

**09h00 - dossier 11249**

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme GODART-LEBEL tendant à rénover une maison unifamiliale incluant:**

- **changer l'affectation des locaux du rez-de-chaussée,**
- **rénover les éléments classés,**
- **rénover les châssis conforme à la situation de droit,**

**rue Père de Deken 38.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. que le bien est classé comme monument par arrêté du **16/07/2020** pour ses façades, l'escalier et sa rampe, le revêtement de sol en marbre blanc au rez-de-chaussée, le parquet alterné d'un opus incertum d'ardoise au niveau du bel étage ainsi que le mobilier des chambres d'enfants ;
3. que la demande vise à rénover une maison unifamiliale, incluant – changer l'affectation des locaux du rez-de-chaussée – rénover les éléments classés – rénover les châssis conforme à la situation de droit ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+1 étage en retrait + toiture plate comprenant :
  - au sous-sol : caves, chaufferie, buanderie et archives ;
  - au rez-de-chaussée : 1 garage + 1 cour arrière + le hall d'entrée du logement + deux bureaux liés à la maison ;
  - du 1er au 3e étage : logement unifamiliale comprenant 6 chambres + 1 balcon au 1er étage + 1 terrasse sur la toiture plate au 3e étage ;
5. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicités en application de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol ;
6. que la demande est soumise à la commission de concertation en application de de l'article 207 §3 : en que le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde (art.216);
7. que l'enquête publique qui s'est déroulée du **01/03/2021** au **15/03/2021** n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cependant les documents du dossier n'avaient pas été chargés par le demandeur sur la plateforme régionale ; que dès lors une deuxième période d'enquête publique s'est déroulée du **12/04/2021** au **26/04/2021** ; que celle-ci n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
8. que la demande vise à rénover la maison et les bureaux anciennement liés à celle-ci et à changer l'affectation du rez-de-chaussée en équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
9. que dès lors le rez-de-chaussée est modifié et réaménagé avec la création d'un accès direct depuis le sas d'entrée, le cloisonnement vitré entre le hall du logement et les bureaux et l'ajout d'une toilette et cloisonnement d'un bureau ;
10. que ces modifications sont réalisées dans le respect du bien classés ;
11. que la suppression partielle de logement est conforme avec les prescriptions 0.12 et 0.7 du plan régional d'affectation du sol en ce que la nouvelle affectation est de l'équipement qui ne porte pas atteinte à l'affectation principale de la zone ;
12. que l'équipement prévu est un équipement de santé : cabinet médical ;
13. que le changement d'affectation du rez-de-chaussée en cabinet médical implique le respect des titres IV et VII du RRU (règlement régional d'urbanisme) en ce qui concerne l'accessibilité de cet équipement aux personnes à mobilité réduite ;

**dossier 11249**

14. que l'entrée déroge à l'article 4 du Titre IV (voie d'accès, niveaux) en ce qu'elle ne se fait pas de plain-pied ; qu'en effet il y a une marche à franchir entre 13 et 19 cm, que le maximum autorisé est de 2cm ;
15. que la porte d'entrée déroge à l'article 6§2 du Titre IV en ce que, dans le sas d'entrée, une aire de rotation de 150 cm doit être prévue en dehors du débattement de porte ; que lorsque ce n'est pas possible, la porte doit être automatisée ;
16. qu'il n'est cependant pas envisageable de modifier l'entrée, au regard de l'intérêt patrimonial du bien ; que ces dérogations sont donc acceptables ; qu'il y a lieu toutefois de prévoir des alternatives tel qu'un dispositif mobile permettant aux PMR de franchir le niveau en toute sécurité, une automatisation de la porte (si conciliable avec les exigences du patrimoine), une « sonnette » spécifique afin d'apporter une assistance ;
17. que le couloir déroge à l'article 9 du Titre IV (largeur des couloirs) en ce qu'il fait 90 cm de largeur ; que le minimum autorisé est de 120 cm et de 150 cm devant les portes pour permettre une aire de rotation de 150 cm ; qu'il y a lieu de revoir les plans pour tenter de respecter ces conditions ;
18. que les 4 portes intérieurs du cabinet médical dérogent à l'article 10 (portes intérieures) en ce que le passage libre est de moins de 85 cm ; qu'il s'agit de nouvelles portes qu'il y a lieu donc de les adapter pour être conforme ;
19. que la toilette déroge à l'article 13 du Titre IV en ce qu'elle n'est pas prévue pour les personnes à mobilité réduite ; qu'il y a lieu de prévoir une toilette PMR conforme à la législation ;
20. que, s'il n'est pas possible de les lever sans dénaturer le bien classé, il convient de motiver la demande de dérogations ;
21. que le 1er étage est pratiquement inchangé ; qu'il comprend la cuisine, la salle-à-manger, le séjour et un wc séparé par un sas ;
22. que la hauteur sous plafond de la cuisine est de 230 cm en dérogation avec l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ; qu'il s'agit d'une obligation technique de placer un faux-plafond pour y loger les évacuations d'eau usagée et ventilation pour la salle-de-bains ;
23. que la hauteur reste confortable en ce que la cuisine s'ouvre généreusement sur la loggia et la salle à manger, lui apportant un grand confort d'usage et une belle luminosité ; que la dérogation est acceptable ;
24. que le 2ième étage comprend 3 chambres, 2 salles-de-bains et une salle de jeux et un palier avec vide donnant sur le séjour ;
25. que les chambres réaménagées sont conformes aux prescriptions du RRU alors que ce n'était pas le cas dans la situation de droit ;
26. que les revêtements des murs et du sol de la salle de bain principale, excepté à hauteur de la baignoire, sont conservés ;
27. que la double vasque de la salle de bain principale sera réutilisée dans la salle de bain du 3ème étage ;
28. que le vide existant donnant sur le séjour depuis le palier central est conservé ;
29. que la plupart des revêtements muraux et des menuiseries intérieurs, y compris le garde-corps de la mezzanine sont conservé/restitués ;
30. que le 3ème étage comprend une 4ème chambre, une salle-de-douche et un espace atelier ;
31. que ce niveau est en retrait par rapport à l'étage inférieur : qu'une terrasse existante occupe toute la surface de cette toiture plate ;
32. que la façade est en béton peint en blanc ; que certaines parties verticales sont en briques de ton rouge ; que le rez-de-chaussée comprend une partie en briques de verre donnant sur le bureau n°3 ; que cette situation est inchangée dans la demande ;

