

09h00 - dossier 11260

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. LOG'IRIS, représentée par Monsieur Arnaud VAN PRAET et Madame Zoubida HADJ'M HEND, tendant à rénover 3 immeubles de logement, rue de Haerne 204-208.

Considérant :

1. que les parcelles se situent en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03 Mai 2001;
2. que le bâtiment est repris dans l'inventaire du patrimoine architectural construit en 1936 par l'architecte L. De Jongh ;
3. que la demande porte sur la rénovation de 3 immeubles de logement et de leurs abords;
4. que selon le permis d'urbanisme datant de 1936 (de la construction des 3 immeubles), il s'agit de 1 bâtiment comportant 24 logements et de 2 bâtiments comportant 9 logements ;
5. que le nombre de logements passe de 41 à 36 ; qu'en situation existante les logements sont répartis comme suit: 11 studios, 3 appartements une chambre, 25 appartements deux chambres et 2 appartements trois chambres;
6. qu'en situation projetée le nombre de logements se répartit comme suit: 22 appartements une chambre, 7 appartements deux chambres et 7 appartements trois chambres;
7. par conséquent la suppression de 5 logements sans pour autant diminuer la superficie total de logement au sein des immeubles, celle-ci augmente même de 124m² à travers l'utilisation des combles;
8. par conséquent le respect de la prescription générale 0.12 du PRAS;
9. que le projet a fait l'objet d'une enquête publique du 10/05/2021 au 24/05/2021 pour les motifs suivants:
 - En application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS): Prescription générale 0.12: Modification/suppression totale ou partielle d'un logement;
 - En application de l'article 126, §11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): Dérogation à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU): Maintien d'une surface perméable;
10. Vu l'observation introduite durant l'enquête publique et portant sur les possibles nuisances causées par l'isolation du mitoyen de gauche, tant durant le chantier que par après ;
11. Vu l'Ordonnance du 19 mars 2020 visant à octroyer des pouvoirs spéciaux au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de la crise sanitaire du Covid-19 ;
12. que conformément à la circulaire du Ministre en charge des Pouvoirs Locaux du 6 mai 2020 relative à l'organisation du travail dans le cadre d'un déconfinement progressif, une reprise de tous les services en contact avec le public est recommandée par la Région à partir du 11 mai 2020 et qu'il en résulte que les mesures d'organisation nécessaires peuvent être prises afin que les enquêtes publiques et les commissions de concertation puissent se tenir à partir du 1er juin 2020 ;
13. l'arrêté ministériel du 18 octobre 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19, entré en vigueur le 19 octobre 2020, confirmant la régularité de la poursuite de l'organisation de commissions de concertation, les administrations communales constituant des services essentiels, au sens de l'arrêté ministériel précité, et peuvent accueillir du public dans le cadre de leurs activités ;
14. l'avis favorable conditionnel du **SIAMU** daté du **22/03/2021** et portant les références suivantes: T.2021.0222/1/BM/vh, auquel il est impératif de se conformer;
15. que le principe premier du projet est de revaloriser et remettre en état tout ce qui peut l'être aussi bien intérieurement qu'extérieurement au vu de la valeur patrimoniale des trois immeubles (à l'inventaire du patrimoine immobilier);

