

09h00 - dossier 11196

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur GALIAY tendant à régulariser l'union de 2 appartements afin de créer un duplex et la construction d'une terrasse suspendue à l'arrière, avenue de l'Armée 63.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande vise à régulariser l'union de 2 appartements afin de créer un duplex et la construction d'une terrasse suspendue à l'arrière ;
4. que la parcelle cadastrale comporte 2 immeubles : un à l'angle avec l'avenue de l'Armée et un rue des Bollandistes ;
5. que la demande concerne les 4^{ème} et 5^{ème} étages de l'immeuble d'angle ;
6. que légalement le 4^{ème} étage comporte 2 appartements 2 chambres et le 5^{ème} étage comporte 1 appartement 3 chambres ;
7. qu'un appartement duplex a été créé en reliant l'appartement du 4^{ème} étage donnant sur la rue des Bollandistes avec l'appartement du 5^{ème} étage ;
8. que ces modifications ont probablement été apportées en cours de construction ;
9. que l'acte de base de 1968 indique sur plan plusieurs modifications (création duplex, création terrasse à l'arrière, création d'une nouvelle trémie d'escalier privative entre le 4^{ème} et le 5^{ème} étage), privatisation de la cage d'escalier commune à partir du 4^{ème} étage et la distribution et l'aménagement du duplex) ;
10. que néanmoins ces modifications étaient soumises à l'obtention d'un permis d'urbanisme à l'époque ;
11. que le duplex comporte :
 - au 4^{ème} étage : 2 bureaux, 2 chambres, 1 salle-de-douche et 1 WC,
 - au 5^{ème} étage : 1 living, 1 cuisine, 1 chambre, 1 salle-de-bain et 1 WC ;
12. qu'un escalier intérieur privatif reliant ces 2 appartements a été créé en fermant une terrasse dans le corps du bâtiment au 5^{ème} étage ;
13. que la cage d'escalier commune a été privatisée à partir du palier du 4^{ème} étage ;
14. que des baies intérieures ont été modifiées ;
15. que ces modifications datent d'après l'achat en 2002 ;
16. qu'en façade arrière, au 5^{ème} étage, une terrasse suspendue avec auvent a été construite lors de la construction du bâtiment ;
17. 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 ;
18. qu'elle dépasse la construction voisine ;
19. qu'elle présente une profondeur de 2.33 m et une largeur de 2.07m ;
20. qu'elle est aménagée le long du mitoyen avec le 61 avenue de l'Armée ;
21. que du vitrage translucide a été installé le long du mitoyen sur une partie de la profondeur de la terrasse ; que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;

22. qu'il n'est pas possible de rendre la terrasse conforme sans rehausser le mur mitoyen ;
23. que l'appartement dispose d'une terrasse de 60m² en façade avant ;
24. qu'au vu des dérogations et de la non-conformité au code civil, cette terrasse a un impact important sur l'immeuble voisin ;
25. que les dérogations ne sont pas acceptables ;
26. qu'il convient de démonter cette terrasse et de placer un garde-corps devant la baie de la cuisine ;
27. que les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ;
28. qu'au 5^{ème} étage les baies et les divisions des châssis ont été modifiées ;
29. qu'il s'agit d'un étage en recul et que ces modifications sont peu perceptibles depuis l'espace public ;
30. qu'elles ne déparent pas l'esthétique des façades de l'immeuble ;
31. que le duplex créé comporte 2 bureaux et 3 chambres ;
32. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal ; que cette demande y répond ;
33. que le logement est conforme au Titre II du règlement régional d'urbanisme ;
34. que sur les photos on aperçoit une construction légère au-dessus de la terrasse existante à front de rue ; que cette construction ne se trouve pas sur les plans ; qu'en séance il est précisé qu'il s'agit d'une bâche liée à des travaux en cours ;
35. qu'il convient de la démonter;
36. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021 a donné lieu à 18 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
37. que ces réclamations portent sur :
 - l'esthétique de la terrasse qui ne s'harmonise pas avec les façades ;
 - une opposition à sa régularisation ;
 - les vues depuis cette terrasse ;
 - le fait que cette terrasse est en dérogation aux prescriptions du RRU ;
 - le fait que des documents soient incomplets sur Openpermits
 - le fait que le site internet communal n'était pas accessible durant trois jours ;
 - le fait que les châssis soient en simple vitrage ;
38. que les incomplétudes renseignées sont légitimes, dans le cadre de la protection des données à caractère personnel, et ne nuisent pas à l'appréciation de la demande de permis ; que la PEB ne fait pas partie des documents soumis à l'enquête ;
39. que les données sont accessibles sur Openpermits et que l'interruption du site communal n'a donc pas nuit à la bonne information des citoyens ;
40. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 04/03/2021 ;

dossier 11196

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de démonter la terrasse en façade arrière ;
2. de démonter la structure légère couvrant la terrasse en façade avant dès que possible;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