33. que la demande prévoit des réparations ponctuelles de la structure en béton suivies de la remise en peinture de l'ossature dans un ton blanc ;
34. que la CRMS recommande un traitement de surface qui se rapproche davantage de la peinture blanche de l'aspect original du béton apparent, comme par exemple un lait de ciment ou une peinture silicate ;
35. que la demande prévoit une reconstruction à l'identique des menuiseries extérieures en bois (profilés, lattes de finition, ...), l'intégration des allèges de marbrite et des ouvrants en acier d'origine et le retour au chromatisme original, à savoir le bois vernis et la mise en couleur des parties métalliques en vert foncé ;
36. que le matériel proposé pour les châssis en bois (afzélia) correspond à l'essence d'origine,
37. que de nouveaux châssis sont prévus au premier (cuisine) et au troisième étage (attique en retrait) ainsi qu'une nouvelle porte de garage ;
38. que ces modifications facilitent l'accès vers les terrasses et sont en harmonie avec l'ensemble des châssis reconstruits ;
39. que la porte de garage est reconstruite d'après sa situation d'origine ;
40. que des stores extérieures sans caissons apparents sont prévus sur les châssis du troisième étage (attique en retrait) ;
41. que les garde-corps existants autour de la terrasse sont rehaussés afin de se conformer aux normes ;
42. que la demande prévoit la conservation et rénovation des revêtements de sols tel le marbre, le parquet et l'opus incertum ;
43. que la demande prévoit le maintien de 2 des 4 'chambrettes d'enfants' au 2<sup>ème</sup> étage équipées de parois coulissantes et de cloisons acoustiques;
44. que la demande prévoit la restauration ainsi que le maintien sur place de 3 des 4 armoires fixes des chambres d'enfants, que la 4<sup>ème</sup> armoire sera restauré ultérieurement et stockée in situ ;
45. que la demande prévoit également la restauration d'autres éléments non classés comme les armoires à deux caissons et portes coulissantes bleue/jaune ;
46. que la CRMS conseille de récupérer et de conserver soigneusement un maximum des pièces de l'ensemble de ce mobilier fixe ;
47. qu'en façade avant, la demande prévoit le maintien du jardinet en pleine terre et que celui-ci est végétalisé ;
48. l'avis consultatif d'AccessAndGo ;
49. l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites ;

dossier 11249

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de revoir les plans du cabinet médical afin de proposer un couloir conforme à l'article 9 du Titre IV du RRU ( largeur de couloir de min 120cm et 150cm devant les portes) ;
2. de prévoir toutes les portes intérieures du cabinet médical conforme à l'article 10 du Titre IV du RRU ( passage libre de min 85 cm) ;
3. de prévoir une toilette PMR conforme à l'article 13 du Titre IV du RRU ;
4. de motiver la demande de dérogations s'il n'est pas possible de les lever sans dénaturer le bien classé ;
5. de faire valider par la DPC les plans de détail des nouveaux châssis du premier et du troisième étages et de la nouvelle porte d'entrée ;
6. de faire valider par la DPC toutes les méthodes d'intervention qui restent à définir, moyennant si nécessaire la réalisation de test et essais in situ ;
7. de traiter l'ossature béton en se rapprochant le mieux possible de l'aspect original du béton apparent et des jeux chromatiques originaux ;
8. de procéder au démontage test d'un châssis-type pour évaluer la faisabilité de démontage/repose des élément à conserver ;
9. de récupérer au maximum et de conserver / restaurer l'ensemble du mobilier fixe, idéalement à son emplacement d'origine.

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

Les dérogations au RRU, Titre IV, article 4 et article 6 sont acceptées.

**09h25 - dossier 11213****2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme BOURGUIGNON-CNOCKAERT tendant à agrandir la lucarne située en façade arrière ainsi que revoir les aménagements intérieurs du duplex supérieur, avenue d'Auderghem 310.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS (Plan régional d'affectation du sol) en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande vise à agrandir la lucarne située en façade arrière ainsi que revoir les aménagements intérieurs du duplex supérieur ;
3. le permis d'urbanisme PU 9867 délivré le 13/07/2016 tendant à diviser l'immeuble en trois logements, construire une lucarne et une terrasse au niveau des combles et régulariser la construction d'une annexe en façade arrière ;
4. que ce permis limite la profondeur de la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage à 3,00 m ;
5. qu'en situation de droit, le bâtiment comporte 3 logements ;
6. que la demande ne concerne que l'appartement duplex des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;
7. qu'en situation de droit, le 2<sup>ème</sup> étage comporte le salon, la salle-à-manger, la cuisine et une chambre du duplex et le 3<sup>ème</sup> étage, 2 chambres dont une avec mezzanine, une salle-de-bain et un WC ;
8. que la demande vise des modifications intérieures et prévoit :
  - au 2<sup>ème</sup> étage : le salon, la salle-à-manger, la cuisine, une salle-de-bain et un WC,
  - au 3<sup>ème</sup> étage : les 3 chambres ;
  - sous-faîte : un espace de rangement ;
9. que ces modifications rendent cet appartement duplex plus confortable ;
10. qu'en façade arrière, la demande vise à démolir et reconstruire la lucarne au 3<sup>ème</sup> étage ;
11. qu'elle est agrandie en largeur, 1,82 m, et en hauteur, 0,29 m ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce que la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade arrière ;
13. qu'il s'agit d'un dépassement de 0,90 m (4,94 m au lieu de 4,04 m) ;
14. que la nouvelle lucarne est prévue contre le mur mitoyen existant de droite ; qu'elle est distante de 0,95 m de la limite mitoyenne de gauche ;
15. que la demande ne vise pas à rehausser les murs mitoyens ; que la lucarne est prévue contre le haut mur mitoyen de droite ;
16. que cette lucarne améliore l'apport de lumière et augmente la surface utilisable de la chambre principale ;
17. que les modifications ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
18. que la dérogation est acceptable ;
19. que la lucarne est prévue en acier thermolaqué vert/gris avec des châssis en bois vert-gris ; que l'ouvrant est en bois peint en blanc ;
20. que les dimensions de la terrasse au 3<sup>ème</sup> étage ne sont pas modifiées ;
21. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
22. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;

**dossier 11213**

23. 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**

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

**9h50 - dossier 11086**

**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. ABDS représentée par Monsieur KORZENIEWSKI tendant à régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme 10538 en ce qui concerne la vitrine, le volume arrière et les aménagements intérieurs, rue des Tongres 4.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial ;
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. le permis d'urbanisme PU10538 tendant à étendre le commerce du rez au 1<sup>er</sup> étage, le transformer en horeca (restaurant), changer la vitrine et aménager un studio dans les combles délivré le 21/05/2019 ;
6. que la demande vise à régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme PU10538 en ce qui concerne la vitrine, le volume arrière et les aménagements intérieurs ;
7. que la demande comporte :
  - au sous-sol : les sanitaires, 1 local compteurs, 1 local poubelles, 1 WC, la cuisine (réserve, préparation dressage, préparation découpe froide et chambre froide),
  - au rez-de-chaussée, salle de restaurant avec rayon plats à emporter, zone de préparation, comptoir de vente
  - au 1<sup>er</sup> étage : salle de restaurant avec vide sur le rez,
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 1 studio ;
8. que l'escalier existant a été enlevé entre le sous-sol et le 1<sup>er</sup> étage ; que la structure de la maison a été totalement modifiée ; que cette modification empêche une future utilisation indépendante des étages ; qu'elle est regrettable ;
9. qu'un escalier intérieur est créé entre le rez-de-chaussée et le sous-sol et un autre entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage en fond de commerce ;
10. que le studio du 2<sup>ème</sup> étage est accessible via un escalier dans la salle de restaurant au 1<sup>er</sup> étage qui rejoint la cage d'escalier initiale ;
11. que la toiture de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage est composée de deux parties, une partie à toiture plate et une partie à toiture en pente ;
12. que ces toitures sont inaccessibles et végétalisées ;
13. que cette toiture nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite ; que cette rehausse paraît être en ossature bois ce qui n'est pas conforme à ce que prévoient les règlements pour les murs mitoyens (maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur minimum) ;
14. que la salle de restaurant en mezzanine bénéficie d'une hauteur sous plafond allant de 3.37m à 2.50m au lieu des 2.30m initialement autorisés ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) qu'il s'agit de la rehausse d'une partie de la toiture de l'annexe ;
16. que cette rehausse a pour but d'améliorer la connexion entre les salles du restaurant ; que cependant elle couvre en grande partie un espace de vide sur le rez ;