dossier 11260

16. que les modifications majeures interviennent sur:
 - le nombre et la répartition des logements;
 - l'aménagement de la placette centrale et de la cour arrière;
 - la création de locaux vélos d'une capacité de 58 emplacements;
 - la trémie d'ascenseur adaptée (en partie) aux PMR du numéro 206;
 - les murs extérieurs côté mitoyenneté et façade arrière qui seront isolés par 18cm d'EPS et crépi;
 - les murs extérieurs côté intérieur du site et en façade avant qui seront nettoyés et remis à neuf;
 - la création de nouvelles terrasses;
17. que ces interventions vont toutes dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité des appartements et une revalorisation du patrimoine, la nouvelle répartition de ces logements privilégiant une meilleure utilisation des surfaces et une bonne mixité;
18. les dérogations aux articles 3 (superficie habitable), 6 (porte d'entrée) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU concernant plusieurs logements ; que celles-ci résultent d'une situation existante dont les modifications engendreraient des travaux lourds et une altération des caractéristiques patrimoniales des immeubles;
19. que ces dérogations sont minimales et que globalement la conformité des logements au Titre II du RRU est améliorée ; que ces dérogations sont donc acceptables;
20. que les gabarits existants ne changent pas;
21. que le nouveau revêtement de la cour arrière est imperméable, créant ainsi une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (Maintien d'une surface perméable en zone de cour et jardin);
22. que la superficie imperméable du projet est globalement augmentée, passant de 878 à 913m² ; que cela n'améliore pas la gestion de l'eau à la parcelle;
23. par conséquent la nécessité de revoir les matériaux au sol de la cour arrière afin d'améliorer la perméabilité de cette zone et éventuellement d'augmenter également la perméabilité de la cour avant afin de diminuer la superficie imperméable globale de la parcelle;
24. qu'en attendant cette adaptation la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU est refusée;
25. l'accessibilité proposée aux PMR du bâtiment 206, que de cette accessibilité proposée comporte toutefois des dérogations aux articles 6 et 11 du Titre IV du RRU, en ce que le palier des portes d'entrée des logements ne dispose pas d'une largeur et longueur de 150cm et également au vu de l'impossibilité de donner une dimension conforme à la cabine d'ascenseur;
26. l'aspect minime de l'agrandissement nécessaire de la cabine d'ascenseur afin de rendre celle-ci conforme aux normes PMR et la possibilité technique de le faire ; que celle-ci devra être agrandie d'au moins 10cm de chaque côté ;
27. également que l'entrée de l'immeuble 206 ne dispose pas d'au moins un battant d'une largeur de plus de 95cm et est donc impraticable pour les PMR ; qu'il pourrait être envisagé une porte à ouverture automatique afin de ne pas altérer les caractéristiques patrimoniales de cette porte ;
28. que les travaux proposés tendent à une amélioration générale de l'accessibilité du bâtiment sans pour autant modifier les caractéristiques patrimoniales de celui-ci ;
29. que suite à ces adaptations, la dérogation à l'article 6 du Titre IV du RRU est accordée ;
30. que cependant la dérogation à l'article 11 du Titre IV du RRU est refusée ;
31. de tout ce qui précède que le projet relève du bon aménagement des lieux moyennant les adaptations suivantes :
 - revoir les revêtements de la cour arrière afin d'augmenter la perméabilité du sol;
 - adapter la cage d'ascenseur du bâtiment 206 afin de la rendre conforme aux normes PMR ;
 - prévoir la porte principale de l'immeuble 206 à ouverture automatique ;

dossier 11260

- se conformer à l'avis du SIAMU;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir les revêtements de la cour arrière afin d'augmenter la perméabilité du sol;
2. d'adapter la cage d'ascenseur du bâtiment 206 afin de la rendre conforme aux normes PMR ;
3. de prévoir la porte principale de l'immeuble 206 à ouverture automatique ;
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (normes minimales de superficie), article 6 (porte d'entrée) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

La dérogation au RRU, Titre IV, article 6 (porte d'entrée), est acceptée.