09h30 - dossier 11219**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme LARSSON-QURBAN tendant à rénover une maison unifamiliale, étendre au rez et régulariser la couleur de la corniche, rue du Clocher 38.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à rénover une maison unifamiliale, étendre au rez et régulariser la couleur de la corniche ;
5. que la maison unifamiliale comporte :
 - au sous-sol : caves, chaufferie et buanderie,
 - au rez-de-chaussée : salon, salle-à-manger et cuisine,
 - au 1^{er} étage : 2 chambres, salle-de-bain et WC,
 - au 2^{ème} étage : 2 chambres et salle-de-bain ;
6. qu'une véranda en PVC blanc d'une profondeur d'1.65m a été construite sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
7. que la demande vise à démolir et reconstruire cette véranda en l'agrandissant ; qu'il s'agit d'une nouvelle véranda de 2,67 m de profondeur sur toute la largeur de la parcelle ;
8. que cette véranda abrite la cuisine ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et, article 6 (toiture – hauteur) ;
10. qu'il s'agit de l'agrandissement de la nouvelle véranda ; qu'elle s'aligne au voisin le plus profond dans les faits mais dont la véranda n'est pas autorisé ;
11. que cet agrandissement nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite (40 rue du Clocher) ; qu'il s'agit d'une rehausse de forme irrégulière de 45 à 70 cm de haut sur 2,17 m de long ;
12. que vu de l'orientation des parcelles la rehausse nuit à l'ensoleillement de la parcelle voisine de droite (contrairement à ce qui est mentionné dans la note explicative) ;
13. que la pente de toiture doit être revue afin de limiter les rehausses ; que la cuisine ne nécessite pas une hauteur sous plafond supérieure à 2.20m ;
14. qu'il y a lieu de réduire la rehausse du mitoyen au minimum nécessaire ;
15. que la demande vise à rehausser la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée d'environ 50 cm ;
16. que cette rehausse est située entre l'annexe existante au 1^{er} étage et le mur mitoyen de gauche et ne nécessite pas de rehausses de murs mitoyens ;
17. qu'il convient cependant de corriger la coupe en ce qui concerne la pièce centrale ;
18. que la terrasse existante au niveau du jardin est réduite ; que le reste du jardin est perméable ;
19. que la demande vise également la rénovation intérieure de la maison ; qu'au rez, l'ouverture des baies entre les trois pièces en enfilade est prévue ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 3 (0,91 m² au lieu de 1,10 m²) ;

21. que cette dérogation est minime et acceptable ;
22. qu'en façade arrière, au 1^{er} étage, l'allège de la fenêtre donnant sur la toiture plate est supprimée ;
23. que la toiture plate de l'annexe au rez-de-chaussée n'est pas accessible ; qu'il y a lieu de placer un garde-corps devant la fenêtre agrandie du 1^{er} étage afin d'empêcher l'accès à cette toiture plate ;
24. que la nouvelle véranda est prévue en structure aluminium gris foncé ;
25. que le nouveau châssis du 1^{er} étage est en bois peint gris clair ;
26. que la façade à rue est inchangée sauf la corniche existante qui a été peinte en gris ;
27. que cependant le châssis du 1^{er} étage gauche n'est pas dessiné conformément à la réalité ; qu'il est précisé en séance que les châssis sont conservés ;
28. que les châssis du 1^{er} étage gauche est le seul de l'ensemble des maisons de cette vue à ne pas comporter de division ; qu'il convient de la remplacer par un châssis à double ouvrant ;
29. que des caissons à volet sont présents au 1^{er} étage ; qu'ils dénaturent la façade ; qu'il convient de les supprimer ;
30. que cette modification ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
31. que des incohérences existent entre les plans d'origine et la situation exécutée (forme de la toiture et niveaux de corniches) ;
32. que ces incohérences existent depuis la construction de la maison ;
33. que la demande vise à améliorer le confort et l'habitation de cette maison unifamiliale ;
34. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
35. que cette réclamation émanent des voisins de droite et portent sur :
 - le manque de concertation avant introduction de la demande de permis ;
 - le fait que les demandeurs ne sont peut-être pas propriétaires ;
 - l'absence d'étude d'ensoleillement, alors que la rehausse mitoyenne va impacter la maison de droite de ce point de vue ;
 - les faibles dimensions du jardin voisin et son côté déjà enclavé ;
 - des incompréhensions sur les surfaces reprises dans les formulaires ;
 - une perte de valeur de la maison voisine ;
36. qu'il n'est pas nécessaire d'être propriétaire d'un bien pour introduire une demande de permis d'urbanisme ;
37. que les incompréhensions en matière de surface viennent de la différence entre situation de droit (sans véranda) et de fait (avec véranda de 1.65m) ;
38. qu'une lettre de réclamation réceptionnée avant l'enquête publique concerne les griefs des voisins concernant l'agrandissement de l'annexe et la rehausse du mur mitoyen ;