**dossier 11086**

17. qu'elle impacte les parcelles voisines et n'améliore pas significativement l'aménagement du restaurant ;
18. que la dérogation n'est pas acceptable ;
19. qu'il convient de supprimer le pan de toiture en pente et de prévoir une toiture plate pour l'ensemble de la pièce arrière sans rehausser les mitoyens, tel qu'initialement autorisé ;
20. que des groupes de ventilation extérieurs sont prévus (2 le long du mitoyen de gauche et 2 le long de la façade arrière) ;
21. qu'il convient de veiller à ce que ces groupes ne causent aucune nuisances acoustiques aux riverains ;
22. que ces groupes sont peu esthétiques ;
23. qu'afin d'améliorer l'acoustique et l'esthétique des groupes de ventilation, il convient de les emballer dans des caissons acoustiques ;
24. qu'une sortie de hotte de 40 cm de diamètre, n'allant pas jusqu'en toiture, et une prise d'air paraissent présentes en façade arrière ; qu'elles ne sont cependant pas renseignées sur les plans ;
25. que le placement d'équipements techniques extérieurs de ce type est soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que dans la demande initiale, il était prévu que ces conduits passent par les cheminées de l'immeuble ; que ces cheminées sont démolies dans cette demande ;
26. que ces éléments paraissent déparer les façades ;
27. qu'il convient d'envisager un passage par l'intérieur comme prévu initialement que dans le cas où cela ne serait pas possible, de proposer des éléments intégrés à la façade arrière et conformes aux règles de l'art en ce qui concerne l'évacuation ;
28. qu'en façade avant, la couleur des châssis en bois aux étages est modifiée de blanc en noir ;
29. que la vitrine prévue en bois de ton anthracite est remplacée par une vitrine en aluminium de ton noir ;
30. que le dessin de la vitrine est globalement maintenu ;
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 15 (matériaux des façades (matériaux interdits)) ;
32. que l'article 15 (matériaux des façades (matériaux interdits)) de ce règlement stipule, entre autre, que le soubassement doit être recouvert de pierre bleue sur une hauteur minimum de 60 centimètres ;
33. que la majorité du soubassement est prévue en panneaux métalliques de teinte noire ; que 2 petites parties contre les mitoyens sont maintenues ;
34. que ces modifications ne déparent pas la façade ;
35. qu'il s'agit d'un restaurant japonais ;
36. que le jardin est uniquement accessible pour le personnel ; qu'il se n'agit pas d'une extension du restaurant ; qu'il est totalement perméable et sera planté ;
37. que la demande vise également le placement de 2 enseignes (1 perpendiculaire et 1 parallèlement à la façade) qui ne sont pas conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre VI, article 37, selon le formulaire de demande ;
38. qu'il convient de se conformer aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les enseignes ; qu'une dérogation ne paraît pas justifiée ;



**dossier 11086**

39. que les enseignes qui ne seraient pas conformes doivent faire l'objet d'une demande de permis à durée limitée séparée de la présente demande ;
40. qu'il y a lieu de privilégier des enseignes conformes aux règlements en vigueur ;
41. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
42. qu'il s'agit d'une demande d'être entendue à la Commission de concertation ;
43. que cette demande émane du conseil du propriétaire ;
44. que le garde-corps du 1<sup>ER</sup> étage est restauré, qu'il convient de veiller à le replacer à une hauteur plus en accord avec la façade ;
45. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 19/04/2021 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de supprimer le pan de toiture en pente et de prévoir une toiture plate pour l'ensemble de la pièce arrière sans rehausser les mitoyens, tel qu'initialement autorisé ;
2. d'améliorer l'acoustique et l'esthétique des groupes de ventilation en façade arrière et donc de les emballer dans des caissons acoustiques ;
3. d'envisager un passage par l'intérieur comme prévu initialement pour les conduits techniques et dans le cas où cela ne serait pas possible, de proposer, en ce qui concerne une éventuelle hotte et des prises d'air, des éléments intégrés à la façade arrière et conformes aux règles de l'art en ce qui concerne l'évacuation ;
4. de ne pas utiliser le jardin en extension du restaurant,
5. de prévoir des enseignes conformes aux règlements en vigueur,
6. de placer le garde-corps du 1<sup>ER</sup> étage à une hauteur plus en accord avec la façade et de modifier l'élévation en conséquence ;
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au RZAC, article 15 (matériaux des façades (matériaux interdits)) est acceptée.

10h15 - dossier 11230

**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur SAEGEMAN tendant à mettre en conformité une maison unifamiliale en ce qui concerne la construction d'une lucarne à l'arrière, les aménagements intérieurs, modifier les châssis et la zone de recul, avenue Edouard Lacomblé 38.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. que la demande vise à mettre en conformité une maison unifamiliale en ce qui concerne la construction d'une lucarne à l'arrière et les aménagements intérieurs, modifier les châssis et la zone de recul ;
3. qu'en situation de droit, cette maison unifamiliale trois façades comporte :
  - au sous-sol : garage, hall d'entrée, débarras, provisions et chaufferie,
  - au rez-de-chaussée : séjour, cuisine, bureau, vestiaire et WC,
  - au 1<sup>er</sup> étage : 3 chambres et, 1 WC et 1 salle-de-bain,
  - sous combles : grenier ;
4. que la demande vise des aménagements intérieurs :
  - au sous-sol : garage, hall d'entrée avec vestiaire, caves et chaufferie,
  - au rez-de-chaussée : séjour, cuisine et WC,
  - au 1<sup>er</sup> étage : 3 chambres, 1 WC et 1 salle-de-bain,
  - sous-combles : 1 chambre, 1 bureau, 1 bureau/dressing, 1 WC et 1salle-de-bain ;
5. qu'un escalier a été installé entre le 1<sup>er</sup> étage et l'étage sous combles ;
6. qu'en façade arrière, une lucarne a été construite sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; qu'elle existe probablement depuis la construction de la maison ;
7. que la demande vise à démolir et reconstruire cette lucarne en l'agrandissant ;
8. qu'il s'agit d'une lucarne en zinc de ton anthracite avec un châssis en aluminium de ton anthracite également ;
9. que cette modification améliore la luminosité et le volume de la chambre sous -combles ;
10. qu'elle est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;
11. que des fenêtres de toit de type vélux sont placées dans la toiture ;
12. que la terrasse existante en façade latérale est légèrement agrandie ; qu'elle est située 75cm plus haut que le niveau du jardin ;
13. que la demande vise à créer une nouvelle terrasse au niveau du jardin à côté de la terrasse existante ;
14. qu'il convient de renvoyer les eaux de pluie de cette terrasse vers le jardin et non vers l'égout ;
15. qu'afin de faciliter l'accès de la cuisine vers les terrasses, une baie est agrandie ;
16. que ces terrasses et la nouvelle baie ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
17. que la demande vise à remplacer l'ensemble des menuiseries existantes ;
18. que les châssis prévus sont en aluminium de ton blanc crème sans petits bois ;
19. qu'une porte de garage et une porte d'entrée en aluminium de ton blanc crème sont prévues ; que les portes proposées sont lisses et ne reprennent pas l'esthétique des portes existantes ;
20. que le dessin proposé pour ces éléments diminue le caractère de la façade de l'immeuble ;
21. qu'il y a lieu de proposer des éléments plus en accord avec l'architecture de l'immeuble ;
22. que la corniche en bois est conservée et repeinte en blanc crème ;