09h25 - dossier 11216**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. PROSERV représentée par Monsieur Patrick COLLIGNON tendant à agrandir, rehausser et rénover un immeuble ainsi qu'un arrière-bâtiment afin d'y aménager cinq logements, rue de la Tourelle 21/21A.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS (plan régional d'affectation du sol) 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 agrandir, rehausser et rénover un immeuble ainsi qu'un arrière-bâtiment afin d'y aménager cinq logements ;
5. qu'en situation de droit, la parcelle comprend un bâtiment avant de gabarit R+1 + combles et un bâtiment arrière de gabarit R+1+toiture à versants, répartis comme suit :
 - bâtiment avant :
 - rez-de-chaussée : bureau
 - 1^{ère} étage : 1 appartement 2 chambres
 - combles : 1 appartement 1 chambre
 - bâtiment arrière : rez-de-chaussée + 1^{er} étage : bureau
6. qu'une cour et une verrière existent du côté du mitoyen de gauche ;
7. que la façade est de style éclectique; que bien qu'elle ne soit pas reprise à l'inventaire du patrimoine, la façade présente un certain intérêt patrimonial à préserver ;
8. que la parcelle est construite sur sa quasi-totalité ;
9. que le bâtiment arrière a une typologie industrielle ;
10. que le bâtiment à front de rue possède deux entrées distinctes, une pour les bureaux et une pour les appartements qui sert d'issue de secours au bâtiment arrière ;
11. que le gabarit du bâtiment à front de rue est inférieur au gabarit des immeubles voisins ;
12. que la demande vise à agrandir et rehausser le bâtiment à front de rue et à démolir une partie du bâtiment arrière ;
13. que la demande vise dans le bâtiment à front de rue :
 - au sous-sol : 5 caves privatives, 1 local technique citerne, 1 local poubelles et entretien, 1 local compteurs gaz, 1 local compteurs eau / électricité et 1 emplacement pour les vélos et poussettes,
 - au rez-de-chaussée et 1^{er} étage : 1 appartement duplex 4 chambres,
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres,
 - au 3^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres,
 - au 4^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre ;
14. que la demande vise dans le bâtiment arrière 1 logement duplex 3 chambres ;
15. que des emplacements pour vélos sont également prévus dans le hall d'entrée et dans le passage extérieur vers le logement prévu dans le fond de la parcelle ;
16. que 2 citernes d'eaux pluviales sont prévues ;
17. que le bâtiment à front de rue est rehaussé de 2 étages ;

dossier 11216

18. qu'il est agrandi en profondeur jusqu'à la profondeur du bâtiment voisin de gauche ; qu'une annexe est prévue au rez-de-chaussée côté droit ; que cette annexe ne dépasse pas la largeur du bâtiment arrière existant ;
19. qu'au 1^{er} étage, une terrasse est prévue sur la toiture plate de cette annexe ; que cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ; que le mur mitoyen de droite dispose d'une hauteur suffisante ; que la façade latérale du bâtiment arrière existant est maintenue à cet endroit afin d'augmenter l'intimité de la terrasse ;
20. que le bâtiment à front de rue s'aligne au bâtiment voisin de gauche ;
21. qu'aux 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages arrière, des terrasses sont prévues ; que ces terrasses sont rendues conforme au Code civil en ce qui concerne les vues en prévoyant des bacs à plantes contre le mitoyen de droite ;
22. que le mur mitoyen de droite doit être fortement rehaussé, l'immeuble voisin de droite (n° 19) étant plus bas ;
23. qu'il s'agit du pignon aux 3^{ème} et 4^{ème} étages, d'une rehausse à l'arrière de 0,45 m de profondeur sur 6,55m de haut pour rendre les terrasses conformes au code civil et d'une rehausse d'une profondeur de 2m sur une hauteur de 2.90m au 4^{ème} étage arrière pour rendre la terrasse conforme au code civil à ce niveau ;
24. qu'une partie de l'arrière bâtiment d'une profondeur de 10m, située à proximité du bâtiment avant, est démolie ; qu'un jardin privatif est ainsi créé pour le duplex côté rue ;
25. que les anciennes verrières le long du mitoyen de gauche sont démolies ainsi que la cage d'escalier ;
26. que la 1^{ère} verrière et la cage d'escalier sont remplacées par un passage à ciel ouvert ; que le revêtement du passage est perméable ; que le matériau n'est cependant pas précisé ;
27. que la verrière arrière est remplacée par une petite construction sur 2 niveaux ; que cette construction ne nécessite pas de rehausse de mur mitoyen ;
28. que l'espace à l'arrière est transformé en petit jardin/patio ; que le revêtement de ce jardin/patio n'est pas précisé ;
29. qu'une partie du 1^{er} étage située à l'arrière du bâtiment arrière est démolie pour aménager une terrasse ; que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues vers la parcelle de gauche ;
30. qu'il y a lieu de rendre cette terrasse conforme au Code civil en ce qui concerne les vues sans rehausser le mur mitoyen sous quelque forme que ce soit ;
31. que la façade du bâtiment arrière vers le bâtiment à rue ne comporte pas de baies sur la largeur du jardin ; que cet aménagement rend le jardin plus privatif ;
32. qu'à cet endroit, le mur latéral de la partie démolie de l'arrière bâtiment est partiellement conservé au niveau du rez-de-chaussée en vue de privatiser le jardin entre les 2 bâtiments ; qu'au niveau de l'étage, seule la partie située le long de la terrasse prévue au 1^{er} étage est maintenue ;
33. que 3 fenêtres sont prévues au rez-de-chaussée dans le mur longeant le passage commun ; que ces fenêtres sont dans le séjour du duplex avant ;
34. que ce dispositif n'est pas qualitatif et ne permet pas de garantir l'intimité de ce séjour ; qu'en outre, deux de ces baies donnent à l'intérieur du passage cocher ;
35. qu'il convient de supprimer l'ensemble de ces baies ;
36. qu'au 4^{ème} étage, une lucarne est prévue dans le versant à rue ;
37. 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) ;