dossier 11219

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir la pente de toiture de la véranda afin de limiter les rehausses ;
2. de réduire la rehausse du mur mitoyen de droite au minimum nécessaire ;
3. de réaliser les rehausses conformément au code civil et aux règles de l'art ;
4. de placer un garde-corps devant la fenêtre agrandie du 1er étage afin d'empêcher l'accès à la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée.
5. de supprimer les caissons à volet au premier étage ;
6. de corriger la coupe en ce qui concerne la pièce centrale ;

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.

09h55 - dossier 11224**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur CAUCHIE tendant à régulariser la création d'un duplex 4 chambres au sous-sol et rez-de-chaussée d'un immeuble comprenant 3 logements, rue Major Pétilion 41.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à régulariser la création d'un duplex 4 chambres au sous-sol et rez-de-chaussée d'un immeuble comprenant 3 logements ;
3. que l'immeuble comporte légalement :
 - au sous-sol : caves et conciergerie,
 - au rez-de-chaussée : 1 appartement 2 chambres,
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres,
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres ;
4. que la chaufferie commune devient une buanderie/chaufferie privée ;
5. que les autres appartements disposent de chaudières individuelles intégrées à l'appartement ;
6. que des caves privatives pour tous les appartements se trouvent en partie avant du sous-sol ;
7. que l'emplacement des compteurs n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire ;
8. que le sous-sol se trouve au niveau du jardin ;
9. que la partie arrière du sous-sol est reliée au rez-de-chaussée par un nouvel escalier intérieur ;
10. qu'un appartement duplex 4 chambres est créé ;
11. que la partie arrière du sous-sol est transformée en 2 chambres ; que la salle-de-bain, le WC et la chaufferie font partie du duplex ;
12. qu'un balcon avec escalier extérieur reliant le rez-de-chaussée au jardin est modifié ; que ces constructions sont à régulariser ;
13. que le balcon est légèrement agrandi et l'escalier déplacé ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne le balcon et l'escalier vers le jardin ;
15. que pour rendre ce balcon et l'escalier conforme au Code civil en ce qui concerne les vues le mur mitoyen de gauche doit être rehaussé ;
16. que le plan n'est pas clair en ce qui concerne cette rehausse ; qu'il y a lieu d'adapter les plan en indiquant avec précision la rehausse du mur mitoyen de gauche ;
17. que le nouvel escalier vient 0,80 m plus loin dans le jardin ;
18. que la rehausse dépasse les 1.90m strictement requis au niveau de l'escalier ; qu'il convient de limiter au maximum ;
19. que ces dérogations sont acceptables à ces conditions ;
20. qu'au niveau du jardin, une terrasse est aménagée jusqu'au bout de l'escalier extérieur ; que le reste du jardin est en pleine terre ;
21. que les aménagements intérieurs ont été légèrement modifiés au rez-de-chaussée et au sous-sol ;