**dossier 11230**

23. que les garde-corps existants devant les fenêtres sont également conservés ;
24. que les volets battants, dont la plupart ne sont déjà plus présents, sont retirés ;
25. que la zone de recul est réaménagée ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 11 (aménagement et entretien des zones de recul) ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur la bâtisse de la Commune d'Etterbeek titre 03 (zones de recul), article 25 (plantations) ;
28. qu'actuellement, une grande partie de la zone de recul a été imperméabilisée ;
29. que la demande vise à retirer une partie du dallage entre l'entrée carrossable vers le garage et l'accès à la porte d'entrée ;
30. que cette nouvelle zone en pleine terre sera plantée ;
31. que la surface plantée est ainsi de 20.9m<sup>2</sup> pour 40.5 m<sup>2</sup> de dallage ; que la demande est quasiment conforme aux prescriptions des règlements en la matière ;
32. que la zone de recul ne peut constituer un espace de stationnement ; qu'il s'agit uniquement de l'accès au garage ;
33. que la partie droite de la zone de recul est constituée du jardin qui avance jusqu'à la rue ;
34. qu'elle ne comporte pas de grille ; que dans ce quartier l'usage de haies est privilégié comme c'est le cas ici ;
35. que la demande ne nuit pas à l'esthétique de la maison unifamiliale ;
36. qu'elle améliore son confort et habitabilité ;
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
38. que cela concerne une demande d'explications concernant les dérogations ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

- 1. de renvoyer les eaux de pluie de la nouvelle terrasse vers le jardin et non vers les égouts**
- 2. de proposer des portes plus en accord avec l'architecture de l'immeuble**

**La dérogation au RRU, Titre I, article 11 (zones de recul aménagées en jardin), est acceptée.**

**La dérogation au règlement général sur la bâtisse de la Commune d'Etterbeek, Titre 03 (zones de recul), article 25 (plantations), est acceptée.**

**10h40 - dossier 11212**

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. CITADEL REAL ESTATE représentée par Monsieur VERKAEREN tendant à transformer un immeuble de 4 logements, construire une annexe au rez, des balcons et deux lucarnes, et modifier les châssis en façade avant, rue Colonel Van Gele 88.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à transformer un immeuble de 4 logements, construire une annexe au rez, des balcons et deux lucarnes, et modifier les châssis en façade avant ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 4 studios, un par niveau, des caves au sous-sol et du grenier sous combles ;
5. qu'une annexe a été construite sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
6. que la demande vise à démolir cette annexe ;
7. que la demande vise également à démolir les WC suspendus/terrasses fermées existants ;
8. que la demande vise à construire une nouvelle annexe au niveau du rez-de-chaussée avec un niveau au sous-sol ;
9. que la demande vise à rénover l'aménagement intérieur de l'immeuble ;
10. que la demande vise à transformer le studio du rez-de-chaussée en duplex avec la partie arrière du sous-sol ainsi que le studio du 3<sup>ème</sup> étage en duplex avec le grenier ;
11. que la demande vise la répartition suivante :
  - au sous-sol : 2 emplacements pour les compteurs, 4 caves privatives ;
  - au sous-sol et rez : un duplex deux chambres : au sous-sol : une chambre, une salle-de-bain et un espace bureau pour le duplex ; au rez-de-chaussée : une chambre, un WC et le séjour/cuisine ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : un studio ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : un studio ;
  - au 3<sup>ème</sup> étage et sous comble : un duplex deux chambres : au 3<sup>ème</sup> étage : le séjour/cuisine et un WC ; sous combles : deux chambres et une salle-de-bain ;
12. que l'annexe nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche sur une hauteur de 1.23 m et une profondeur de 2,37 m ;
13. qu'au 1<sup>er</sup> étage une partie de la toiture plate de la nouvelle annexe du rez-de-chaussée est aménagée en terrasse ; que le reste de la toiture plate est inaccessible et aménagée en toiture verte ;
14. que des balcons suspendus sont prévus aux étages ;
15. que la terrasse au rez-de-chaussée, et les balcons aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages sont conformes au Code civil en ce qui concerne les vues ;
16. qu'ils sont adossées au haut mur mitoyen de droite ;
17. que le balcon du 3<sup>ème</sup> étage n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
18. que pour le rendre conforme au Code civil en ce qui concerne les vues le mur mitoyen de droite doit être rehaussé de 2,99 m sur 1,12 m de long ; que cette rehausse est importante et impacte la parcelle voisine ;
19. que la terrasse située en toiture de l'immeuble voisin de droite n'a jamais fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;

**dossier 11212**

20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
21. qu'il s'agit de la nouvelle annexe et des balcons et terrasse ;
22. que l'annexe et la terrasse dépassent de 65 cm une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ;
23. que les balcons aux deuxième et troisième étages dépassent de plus de 3 m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ;
24. que la zone de cours et jardins est partiellement aménagée en jardin de pleine terre et partiellement en terrasse avec un revêtement perméable ;
25. qu'en vue de diminuer l'impact de la rehausse mitoyen de gauche, il y a lieu de diminuer la hauteur de la partie gauche de l'annexe qui dispose actuellement d'une hauteur sous plafond de 2.94 m ; que cette partie surplombe l'escalier ;
26. qu'afin de diminuer l'impact de la rehausse du mitoyen de droite au 3<sup>ème</sup> étage, il convient de limiter la profondeur du balcon au mitoyen existant, soit 1.25 m de profondeur au lieu des 2m proposés ;
27. qu'un escalier privatif du rez-de-chaussée vers le sous-sol est prévu dans la nouvelle annexe ;
28. que la chambre du sous-sol, chambre principale est située en cave, le jardin étant au niveau du rez ; qu'elle est directement ouverte sur l'espace de vie via l'escalier ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie), article 4 (hauteur sous plafond) et article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne cette chambre ;
30. que la chambre présente une surface de 13.5m<sup>2</sup> au lieu des 14m<sup>2</sup> requis, dispose de 2.22m sous plafond au lieu des 2.50m requis et est indirectement éclairée par la trémie de l'escalier vers le sous-sol ;
31. que ces dérogations ne sont pas acceptables et nuisent à l'habitabilité du duplex du rez-de-chaussée ;
32. que le sous-sol ne se prête pas à l'aménagement de locaux habitables ;
33. que les caves privées sont de dimensions très petites ; qu'il convient de les agrandir car les logements ne disposent d'aucun espace de rangement intégré aux appartements ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) ;
35. que l'immeuble ne dispose pas d'une pièce adéquate pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;
36. qu'au vu de l'augmentation de la densité dans l'immeuble, cette dérogation n'est pas acceptable ;
37. qu'il convient de revoir l'aménagement du rez et du sous-sol en supprimant les dérogations en matière d'habitabilité et en prévoyant des locaux communs qualitatifs ;
38. que l'escalier central est prolongé vers l'étage sous combles ; qu'il est privatisé à partir du 2<sup>ème</sup> étage ;
39. que la demande vise la construction de deux lucarnes, une côté rue et une côté arrière ;
40. qu'il s'agit de lucarnes en aluminium blanc avec des châssis en aluminium blanc et des garde-corps en verre ;
41. que la lucarne suit les lignes verticales de la façade à rue ; qu'elles sont placées dans le plan de la façade ;
42. que ces lucarnes améliorent l'habitabilité de l'étage sous combles ;