dossier 11216

38. que cela concerne la rehausse du pignon de droite ;
39. qu'il s'agit d'une partie située à l'arrière qui dépasse le profil mitoyen de la construction voisine de droite de plus de 3,00 m ;
40. qu'il s'agit également de la rehausse du mur mitoyen à l'arrière qui dépasse le profil mitoyen de la construction voisine le plus haut ; qu'il s'agit d'un triangle de 0,59 m de haut ;
41. que cette rehausse rend la terrasse au dernière étage conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
42. que l'extension du bâtiment arrière dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ;
43. que les rehausses sont importantes ; qu'au vu de l'orientation, elles impactent la parcelle voisine de droite en matière d'ensoleillement ;
44. qu'il convient de limiter au maximum les rehausses au 4^{ème} étage ; qu'il convient pour cela, entre autres, de revoir la zone accessible de la terrasse arrière afin d'éviter la rehausse ;
45. que pour le reste, ces dérogations ne nuisent pas aux parcelles voisines et sont donc acceptables ;
46. que la façade avant est rehaussée de deux niveaux plus toiture ;
47. que la rehausse de la façade à rue est prévue en briques posées horizontalement et partiellement verticalement ;
48. que la hauteur de la rehausse est équivalente à la hauteur de la façade actuelle ;
49. que la totalité de la façade à rue sera revêtue d'un enduit à la chaud de couleur claire (couleur exacte à préciser) ;
50. que la toiture, la corniche et la lucarne sont prévues en zinc naturel ;
51. que le porte d'entrée de droite est supprimée ; que la baie de fenêtre au rez-de-chaussée est élargie en intégrant la partie haute de la porte d'entrée de droite ;
52. que la porte d'entrée de gauche est remplacée par une porte en aluminium de teinte claire (couleur exacte à préciser) ;
53. que les châssis existants sont remplacés ; que les châssis prévus en façade à rue sont en aluminium de teinte claire (couleur exacte à préciser) ;
54. que les châssis sont en bois selon la note explicative mais en aluminium selon les plans ; que vu la situation en zichée, il convient d'opter pour du bois pour la porte et les châssis ;
55. que les éléments en pierre sont maintenus dans leur teinte naturelle ; que de nouveaux éléments en pierre sont ajoutés dans la partie rehaussée ;
56. qu'une descente d'eaux pluviales est prévue à droite sur la façade à rue ; qu'il s'agit d'une DEP en zinc ; que la demande propose un dauphin de 1 m ;
57. que le règlement général sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek prescrit un dauphin d'une hauteur de 2,00 m ; qu'il y a lieu de s'y conformer ; que le raccordement à l'égout doit se faire via le réseau interne de l'immeuble ;
58. que la nouvelle porte d'entrée et les nouveaux châssis ne s'inspirent pas du tout de l'existant ;
59. qu'ils déparent cette façade ;
60. que la rehausse écrase la façade existante ;
61. qu'il y a lieu de prévoir une porte d'entrée et des châssis qui améliorent l'esthétique de la façade ;
62. que seule une rehausse tenant compte du caractère architectural de l'immeuble et le respectant pourrait être acceptée ;

