée ; que la partie vitrée au-dessus de la porte (imposte) devient plus importante ; que cette modification nuit à l'esthétique de la façade et rend la porte cochère hors proportion ;
42. que cette modification est due à la modification du niveau du plancher entre le rez-de-chaussée et l'entresol ;
43. qu'il y a lieu de ne pas modifier la porte cochère et d'adapter l'aménagement du duplex avant en conséquence (suppression de la chambre à cet endroit) ;
44. que l'accès aux étages du bâtiment à front de rue et aux bâtiments en intérieur d'îlot se fait via l'entrée cochère ;
45. que la cour centrale offre des surfaces extérieurs pour le duplex inférieur du bâtiment à front de rue et pour l'appartement dans le bâtiment central ; que des jardinets (pelouses) sont délimités par des haies ;
46. que le reste de la cour centrale est pavé ;
47. que les appartements au 1^{er} et 2^{ème} étage du bâtiment à front de rue n'ont pas d'espace extérieur ;
48. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en de nombreux points ;
49. qu'il s'agit du rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages du bâtiment arrière, ainsi que du rez-de-chaussée et du 3^{ème} étage du bâtiment à front de rue ;
50. que ces dérogations sont trop nombreuses et concerne la quasi-totalité des logements ; qu'elles ne sont pas acceptables en l'état ;
51. que dans l'immeuble avant, les duplex supérieurs bénéficient de séjours avec cuisine intégrée de moins de 27 m² utile ; que c'est insuffisant pour des appartements deux et trois chambres ;
52. que les 2 parcelles comportent légalement 6 entités (1 commerce, 3 logements et 2 ateliers) ;
53. que la demande porte ce nombre à 8 entités : 2 appartements 3 chambres, 4 appartements 2 chambres et 2 appartements 1 chambre ;
54. que la parcelle ne dispose d'aucun emplacement de parking ; que le local vélos est ouvert et ne permet pas le stockage d'un vélo par chambre ;
55. que l'aménagement de 3 logements en intérieur d'îlot ne garantit pas l'intimité de l'ensemble des occupants ;
56. qu'il convient de revoir le nombre de logements à la baisse et éventuellement de dédensifier les parcelles afin de se conformer aux prescriptions du RRU et d'offrir des logements qualitatifs ;
57. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2020 au 14/09/2020 n'a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
58. que cette lettre émane de voisins et porte sur des interrogations au sujet de l'impact pour les maisons voisines ;
59. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 27 novembre 2019 ;
60. que cet avis indique entre autres : qu'il convient de cloisonner le local vélos afin de garantir un libre passage ; qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

15h25 - dossier 10770

15. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme BOULAY-GARNEIR tendant à rehausser le toit, modifier les annexes, créer 2 terrasses en façade arrière, mettre en conformité le changement d'affectation du rez et sous-sol de logement en crèche et les aménagements intérieurs, rue de l'Etang 123.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone de forte mixité 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 est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.12 du PRAS (suppression de logement) ;
4. que la demande vise à rehausser le toit, modifier les annexes, créer 2 terrasses en façade arrière, mettre en conformité le changement d'affectation du rez et sous-sol de logement en crèche et les aménagements intérieurs ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture à versants ;
6. que dans les faits, une crèche occupe le sous-sol et rez-de-chaussée de l'immeuble depuis 2002 ;
7. que les 1^{er} et 2^e étages sont aménagés en duplex deux chambres avec un grenier dans les combles ;
8. que la demande vise à régulariser cette division en 2 unités ;
9. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise également à régulariser la construction de deux annexes : l'une à la place de l'escalier contre le mur mitoyen de gauche, et l'autre contre le mur mitoyen de droite ;
10. que d'après les photos aériennes, ces annexes semblent avoir été construites il y a de nombreuses années ; qu'elles ne portent pas préjudices aux parcelles voisines ; que par conséquent elles peuvent être acceptées ;
11. que cependant, la demande ne précise pas où menait l'escalier représenté au rez-de-chaussée, à la place de la nouvelle annexe ; qu'il convient de le préciser ;
12. qu'une terrasse est aménagée au rez-de-chaussée ; qu'elle est privative à la crèche et donne ensuite dans le jardin existant ;
13. que la demande vise également à régulariser l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage sur la toiture plate de l'annexe ;
14. qu'une zone inaccessible plantée de 1m de largeur est prévue à l'extrémité de la terrasse et contre le mur mitoyen de droite ;
15. que cette terrasse mesure 20 m² ; qu'elle est accessible depuis le séjour du duplex ; qu'elle est plus basse de 3 marches par rapport au niveau intérieur ;
16. qu'elle déroge aux prescriptions du RRU en profondeur et hauteur ; qu'elle a un impact sur les parcelles voisines vu sa profondeur ;
17. qu'il conviendrait de réduire la profondeur de cette terrasse à sa profondeur actuelle ;
18. qu'au 2^e étage, la demande prévoit l'aménagement d'une salle-de-bain et d'une salle-de-douche entre les deux chambres existantes ; que la salle-de-bain existante est transformée en dressing ; qu'un nouveau WC est aménagé dans la partie centrale, accessible depuis le palier ;
19. qu'à l'arrière, une partie de la toiture plate de l'annexe est également aménagée en terrasse, accessible depuis la terrasse inférieure via un nouvel escalier de 5 marches ;