43. que cette lucarne ne dépare pas l'esthétique de la façade à rue ;
44. qu'afin cependant d'en réduire la présence et l'impact sur la façade, il convient de placer la lucarne en recul par rapport au plan de façade avant ;
45. que les châssis en façade à rue sont prévus en aluminium blanc avec de petits garde-corps en verre ;
46. que le châssis de fenêtre à rue au rez-de-chaussée est différent du châssis d'origine (divisé en 2 au lieu de 3) ; que cette modification ne nuit pas à l'esthétique du bâtiment ; que les impostes proposées sont très hautes ; qu'il convient de les agrandir légèrement ;
47. que la porte d'entrée en bois est remplacée par une porte en aluminium blanc ;
48. qu'il semble que la porte existante est la porte d'origine ;
49. que dans un souci de qualité et d'esthétique il y a lieu de prévoir une porte d'entrée en bois dans le style d'origine ou de rénover la porte actuelle ;
50. que la grille de la fenêtre de cave en façade à rue a été remplacée par une plaque en acier noir ;
51. qu'il y a lieu de proposer une finition esthétique pour la fenêtre de cave, en accord avec le reste de la façade ;
52. que les châssis en façade arrière sont en aluminium blanc ;
53. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal ; que cette demande y répond ;
54. que le nombre de logements n'est pas modifié ;
55. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
56. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 07/04/2021 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de diminuer la hauteur de la partie gauche de l'annexe du rez qui dispose actuellement d'une hauteur sous plafond de 2.94 m, partie surplombant l'escalier ;
2. de limiter la profondeur du balcon du 3ème étage au mitoyen existant, soit 1.25 m de profondeur au lieu des 2m proposés et de ne pas rehausser le mitoyen à ce niveau ;
3. de ne pas aménager de local habitable au sous-sol ;
4. de revoir l'aménagement du rez et du sous-sol en supprimant les dérogations en matière d'habitabilité et en prévoyant des locaux communs qualitatifs ;
5. de reculer la lucarne avant par rapport au plan de la façade ;
6. de prévoir une porte d'entrée en bois dans le style d'origine ou de rénover la porte actuelle ;
7. d'agrandir les impostes en façade avant ;
8. de proposer une finition esthétique pour la fenêtre de cave, en accord avec le reste de la façade ;
9. 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.**

**11h05 - dossier 11195****6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur VANDYCKE tendant à régulariser le changement d'affectation des rez et demi-sous-sol d'équipement en commerce, et du 1er étage de bureau en logement, ainsi que les modifications apportées à l'immeuble, rue des Bataves 63.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant ;
2. que l'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
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 particulière 2.3 du PRAS (entre 150 et 300 m<sup>2</sup> de commerce hors liseré de noyau commercial) ;
5. que la demande vise à régulariser le changement d'affectation des rez et demi-sous-sol d'équipement en commerce, et du 1er étage de bureau en logement, ainsi que les modifications apportées à l'immeuble ;
6. le PU 7119 délivré le 25/07/2005 tendant à changer l'affectation du sous-sol et du rez-de-chaussée de commerce en équipement (crèche) ;
7. le PU 5187 délivré le 31/03/1995 tendant à changer l'affectation du 1<sup>er</sup> étage en bureau annexe au commerce et aménager 3 logements ;
8. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte en situation de droit :
  - au sous-sol : caves,
  - au rez-de-chaussée et mezzanine : équipement,
  - au 1<sup>er</sup> étage : bureau ou commerce ;
  - au 1<sup>er</sup> étage arrière : un flat en duplex ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement ;
  - au 3<sup>ème</sup> étage et combles : un duplex 2 chambres ;
9. que l'équipement d'intérêt collectif ou de service public est une crèche (PU 7119) ;
10. que le plan des caves manque dans le dossier ; qu'il y a lieu de fournir avec le plan des caves ;
11. que la demande vise :
  - au sous-sol : caves,
  - au rez-de-chaussée et mezzanine : commerce,
  - au 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 1 chambre,
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement,
  - au 3<sup>ème</sup> étage et combles : 1 duplex de 2 chambres ;
12. que le commerce à aménager est un commerce de service : institut de beauté ;
13. qu'il s'agit d'un commerce de 188 m<sup>2</sup> ; qu'il est prévu au demi sous-sol, rez-de-chaussée et mezzanine ;
14. que ce bâtiment comportait déjà du commerce ;
15. que ce commerce s'intègre dans le quartier ;
16. que l'intérieur a été réaménagé aux étages concernés ;
17. que des escaliers privatifs ont été supprimés ;
18. que le volume du bâtiment n'a pas été modifié ;
19. que la demande visé à aménager un appartement une chambre au 1<sup>er</sup> étage ;



20. que le formulaire de demande ne mentionne cependant aucun appartement une chambre;
21. qu'il y a lieu de corriger les documents et plans de la demande suivant la réalité et de compléter les formulaires n ce qui concerne tous les logements de l'immeuble ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ; qu'il s'agit du WC dans l'appartement du 1<sup>er</sup> étage qui présente une longueur de 1.05m au lieu des 1.20m requis ;
23. que cette dérogation est acceptable et ne nuit pas à l'habitabilité du logement ;
24. qu'en façade à rue, les menuiseries (en bois de teinte blanc aux étages et en noir acier au rez-de-chaussée et mezzanine) ont été remplacées par des menuiseries de teinte bleu foncé ; que le matériau des menuiseries n'est pas précisé ;
25. qu'au vu du caractère architectural de l'immeuble, il convient de réaliser les menuiseries en bois à partir du 1<sup>ER</sup> étage ;
26. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, le châssis central ne comporte plus l'allège pleine, qu'il devait y avoir à l'origine ; qu'il convient de le restaurer ;
27. qu'au troisième étage les impostes ne sont pas conservées ; que le fait de les supprimer dénature la façade ;
28. qu'il convient de retrouver des châssis avec imposte en accord avec l'architecture de la façade ;
29. que le revêtement de marbre au rez-de-chaussée et au niveau de la mezzanine a été enlevé ; que la pierre d'origine présente sous ce marbre a été conservée ;
30. qu'en façade arrière, selon la note explicative, le garde-corps sur la plateforme du 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière est démoli ; qu'un garde-corps est placé devant la baie ;
31. qu'un brise-vue est cependant installé pour bloquer les vues obliques, le long du mitoyen de gauche ;
32. que cet élément n'est pas dessiné en plan ;
33. qu'il convient de ne pas placer ce brise-vue vu que la plateforme n'est pas accessible et de fournir un plan de ce niveau ;
34. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal ; que cette demande y répond ;
35. que la demande porte le nombre d'entités à 4 sur la parcelle (3 appartements et 1 commerce) ;
36. que selon la note explicative des enseignes sont prévues ; qu'il y a lieu de prévoir des enseignes conformes au Titre VI du règlement régional d'urbanisme ;
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
38. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 19/04/2021 ;

**dossier 11195**

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de compléter et préciser les documents en ce qui concerne l'ensemble des logements ;
2. de réaliser les menuiseries en façade, à partir du 1<sup>er</sup> étage, en bois ;
3. de supprimer le brise-vues au deuxième étage, étant donné que la plateforme n'est pas accessible et de fournir les plans de ce niveau ;
4. de prévoir une allège pleine pour la fenêtre centrale du 2<sup>ème</sup> étage ;
5. de prévoir des châssis avec imposte au 3<sup>ème</sup> étage en façade avant ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au RRU, Titre II, article 8 (wc) est acceptée.