dossier 11216

63. que la façade arrière est également prévue en briques recouvertes d'un enduit à la chaud de teinte claire ; que les châssis sont prévus en aluminium de teinte claire ; que les garde-corps sont métalliques et de teinte claire ;
64. qu'en ce qui concerne l'arrière-bâtiment, les murs de façade conservés sont en briques peintes en blanc (selon la note explicative) ou enduit à la chaud de teinte claire (selon le plan); que la nouvelle maçonnerie est prévue en briques de teinte claire (selon la note) ou en briques placées verticalement avec un enduit à la chaud de teinte claire (selon le plan) ;
65. que les châssis sont en aluminium de teinte claire (selon le plan) et en bois de teinte naturelle (selon la note) ;
66. qu'il y a lieu de faire correspondre les plans avec la note explicative en ce qui concerne les matériaux et couleur à utiliser ;
67. que la toiture et les corniches sont prévues en zinc de teinte naturelle ; que la petite toiture plate est aménagée en toiture verte ;
68. que la note explicative mentionne que les murs mitoyens sont végétalisés ; que cela n'apparaît cependant pas sur les plans ;
69. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) ;
70. que le projet ne prévoit pas de local fermé mais des zones de stationnement pour les vélos ;
71. qu'une zone (vélos et poussettes) est prévue au sous-sol et une dans le hall commun au rez-de-chaussée ; que le projet offre encore quelques emplacements pour vélos dans le passage à l'extérieur ; qu'au total 10 emplacements (dont 2 extérieurs) sont prévus pour 2 chambres ; que ce n'est pas suffisant ;
72. que les vélos au sous-sol sont suspendus ; que ce mode de rangement est difficile à utiliser et ne convient pas à tous les vélos ;
73. qu'au vu de la densité proposée, il convient de prévoir un véritable local vélos, de dimensions suffisantes, fermé et aisément accessible ;
74. que cette dérogation n'est pas acceptable ;
75. que le projet porte à 5 le nombre de logements (1 duplex 4 chambres (161 m²), 2 appartements 2 chambres (73 m² chacun), 1 appartement 1 chambre (65,60 m²) et une maison unifamiliale 3 chambres (163,90 m²) ;
76. que les logements sont conforme au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les normes minimales de superficie et de volume ;
77. qu'au rez, la chambre avant est située à hauteur de passage (seuil à 1.20m de haut) ; qu'elle ne bénéficie pas d'intimité requise pour ce type de pièce ;
78. qu'il convient de privilégier un aménagement de bureau ou de salle de jeu à cet endroit ; que cette pièce pourrait parfaitement accueillir le local vélos ; que cela permettrait de préserver la porte cochère ;
79. que les logements aux étages sont cependant de petites dimensions ; qu'ils sont strictement conformes aux dispositions des règlements mais ne disposent d'aucun espace de rangement ;
80. que la densité du bâtiment avant est importante ;
81. qu'il convient de limiter le nombre de logements/entités dans l'immeuble ; que ceux-ci doivent être conformes aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité ;
82. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/05/2021 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
83. que cette lettre concerne principalement :

dossier 11216

- l'impact du projet sur la structure et les fondations du bâtiment voisin du 23 rue de la Tourelle,
- la profondeur du bâtiment principal,
- la hauteur du bâtiment principal,
- le ratio de pleines terres et plantations,
- les vues à partir des terrasses arrières du bâtiment principal et des baies du bâtiment arrière,
- les statuts des mitoyens suivant acte de propriété,
- l'étanchéité des citernes et égouttages ;