20. qu'elle mesure 3.24m de profondeur ; que le reste est aménagé en toiture plate végétalisée ; qu'elle est conforme au code civil en matière de vues ;
21. que la demande vise à rehausser la toiture actuelle afin d'aménager deux chambres supplémentaires, une SDB et un WC, et de créer ainsi un duplex 4 chambres ;
22. que la faite n'est pas rehaussé ; qu'il dépasse déjà le profil du mitoyen de gauche de 1.55m ; qu'il s'agit d'une toiture mansardée à l'avant et à l'arrière ;
23. que cette toiture est en zinc à joints debout ;
24. qu'en façade avant, cette nouvelle toiture comprend 3 lucarnes identiques et alignées aux 3 baies des étages inférieurs ;
25. qu'elles s'alignent à la hauteur du brisis de la mansarde ;
26. qu'à l'arrière, le projet prévoit l'aménagement d'une lucarne rentrante donnant accès à une terrasse de 5.8m² ;
27. que la lucarne est en enduit de ton blanc cassé ; que le châssis est en bois ;
28. que cette terrasse est accessible depuis la nouvelle chambre ;
29. qu'elle offre des vues plongeantes vers l'intérieur de l'ilot ;
30. que le logement comprend déjà deux autres terrasses ;
31. qu'il convient dès lors de ne pas aménager de terrasse à ce niveau ;
32. 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) ;
33. que ces dérogations concernent la régularisation des annexes au rez-de-chaussée, des terrasses au 1^{er} et 2^e étage et de la rehausse de la toiture ;
34. que la construction mitoyenne du côté droit (n°121) est anormalement basse par rapport au contexte environnant ;
35. que la hauteur du faîte existant n'est pas modifiée ;
36. que la dérogation de la rehausse est importante, qu'il convient de privilégier un toit à 2 versants avec lucarnes afin de limiter l'impact pour les voisins ;
37. que cette rehausse améliore les qualités et le confort du logement existant ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ; qu'il s'agit de la nouvelle toilette dans les combles qui mesure 77cm de largeur au lieu des 80cm requis ; qu'il convient d'augmenter cette largeur et de réduire un peu la largeur du couloir ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit de la salle-à-manger et du séjour au 1^{er} étage ; qu'il s'agit de baies existantes ;
40. qu'il s'agit également de la nouvelle chambre 4 dans les combles ; que les baies créées sont alignées à celles des étages inférieures et s'intègrent bien dans la façade existante ;
41. que cette dérogation est dès lors acceptable et ne nuira pas à l'habitabilité des logements ;
42. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2020 au 14/09/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
43. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité ;
44. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 2/04/2019 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de préciser le matériau des châssis de la façade avant ;
2. de préciser où menait l'escalier à la place de l'annexe de gauche au rez-de-chaussée ;
3. de réduire la profondeur de la terrasse au 1^{er} étage à sa profondeur actuelle ;
4. de ne pas aménager de terrasse devant la lucarne rentrante de la nouvelle toiture ;
5. de privilégier un toit à 2 versants avec lucarnes afin de limiter l'impact pour les voisins ;
6. de délimiter les parties accessibles des terrasses en plaçant des garde-corps ou en déplaçant les garde-corps existants ;
7. d'augmenter la largeur du WC dans les combles à 80cm ;
8. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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