11h30 - dossier 10691

**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur VAN CUTSEM tendant à régulariser l'extension de l'appartement du deuxième étage droite vers les combles ainsi que créer une lucarne et une terrasse, chaussée Saint-Pierre 129.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à régulariser l'extension de l'appartement du deuxième étage droite vers les combles ainsi que créer une lucarne et une terrasse ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte cinq logements :
  - au rez-de-chaussée : un appartement,
  - aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : deux appartements par niveau,
  - aux combles : grenier ;
6. que la demande concerne le 2<sup>ème</sup> étage droit et le 3<sup>ème</sup> étage (combles) ;
7. qu'un duplex a été créé en annexant les combles à l'appartement de droite du 2<sup>ème</sup> étage sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
8. que la demande vise à réaménager ce duplex :
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 2 chambres et salle-de-bain,
  - sous combles : une chambre, une salle-de-douche, rangements, un WC et le séjour/salle-à-manger/cuisine avec une mezzanine comportant un rangement et un espace ouvert sur le séjour;
9. qu'un nouvel escalier est prévu du 2<sup>ème</sup> étage jusqu'à la mezzanine ;
10. qu'une ouverture dans la dalle entre le 2<sup>ème</sup> étage et les combles offre un éclairage naturel au hall du 2<sup>ème</sup> étage ;
11. que l'immeuble dispose partiellement d'un toit plat (sur le côté gauche) et partiellement d'une toiture à 3 versants (sur le côté droit) ;
12. que la demande vise la création d'une lucarne dans le versant latéral de la toiture ; qu'il s'agit d'une lucarne en bardage zinc prépatiné de teinte gris quartz avec des châssis en aluminium de teinte gris anthracite ;
13. que cette lucarne d'une largeur d'1,90 m offre une vue droite aux pièces des vie et donne accès à une terrasse à créer sur une partie de la toiture plate ;
14. que cette terrasse dispose d'un recul de 1,90 m depuis la façade à rue, de 1,95 m depuis la façade arrière et de 0,85 m depuis la limite mitoyenne de gauche ;
15. que des bacs à plantes sont prévus le long de la limite mitoyenne pour éviter des vues directes vers la parcelle voisine de gauche (131 chaussée Saint-Pierre) ;
16. que cette terrasse est entourée d'un garde-corps ;
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 n'est en outre pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
19. qu'il y a lieu de prévoir un recul non accessible de 1,90 m depuis la limite mitoyenne de gauche ;

20. que la surface de la terrasse serait ainsi de 9.75m<sup>2</sup> ; que cette surface limite les nuisances pour les parcelles voisines ;
21. qu'ainsi les dérogations en ce qui concerne la terrasse ne nuisent pas aux parcelles voisines et sont acceptables ;
22. que les parties restantes de la toiture plate sont verdurisées et inaccessible (sauf pour l'entretien) ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les chambres au 2<sup>ème</sup> étage ; qu'il s'agit de chambres de grandes dimensions ;
24. que ces dérogations sont dues à la typologie des façades existantes ;
25. que cette dérogation est acceptable et ne nuit pas à l'habitabilité du logement ;
26. 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) ;
27. 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 2,60 mètres aux étages ; qu'il s'agit de l'étage sous combles ;
28. que cette dérogation est acceptable et ne nuit pas à l'habitabilité du logement ;
29. que la demande ne prévoit pas de modifications à la façade avant ;
30. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal ; que cette demande y répond ;
31. que le nombre de logements n'est pas modifié ;
32. que la demande vise à améliorer le confort et l'habitabilité de ce logement ;
33. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
34. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 15/02/2021;

dossier 10691

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de prévoir pour la terrasse une zone inaccessible de 1,90 m depuis la limite mitoyenne, afin de se conformer au code civil ;
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) et article 6 (la toiture), sont acceptées.

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

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

**11h55 - dossier 11158****8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. SHAX représentée par Madame MIHAYLOVA tendant à étendre le commerce du rez-de-chaussée (bar) vers le sous-sol et régulariser les modifications apportées aux châssis, avenue des Celtes 42/44.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
4. que la demande vise à étendre le commerce du rez-de-chaussée (bar) vers le sous-sol et régulariser les modifications apportées aux châssis ;
5. le permis d'urbanisme PU9694 tendant à rénover la façade d'un immeuble (rez-de-chaussée commercial) qui comporte un HoReCa au rez-de-chaussée et 3 logements délivré le 11/02/2016 ;
6. que lors de ce permis d'urbanisme PU9694 le demandeur a souhaité de ne pas modifier les portes et les châssis ;
7. que l'immeuble comporte un commerce au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages ;
8. que la demande concerne le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
9. que le rez-de-chaussée comporte un commerce avec consommation sur place : un bar (+/- 88,50 m<sup>2</sup>) ;
10. que le sous-sol comporte des caves ;
11. que la demande vise à aménager une salle de dégustation, une réserve et une cave commune au sous-sol ;
12. qu'il convient de préciser l'usage et l'accessibilité de la cave commune ;
13. que la partie commerce prévue au sous-sol est d'environ 47,50 m<sup>2</sup> ;
14. que la demande vise à placer un escalier intérieur entre le sous-sol et le rez-de-chaussée dans le commerce ;
15. que la demande ne mentionne pas la hauteur sous-plafond au sous-sol ; qu'il convient de la préciser afin de s'assurer de ses qualités ;
16. qu'en façade, les châssis et les portes d'entrée du rez-de-chaussée sont remplacés ;
17. que les menuiseries en bois se rapprochent des menuiseries d'origine ;
18. que le projet vise à revenir à l'architecture d'origine sans toucher à la stabilité du bâtiment ;
19. que la façade du rez-de-chaussée est revêtue d'un enduit imitation pierre de couleur beige avec un soubassement en pierre bleue ;
20. que la demande améliore l'aspect esthétique de ce bâtiment d'angle ;
21. que la demande est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
22. que ces modifications n'ont aucun impact sur les propriétés voisines ;
23. que deux tentes solaires sont placées au rez-de-chaussée au-dessus des grandes fenêtres ;

**dossier 11158**

24. que la demande ne mentionne pas les dimensions et les matériaux de ces éléments ;
25. qu'il y a lieu de fournir un plan avec les dimensions et matériaux des tentes solaires/marquises et de veiller à leur conformité aux prescriptions du RRU en la matière (titre I, article 10) ;
26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
27. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;
28. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 21/04/2021 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de préciser la hauteur sous-plafond du sous-sol et l'usage de la cave commune ;
2. de fournir un plan avec les dimensions et matériaux des tentes solaires/marquises et de veiller à leur conformité aux prescriptions du RRU en la matière (titre I, article 10) ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.