84. l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/04/2021 ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

09h50 - dossier 11091

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. IMMOBE représentée par Monsieur Gaetan LEROUX tendant à régulariser la division d'un immeuble (1 bureau et 1 logement en 5 logements), avenue d'Auderghem 272.

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 est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à régulariser la division d'un immeuble (1 bureau et 1 logement en 5 logements) ;
4. qu'il s'agit d'une parcelle en T donnant également sur la rue des Platanes ;
5. qu'en 2006, un permis d'urbanisme a été délivré pour construire un immeuble comportant 3 logements à front de la rue des Platanes ; que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;
6. qu'en situation de droit, le bien comporte :
 - au rez-de-chaussée (bel étage) et sous-sol : atelier avec bureaux (arrière bâtiment donnant sur la rue des Platanes – garage au niveau du sous-sol de l'arrière bâtiment – niveau rue des Platanes) ;
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages et combles : un logement ;
7. que l'arrière bâtiment n'est pas concerné par la demande ; que son affectation d'atelier est conservée ; qu'il convient de le renseigner sur plans ;
8. que dans les faits, l'immeuble comporte 5 logements ;
9. que l'historique des compteurs mentionnent que 4 compteurs étaient déjà sur place avant 1993 ;
10. que néanmoins, l'affectation des rez et demi-sous-sol a été modifiée ;
11. que le sous-sol comporte des caves ; que le dossier ne spécifie pas l'utilisation spécifique des pièces en sous-sol ; qu'il convient de le faire ;
12. que les compteurs électrique se trouvent au sous-sol ;
13. que l'emplacement des autres compteurs n'est pas précisé ;
14. que le niveau rez-de-chaussée mentionné sur plan est en fait le demi-sous-sol, semi enterré côté rue ;
15. que la demande propose la répartition suivante (en tenant compte de la nomenclature historique des niveaux et non de celle reprise en plan) :
 - au sous-sol : des caves et un local compteur ;
 - au demi-sous-sol: un studio ;
 - au rez-de-chaussée (bel étage): un studio ;
 - au 1^{er} étage : un studio ;
 - au 2^{ème} étage : un appartement 1 chambre ;
 - au 3^{ème} étage et sous combles : un appartement duplex 2 chambres ;
16. qu'à l'entresol entre le rez et le 1^{er} étage un local poussettes/vélos est prévu ;
17. que l'accès à ce local n'est pas aisé ;
18. qu'une terrasse est prévue au 2^{ème} étage sur la toiture plate des annexes, sur toute la largeur de la parcelle ; que le matériau n'est pas précisé ;
19. que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ; que la demande prévoit le placement de claustras en bois le long de la limite mitoyenne de gauche et du pignon de droite ;