22. 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 4 au sous-sol (8,95 m² au lieu de 9,00 m²) ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui qui concerne la chambre 4 au sous-sol et le séjour au rez-de-chaussée ;
24. que ces dérogations sont minimales et donc acceptables et ne nuisent pas à l'habitabilité de ce logement ;
25. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal ; que cette demande y répond ;
26. que le nombre de logements n'est pas modifié ;
27. qu'en façade à rue les châssis et la porte d'entrée ont été remplacés en modifiant les divisions et subdivisions sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
28. que le demandeur indique que lors du prochain remplacement de châssis le dessin d'origine sera retrouvé ;
29. qu'il y a lieu de revenir aux châssis et porte d'entrée s'inspirant de la menuiserie d'origine ;
30. qu'il convient de fournir une élévation reprenant ces nouveaux châssis ;
31. que selon les plans d'origine l'immeuble était prévu avec un étage en plus ; que cet étage n'a pas été construit ;
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
33. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 04/03/2021 ;

dossier 11224

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de renseigner les compteurs en plans et de veiller à leur accessibilité permanente pour tous les occupants ;
2. de limiter la rehausse mitoyenne à la profondeur nécessaire pour se conformer au code civil ;
3. d'adapter les plan en indiquant avec précision la rehausse du mur mitoyen de gauche ;
4. de revenir aux châssis et porte d'entrée s'inspirant de la menuiserie d'origine, et de fournir une élévation l'indiquant ;
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) 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.

10h20 - dossier 11228

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme HOUCKE-SEKORANJA tendant à transformer et changer l'affectation d'un arrière bâtiment (atelier) en un logement unifamilial, avenue Jules Malou 65/67.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est situé dans la zone de protection d'un monument classé : Eglise Saint-Antoine de Padoue ;
3. 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)) ;
4. que les travaux relatifs à la demande ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
5. 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) ;
6. que la demande vise à transformer et changer l'affectation d'un arrière bâtiment (atelier) en un logement unifamilial ;
7. que le bâtiment à front de rue est un immeuble construit de style éclectique, comportant légalement 2 commerces au rez-de-chaussée ainsi que 6 appartements 1 chambre et 2 appartements 2 chambres aux étages ;
8. que le bâtiment arrière comporte légalement un atelier sur deux niveaux ;
9. que la demande concerne le bâtiment arrière qui est accessible via une servitude de passage depuis le porche de l'immeuble à rue ;
10. qu'une cour avec zone plantée sépare les 2 bâtiments ;
11. qu'actuellement, dans les faits, le bâtiment comporte un atelier au rez-de-chaussée et un logement à l'étage ;
12. que le bâtiment a subi plusieurs modifications en façade et à l'intérieur ;
13. que la demande vise à y aménager un logement unifamilial avec espace pour profession libérale lié ;
14. qu'il s'agit d'une activité d'architecte selon note explicative ; que cette activité est prévue dans la partie gauche du rez-de-chaussée ; qu'un WC y est prévu ;
15. que la partie droite du rez-de-chaussée comporte une chambre, un local vélos, un espace de rangement (cave), le hall et l'escalier vers l'étage ;
16. que le 1^{er} étage comporte le séjour et la cuisine, 2 chambres, 1 salle-de-bain et 1 WC ;
17. que l'étage sous toiture comporte des combles accessibles via une trappe du côté droit de l'immeuble ;
18. que la partie gauche du 1^{er} étage est ouverte jusqu'en toiture ;
19. que la demande ne vise pas de modification de volume ;
20. que l'escalier extérieur placé sans permis d'urbanisme est enlevé ;
21. qu'un nouvel escalier intérieur est prévu du rez-de-chaussée vers le 1^{er} étage ; qu'une trappe d'accès est prévue pour accéder aux combles ;
22. que des murs intérieurs sont démolis ; que de nouvelles cloisons intérieures sont placées ;
23. que la demande vise à retrouver le dessin d'origine de la façade en rouvrant des baies ;