**13h30 - dossier 11226**

**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. CARREFOUR BELGIUM représentée par Madame DELOBBE tendant à installer un nouveau condenseur sur le toit plat d'un commerce (supermarché carrefour), Cours Saint-Michel 80.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone de forte mixité et en liseré de noyau commercial ;
2. que la demande est comprise dans le plan particulier d'affectation du sol du bloc 535 approuvé par A.R. du 04/02/1975 ;
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 installer un nouveau condenseur sur le toit plat d'un commerce (supermarché carrefour) ;
5. que la demande vise à enlever les condenseurs existant et de les remplacer par un nouveau condenseur de +/- 6,30 m x 2,30;
6. 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) ;
7. qu'il s'agit du condenseur ;
8. qu'il est placé sur la toiture plate du commerce ; qu'il n'est pas intégré dans la toiture ;
9. qu'il remplace les condenseurs existants ;
10. que son emplacement est lié à l'installation de froid existant du commerce ;
11. que le bâtiment est situé en recul des voiries et longé le long de la rue Père de Deken d'arbres ; qu'il est très peu perceptible depuis l'espace public ;
12. que les habitations entourant les lieux se trouvent loin ;
13. que ces dérogations sont donc acceptables ;
14. que les mesures nécessaires doivent être prises en vue de ne pas causer de nuisances sonores ;
15. que la demande prévoit un niveau sonore de max 35 dB(A) à 10 m en pleine activité et moins de 30 dB(A) la nuit ;
16. que la modification du permis d'environnement a été validée par Bruxelles Environnement;
17. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**dossier 11226**

**AVIS FAVORABLE sous réserves d'obtenir le permis d'environnement et de se conformer strictement aux conditions d'exploitation édictées par Bruxelles Environnement ;**

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

**13h55 - dossier 10887****10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur MOCZULSKI tendant à régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme 9618 (aménagement intérieurs) ainsi que la création d'un balcon au rez et d'une terrasse dans le jardin, rue Louis Hap 121.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. le PU 9618 délivré le 25/11/2015 tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en trois logements et construire des annexes ;
4. que la demande vise à régulariser les travaux non conformes au permis d'urbanisme 9618 (aménagement intérieurs) ainsi que la création d'un balcon au rez et d'une terrasse dans le jardin ;
5. qu'au rez, la demande actuelle propose un balcon en caillebotis ajouré métallique ;
6. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ; qu'il s'agit de ce balcon ;
7. qu'une terrasse au rez-de-chaussée avait déjà été demandé lors de la demande de PU 9618 ; que cette terrasse n'avait pas été acceptée en raison des vues importantes sur l'intérieur de l'îlot et de sa non-conformité au code civil ; qu'il s'agit en outre d'un duplex avec le sous-sol et qu'un accès au jardin situé au niveau du sous-sol par l'intérieur de l'appartement est possible ;
8. que le balcon proposé est moins profond de 15 cm que l'ancienne terrasse ; qu'il n'est cependant toujours pas conforme au code civil en matière de vue car le mitoyen de droite présente une hauteur de 1.67 m depuis le niveau fini du balcon ;
9. que dès lors, ce balcon ne peut pas être accepté ; qu'il y a lieu de supprimer le balcon au rez-de-chaussée ;
10. qu'il convient de placer un garde-corps devant la baie de la cuisine ;
11. qu'au niveau du sous-sol, la terrasse a été descendue de 66cm pour s'aligner au niveau du sous-sol intérieur ;
12. qu'une 2<sup>ème</sup> terrasse est prévue au niveau du jardin ; qu'elles sont reliées par des marches ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
14. qu'il s'agit de l'aménagement de la 2<sup>ème</sup> terrasse imperméable dans le jardin ;
15. que la partie terrasse imperméable s'élève à 16,50 m<sup>2</sup> ; que la partie jardin en plein terre s'élève à 12,00 m<sup>2</sup> ;
16. qu'il est précisé en séance que la partie perméable du jardin est augmentée ; qu'il convient d'adopter les plans en conséquence ;
17. que cet aménagement supprimerait la dérogation ;
18. que la demande vise des modification intérieures ;
19. que ces modifications ne modifient pas la répartition des logements délivrés par le PU9618 ;
20. que la répartition des trois logements n'est pas modifiée :
  - au sous-sol (partie arrière) + rez-de-chaussée : 1 appartement duplex 2 chambres ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 1 chambre ;

- aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> étages: 1 duplex 2 chambres ;
- combles : 1 grenier ;

**dossier 10887**

21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ;
22. qu'il s'agit des dimensions du WC au 3<sup>ème</sup> étage qui présente une largeur de 75cm au lieu des 80cm requis ; qu'il s'agit du 2<sup>ème</sup> WC du duplex supérieur ;
23. que cette dérogation est acceptable et ne nuit pas à l'habitabilité du logement ;
24. qu'il est précisé en séance que la porte d'entrée a été repeinte ; que la porte actuelle ne correspond pas au dessin fourni ;
25. qu'il convient d'adopter l'élévation en ce qui concerne la porte d'entrée et d'y préciser le matériau de celle-ci ;
26. qu'en façade à rue la corniche en PVC n'est pas encore remplacée par une corniche en aluminium s'inspirant de celle d'origine tel que mentionné dans le permis 9618 ;
27. que, comme mentionné dans le PU9618, les divisions des châssis en façade avant ont été modifiées ; que lors d'un prochain remplacement des châssis il y a lieu de revenir au dessin d'origine ;
28. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
29. que ces lettres (une de 2015 qui nous a été renvoyée et une récente) concernent :
  - les travaux d'extensions réalisés sans permis d'urbanisme,
  - la perte de luminosité et d'intimité lié à l'aménagement de terrasses et aux rehausses des murs mitoyens,
  - la diminution du confort de vie,
  - les vues directes qu'offrent les annexes et terrasses,
30. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 08/02/2021 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. d'adapter le plan du jardin en ce qui concerne la partie perméable ;
2. de supprimer le balcon au rez-de-chaussée et de placer un garde-corps devant la baie de la cuisine ;
3. d'adapter l'élévation en ce qui concerne la porte d'entrée et d'y préciser le matériau de celle-ci ;
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

**La dérogation au RRU, Titre II, article 8 (WC), est acceptée.**

**14h20 - dossier 11175**

**11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.R.L. SFPC représentée par Monsieur DE JESUS tendant à changer l'affectation bureau du sous-sol et rez-de-chaussée en logement afin de créer un duplex 3 chambres et abattre 1 arbre, avenue Hansen-Soulie 78.**