dossier 11091

20. que le code civil prévoit que les mitoyens soient rehaussés en maçonnerie pleine ;
21. que ces rehausses ne sont pas acceptables vu l'impact sur les parcelles voisines ;
22. que la terrasse offre en outre une vue plongeante vers l'intérieur d'îlot ;
23. que seule une terrasse limitée en profondeur et en largeur, conforme au code civil en matière de vue sans rehausse mitoyenne, pourrait être acceptée ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
26. qu'il s'agit de l'aménagement de cette terrasse et des claustras ;
27. qu'ils dépassent les 2 constructions voisines ;
28. que l'usage de la cour située à l'arrière n'est pas précisé ; qu'il s'agit d'un accès carrossable pour l'atelier ; qu'il convient d'indiquer en quoi l'intimité des logements est préservée ;
29. qu'il n'y pas d'accès à cette cour depuis l'immeuble avant ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ;
31. qu'il s'agit des séjours/cuisines aux 2^{ème} et 3^{ème} étages (22m² et 14 m² au lieu des 28m² requis) ;
32. que cela n'est pas acceptable pour des appartements une ou deux chambres ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
34. qu'il s'agit de la chambre dans le grenier ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ;
36. qu'il s'agit du WC au 3^{ème} étage ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
38. qu'il s'agit du séjour/cuisine au 2^{ème} étage ;
39. que ces dérogations ne sont pas acceptables et nuisent à l'habitabilité des logements ;
40. qu'en façade à rue les châssis sont en PVC de ton blanc ; que ces châssis ne suivent pas le cintrage aux étages ;
41. qu'il y a lieu lors d'un prochaine remplacement de prévoir des châssis similaires aux châssis d'origine avec cintrage et de préférence en bois ;
42. que la porte d'entrée d'origine a été peinte ; qu'il convient d'en préciser le ton ;
43. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/05/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
44. que la demande porte le nombre d'entités à 6 (5 logements et 1 atelier) sur cette parcelle ; que la densité est importante ;
45. le nombre de dérogations ;
46. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal ; que cette demande n'y répond pas ; qu'il convient de prévoir au moins un logement pour les familles ;
47. qu'il convient de limiter le nombre d'entité à 4 sur la parcelle ; que celles-ci doivent être conformes aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité ;

dossier 11091

48. qu'au 1^{er} étage il existe une fenêtre dans le mur mitoyen de droite ; que cette fenêtre figure sur le plan du permis d'urbanisme de 1990 ;
49. que les plans ne sont pas complets et détaillés, notamment en ce qui concerne la destination des pièces ;
50. qu'il convient de revoir la dénomination des niveaux afin de correspondre à la norme en la matière ;
51. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité ;
52. l'avis favorable sous condition du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/04/2021 ;
53. que cet avis stipule, entre autres :
 - que l'appartement aménagé sous toiture (dans les combles) doit disposer d'une fenêtre ouvrable en façade avant de dimensions suffisamment grandes, doit permettre une évacuation des personnes par les échelles aériennes du Service d'Incendie, en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier, que la largeur minimale de passage de la fenêtre est fixée à 0,80 m, sa surface étant au moins 1 m², que des solutions acceptables parmi d'autres sont : une lucarne, une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant avec balcon basculant, une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant, que la distance horizontale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plan de façade ne peut être supérieure à 1 m, que la distance verticale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plancher au pied de cette fenêtre ne peut être supérieure à 1,10 m, à défaut ou en complément de cette distance minimum, un dispositif fixe de type estrade ou meuble lourd et solide doit être prévu afin de permettre à chaque occupant autonome du logement d'atteindre cette fenêtre,
 - qu'une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m² minimum, doit être prévue au sommet de la cage d'escalier, que cette baie est normalement fermée ; la commande de son dispositif d'ouverture et de fermeture est manuelle et placée bien visible au niveau d'évacuation, qu'il y a lieu de se référer pour la réalisation de cette baie de ventilation à la NBN S 21 208-3 ;
54. qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

10h15 - dossier 10809- ART 126**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.C.R.L. STARLIGHTER représentée par Monsieur Benedikt VAN DER VORST tendant à démolir le bâtiment à front de rue et construire un immeuble comprenant 6 logements, rue de Linthout 126.**