dossier 11228

24. qu'au rez, une allège est démolie pour augmenter l'éclairage naturel de la chambre au rez-de-chaussée ; que la chambre a ainsi accès à la cour ;
25. que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois peints en vert et en PVC blanc par des châssis en aluminium vert foncé (teinte des châssis d'origine) ;
26. que les nouveaux châssis sont des châssis avec des divisions et subdivisions plus simples que les châssis d'origine ;
27. que ces châssis ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
28. que les divisions de châssis de gauche semblent d'origine ; qu'il convient d'en reproduire le dessin au maximum afin de conserver le caractère de la façade de l'arrière bâtiment ;
29. que l'éventuelle dérogation qui en découlerait en matière d'éclairage naturel est acceptée ;
30. que 4 nouvelles fenêtres de toit de type vélux sont prévues dans la pente arrière de la toiture ;
31. qu'il convient de s'assurer de la conformité de ces baies au code civil ; qu'il convient soit de s'écarter d'1.90m de la limite mitoyenne soit de les placer à 1.90m de haut par rapport au plancher ;
32. que les matériaux de revêtement de façade sont inchangés ;
33. que le logement et la partie activité ont des entrées séparées ;
34. que le bâtiment arrière est une parcelle cadastrale indépendante ; que le bâtiment à rue avec la cour forment une autre parcelle cadastrale ;
35. que le propriétaire de l'arrière bâtiment aura la pleine jouissance de la cour ;
36. que la cour ne fait pas partie du projet ; qu'elle sera plantée au maximum ;
37. que les demandeurs sont mandatés, agissant au nom et pour compte des propriétaires ;
38. que la demande ne modifie pas le nombre d'entités ;
39. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal ; que cette demande y répond ;
40. que le logement est conforme au Titre II du règlement régional d'urbanisme ;
41. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
42. que l'une des lettres bien que datée du 5/04 nous est parvenue hors délai ;
43. que ces réclamations portent sur :
 - la suppression des petites entreprises ;
 - le manque de place de parking en voirie ;
 - le risque de nuisances sonores pour le cabinet médical situé à moins de 10m ;
44. que la configuration proposée permet le maintien d'une activité professionnelle dans cet ancien atelier ;
45. que la demande n'a pas d'impact sur les perspectives sur et depuis le bien classé ;
46. qu'un emplacement est prévu pour stationner des vélos ;

dossier 11228

AVIS FAVORABLE sous réserve :

1. de prévoir des châssis reproduisant au maximum le dessin des châssis de gauche qui semblent être ceux d'origine et participent au caractère de l'atelier ;
2. de s'assurer de la conformité des fenêtres de toit au code civil, soit en s'écartant d'1.90m de la limite mitoyenne, soit en les plaçant à 1.90m de haut par rapport au plancher ;

10h45 - dossier 11221

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.R.L. Be XL représentée par Monsieur HUPIN tendant à transformer un immeuble, modifier le nombre de logements (de 3 à 4), étendre en toiture, construire des annexes à l'arrière et des lucarnes à l'avant et modifier les châssis en façade avant, rue des Atrébatés 153.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à transformer un immeuble, modifier le nombre de logements (de 3 à 4), étendre en toiture, construire des annexes à l'arrière et modifier les châssis en façade avant ;
5. que l'immeuble comporte légalement :
 - au sous-sol : caves,
 - au rez-de-chaussée : 1 garage et 1 appartement 1 chambre,
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre,
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre,
 - sous combles : grenier ;
6. que la demande vise à agrandir et rehausser l'immeuble ;
7. que le rez est agrandi jusqu'à la profondeur de la petite annexe existante sur toute la largeur de la parcelle ;
8. qu'au 1^{er} étage, l'immeuble est agrandi jusqu'à la profondeur de l'immeuble voisin de gauche, le plus profond, sur toute la largeur de la parcelle ;
9. qu'au 2^{ème} étage, il est agrandi jusqu'à la profondeur de l'immeuble voisin de gauche avec un recul latéral de 1,90 m par rapport au voisin de droite ;
10. que la toiture est remplacée par une toiture mansardée comportant 2 niveaux intérieur sur la profondeur existante de la toiture ;
11. que le profil de toiture s'aligne à l'immeuble voisin de gauche qui est de construction plus récente ;
12. que la toiture est aménagée selon une typologie de mansarde ; que le terrasson (pan supérieur) présente cependant une pente importante pour une toiture mansardée ;
13. que cela rend le pan supérieur fort visible depuis l'espace public ;
14. que la demande prévoit :
 - au sous-sol : 4 caves privatives, 1 local entretien, 1 local poubelles, 1 local compteurs et 1 local poussettes/vélos,
 - au rez-de-chaussée : 1 garage avec emplacement vélo, le hall d'entrée avec emplacement vélos et 1 appartement 1 chambre,
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres,
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres,
 - aux 3^{ème} et 4^{ème} étages : 1 duplex 3 chambres ;
15. qu'au niveau du jardin (rez) une terrasse est prévue ; que l'aménagement du jardin n'est pas précisé ; qu'il convient de veiller à ce que la surface non bâtie, terrasse comprise, soit perméable ;