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 PU10531 tendant à modifier l'affectation d'un commerce (horeca) au sous-sol, rez et 1er étage en 1 bureau et un logement 3 chambres, modifier les façades et les aménagements des 3 logements aux étages délivré le 08/10/2019 ;
4. que la demande vise à changer l'affectation du bureau du sous-sol et rez-de-chaussée en logement afin de créer un duplex 3 chambres et abattre 1 arbre ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte légalement :
  - au sous-sol avant: des caves, des pièces communes ;
  - au sous-sol arrière et rez-de-chaussée : du bureau ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 3 chambres ;
  - au 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages : chacun 1 appartement 2 chambres ;
6. que la demande concerne l'aménagement d'un appartement duplex au rez-de-chaussée et en partie arrière du sous-sol ;
7. que la demande prévoit :
  - en partie avant du sous-sol : 4 caves privatives et un local poubelles,
  - au centre du sous-sol : un grand local vélos,
  - en partie arrière du sous-sol : niveau inférieur du duplex : une cave privative, deux chambres, une salle-de-bain et un WC
  - au rez-de-chaussée : niveau supérieur du duplex : le hall d'entrée, une chambre, une salle-de-bain et le séjour avec cuisine ;
8. qu'une partie des constructions à l'arrière du rez-de-chaussée et du sous-sol sont démolies ;
9. que le sous-sol est actuellement totalement enterré ; que le projet prévoit de modifier profondément le relief du jardin sur une profondeur de 7m et une hauteur de 2.95 m ;
10. que le jardin est creusé en vue de créer une terrasse en klinkers perméables au niveau du sous-sol qui comprend les chambres ;
11. que le niveau entre la terrasse à créer et le jardin est prévu en gradins ; que l'escalier existant du sous-sol vers le jardin est supprimé ; qu'un nouvel escalier montant depuis la terrasse est prévu ;
12. que ces modifications impliquent d'importantes reprises en sous œuvre des murs mitoyens voisins ; que la parcelle voisine de droite est en partie bâtie à cet endroit ;
13. qu'afin de diminuer l'impact sur le jardin de cet aménagement, il convient de ne pas aménager de terrasse au sous-sol et de réduire au minimum nécessaire l'emprise des gradins ;
14. que les aménagements avancent très profondément au cœur de l'îlot ;
15. que ces aménagements entraînent l'abattage d'un arbre (bouleau) ;
16. que selon le demandeur cet arbre a déjà fait l'objet de plaintes du voisinage ;
17. le rapport favorable établi par le service communal des plantations en date du 3 mai 2021 ;
18. que cet arbre est conforme au code civil en ce qu'il est distant de plus de 2m des mitoyens ;
19. que l'arbre a un tronc mesurant plus de 40cm de circonférence à 1.50m du sol et atteint une hauteur de plus de 4m ;

**dossier 11175**

20. que l'arbre a subi des élagages drastiques les années précédentes ; que ces élagages successifs ont portés atteinte à l'état sanitaire du sujet (absence de rejets) et au développement racinaire suite au manque probant de frondaisons ;
21. que l'arbre présente un risque de chute ;
22. qu'il convient de replanter un arbre de deuxième catégorie (essence proposée : arbre fruitier, sorbier,...) et de l'indiquer **en plan** ;
23. qu'au rez, la partie démolie de l'extension est aménagée en terrasse ; qu'une passerelle relie cette terrasse à l'arrière du jardin ;
24. que le matériau de cette passerelle n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire ;
25. que l'aménagement des terrasses, passerelle et jardin semble être conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
26. que les toitures plates des étages supérieurs sont végétalisées conformément au précédent permis ;
27. que la façade avant n'est pas modifiée aux étages ; que l'accès aux appartements des étages est maintenu tel quel ; que l'accès au duplex inférieur se fait par là également ;
28. que la porte et rampe d'entrée du garage est transformée en une porte et rampe d'entrée plus étroite (1m) pour les vélos ;
29. que l'immeuble ne comporte plus aucun emplacement de stationnement malgré l'augmentation de la densité de logements ;
30. que cette rampe vu son inclinaison et son étroitesse paraît peu praticable ;
31. qu'il convient de conserver la rampe existante dont la pente est moins importante que la rampe proposée et de porter sa largeur à 1,20m ;
32. que la porte d'entrée centrale est transformée en fenêtre d'habitation ; qu'une chambre à coucher se trouve à cet endroit ;
33. que les linteaux de ces baies sont mis au même niveau ;
34. que la façade à rue au niveau du rez-de-chaussée est prévue en parement de pierre de France artificielle hydrofugée ;
35. que le châssis et portes d'entrée au rez-de-chaussée sont prévues en bois de ton noir ;
36. que la modification en façade à rue ne dépare l'esthétique de la façade ;
37. que la nouvelle façade arrière est prévue en briques rouge avec châssis en PVC anthracite ;
38. que la demande est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;
39. que la demande porte le nombre de logements à 5 (3 appartements 2 chambres et 2 appartements 3 chambres ;
40. que la densité est très importante sur la parcelle ;
41. que le nombre d'entités n'est pas modifié ;
42. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
43. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 01/04/2021 ;

dossier 11175

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de préciser le matériau de la passerelle reliant le rez au jardin ;
2. de conserver la rampe existante dont la pente est moins importante que la rampe proposée et de porter sa largeur à 1,20m ;
3. de diminuer l'impacte sur le jardin, il convient de ne pas aménager de terrasse au sous-sol et de réduire au minimum nécessaire l'emprise des gradins ;
4. de replanter un arbre de deuxième catégorie (essence proposée : arbre fruitier, sorbier,...) et de l'indiquer en plan ;
5. de ne pas procéder aux abattages entre le 1<sup>er</sup> avril et le 15 août conformément à l'article 2 de l'ordonnance di 1/03/2012 relative à la conservation de la faune sauvage et à la chasse ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

**14h45 - dossier 11225****12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur LASSMAN tendant à régulariser l'aménagement d'un appartement ainsi que créer une terrasse au 3e étage d'un immeuble comprenant 4 logements, rue Philippe Baucaq 71.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
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 l'aménagement d'un appartement ainsi que créer une terrasse au 3e étage d'un immeuble comprenant 4 logements ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 4 logements ; que la demande concerne l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage ;
5. que l'étage sous combles a été lié à cet appartement par un escalier privatif ;
6. qu'il s'agit d'un appartement une chambre avec dressing sous-combles ;
7. qu'un porte d'entrée privative est installée dans la cage d'escalier commune sur le palier entre les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ;
8. que des aménagement intérieurs sont prévus pour séparer le WC de la salle-de-douche ;
9. qu'en façade arrière, une partie de la toiture plate est aménagée en terrasse ;
10. qu'une lucarne en zinc prépatiné avec un châssis en aluminium de ton gris est prévue à ce niveau ;
11. 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) ;
12. qu'il s'agit de la terrasse qui dépasse les 2 constructions voisines ;
13. que des reculs latéraux de 1.90m rendent cette terrasse conforme au Code civil en matière de vues ; qu'elle est entourée d'un garde-corps en acier laqué ;
14. qu'un recul d'1.90m par rapport à la façade arrière est observé ;
15. que le reste de la toiture plate, inaccessible, est végétalisée ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ; qu'il s'agit de la chambre qui présente une superficie de 10.30m<sup>2</sup> au lieu des 14m<sup>2</sup> requis ;
17. qu'un dressing est prévu à l'étage sous combles ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit de l'espace séjour qui bénéficie d'un éclairage correspondant à 34.6m<sup>2</sup> au lieu des 35.2 m<sup>2</sup> requis ;
19. que ces dérogations sont acceptables et ne nuisent pas à l'habitabilité de ce logement ;
20. que la lucarne existante en façade à rue a été modifiée ; que cette modification date depuis de nombreuses années ;
21. qu'en ce qui concerne la façade avant, les plans fournis ne paraissent pas correspondre à la situation existante ;
22. que le dessin du châssis de droite en façade à rue au 2<sup>ème</sup> étage n'est par exemple pas conforme au châssis sur la photo ;
23. qu'il convient de s'assurer de la conformité des documents graphiques avec la réalité ;
24. que la demande vise à augmenter le confort et l'habitabilité de cet appartement ;



**dossier 11225**

25. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/04/2021 au 26/04/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
26. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 08/04/2021;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de s'assurer de la conformité des documents graphiques avec la réalité, en particulier en ce qui concerne la façade avant ;
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) 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.**