16. qu'une terrasse est prévue au 1^{er} étage sur une partie de la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée ;
17. qu'une terrasse est prévue au 3^{ème} étage sur la toiture plate de l'extension du 2^{ème} étage ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne et article 6 (toiture – hauteur) ;
19. qu'il s'agit des extensions et des terrasses ;
20. que l'extension au rez-de-chaussée et la terrasse du 1^{er} étage dépassent les 2 constructions voisines ;
21. que le mur mitoyen de gauche doit être rehaussée de 0,94 m au niveau du rez-de-chaussée ;
22. que l'extension au 2^{ème} étage et la terrasse prévue au 3^{ème} étage dépasse la construction voisine la moins profonde de plus de 3,00 m ;
23. que le mur mitoyen de droite doit être rehaussé au niveau des rez-de-chaussée, 1^{er} étage et de la toiture ;
24. que l'agrandissement ne dépasse pas la construction voisine de gauche aux 1^{er} (sauf la terrasse), 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
25. que les terrasses aux 1^{er} et 3^{ème} étages sont conformes au Code civil en ce qui concerne les vues ;
26. que l'immeuble voisin de gauche comporte des balcons dépassant la façade arrière ;
27. que les dérogations sont importantes et nuisent aux parcelles voisines ;
28. qu'il convient de revoir les volumes afin de se rapprocher des prescriptions du RRU en matière de profondeur et de hauteur ;
29. que la terrasse du troisième étage offre une vue importante vers l'intérieur d'îlot ;
30. qu'il convient d'en réduire les dimensions en prévoyant des reculs suffisants ;
31. que la façade arrière est prévue en enduit sur isolant ton blanc avec des châssis en aluminium ton noir ; que les garde-corps sont prévus en acier laqué noir ;
32. qu'en façade à rue, au rez la fenêtre de droite est transformée en porte d'entrée ; qu'elle est réalisée sur base du modèle existant ; qu'elle est prévue en bois dont la teinte n'est pas précisée ;
33. que cette modification dénature la façade de l'immeuble ;
34. qu'un hall d'entrée est ainsi créé côté droit ; qu'il sert également de local vélos ;
35. qu'un autre local vélos peu accessible est prévu au sous-sol ;
36. que les châssis avant sont en bois peint en blanc ; que certains comportent des petits bois dans l'imposte et d'autres pas ;
37. que la porte d'entrée existante est en bois de ton vert et sert de porte de garage ;
38. que l'ancien hall paraît présenter des décors intérieurs intéressants (sols et marbres) ; qu'il conviendrait de ne pas le transformer en garage ;
39. que les châssis et l'imposte de cette porte ne sont pas identiques à ceux repris sur le plan d'origine ;
40. que les impostes des baies en façade à rue doivent être les mêmes partout ; qu'il y a lieu d'adapter les impostes des baies en façade à rue ;
41. que la façade avant est recouverte d'un cimentage peint en blanc ;
42. que la corniche (actuellement emballée dans du pvc) paraît être remplacée ; que les plans ne renseignent pas le type de corniche prévue ;
43. qu'il convient, afin de préserver le caractère de l'immeuble de restaurer la corniche existante ou de prévoir une corniche en bois s'inspirant de la corniche d'origine ;

44. que l'extension en toiture est prévue en ardoises artificielles noires avec des châssis en aluminium anthracite ; que les châssis sont intégrés dans le pan de toiture ;
45. que l'esthétique de la toiture mansardée côté avant ne s'accorde pas avec l'architecture de l'immeuble et de son voisin de droite ;
46. qu'en façade arrière, le troisième étage est traité comme une façade arrière et pourvu d'une large baie vitrée ;
47. que cette demande porte à 4 le nombre d'entités sur la parcelle (1 appartement 1 chambre, 2 appartements 2 chambres et 1 duplex 3 chambres) ; que la densité est importante ;
48. que l'immeuble dispose d'un emplacement de stationnement mais ne dispose pas d'un local vélos fermé aisément accessible, tel que prévu par le RRU ;
49. que l'augmentation de volume requise par la densification d'occupation est trop importante et nuit aux parcelles voisines ;
50. qu'il semble que l'immeuble dispose de décors intérieurs ; qu'il convient de les documenter et de les conserver au maximum ;
51. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/03/2021 au 05/04/2021 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
52. que cette lettre émane de voisins et porte sur :
 - l'augmentation de la hauteur de façade qui porte préjudice à l'ensoleillement des immeubles situés de l'autre côté de la rue ;
 - la densité proposée et l'absence de places de parking ;
53. qu'en séance l'architecte a précisé que l'ensoleillement est peu impacté car le sud se trouve dans l'axe de la rue ;
54. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 06/04/2021 ;
55. que cet avis stipule entre autres que l'entrée commune doit être libre de passage et que l'escalier desservant le sous-sol doit être séparé de celui des étages ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.