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 est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
5. que la demande initiale vise à démolir le bâtiment à front de rue et construire un immeuble comprenant 7 logements et 1 espace pour profession libérale ;
6. que le demandeur justifie la démolition par le fait que l'immeuble est en mauvais état général suite à sa longue inoccupation, ainsi que par le fait que son réaménagement est difficile ;
7. que seules quelques photos appuient cela ; que ses arguments ne suffisent pas à démontrer que le bâtiment existant ne peut être rénové et doit être démoli ;
8. que cette demande vise la construction d'un immeuble composé de :
 - au sous-sol avant : 7 caves individuelles, 1 local pour les compteurs, 1 local pour les poubelles, 1 rangement entretien et 1 local pour les vélos/poussettes,
 - au sous-sol arrière : 2 chambres, salle-de-bains, WC et buanderie de l'appartement duplex avec la partie arrière du rez-de-chaussée,
 - au rez-de-chaussée avant : 1 bureau pour une profession libérale,
 - au rez-de-chaussée arrière : le séjour et la cuisine de l'appartement duplex avec la partie arrière du sous-sol,
 - au 1er étage : 2 appartements 2 chambres,
 - au 2ème étage : 2 appartements 2 chambres,
 - au 3ème étage : 1 appartement 2 chambres et le bas d'un duplex avec le 4ème étage : 3 chambres, 2 salles-de-bains et un WC ,
 - au 4ème étage : le haut du duplex :le séjour et la cuisine ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (la toiture) ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (hauteur) ;
11. qu'il s'agit du 4ème étage qui dépasse le profil mitoyen du bâtiment n°128 rue de Linthout, voisin le plus haut et le plus profond ;
12. que la construction nécessite la rehausse des murs mitoyens de gauche et de droite ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
14. que la surface perméable/jardin est de moins de 50% de la surface de la zone de cours et jardins ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (la toiture) ;

dossier 10809- ART 126

16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (hauteur) ;
17. qu'il s'agit du 4ème étage qui dépasse le profil mitoyen du bâtiment n°128 rue de Linthout, voisin le plus haut et le plus profond ;
18. que la construction nécessite la rehausse des murs mitoyens de gauche et de droite ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
20. que la surface perméable/jardin est de moins de 50% de la surface de la zone de cours et jardins ;
21. 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 06 (limite arrière de construction) ;
22. que l'article 06 (limite arrière de construction) de ce règlement stipule, entre autre, que le terrain qui peut être couvert par la construction, en ce compris les annexes, est limité du côté opposé à la voie publique, par une parallèle à la limite précédente, tracée à une distance de celle-ci égale aux 3/4 de la profondeur moyenne de la parcelle, sans que cette distance puisse dépasser 15 mètres ;
23. 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 10 (gabarit de hauteur) ;
24. que l'article 10 (gabarit de hauteur) de ce règlement stipule, entre autre, que l'étage éventuellement autorisé en retrait doit être établi à au moins 2,5 mètres du nu des façades avant et arrière ; il ne peut dépasser la hauteur autorisée pour les autres étages ;
25. que le 4ème étage se trouve en retrait de 2,04 m ;
26. que le gabarit prescrit par le RZAC à cet endroit est de R+3 ; qu'il n'est pas prévu d'étage en retrait ;
27. 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 14 (toitures) ;
28. que l'article 14 (toitures) de ce règlement stipule, entre autre, que les constructions doivent être recouvertes par un toit à deux versants ; qu'à partir d'un gabarit prescrit d'un rez-de-chaussée plus 5 étages, un toit plat peut être autorisée ; que dans le cas de nouvelles constructions l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis peut dans une décision motivée, imposer une autre forme de toiture afin de permettre un meilleur raccordement avec une toiture voisine ;
29. que le projet prévoit des toitures plates ; que cependant les immeubles voisins ont des toitures à versants ; que l'emploi des toitures plates ne permet pas de meilleurs raccords avec les immeubles voisins ;
30. 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 26 (cours) ;
31. que l'article 26 (cours) de ce règlement stipule, entre autre, que la surface comprise entre la limite arrière de construction et le fond de la parcelle ne peut être recouverte à raison de plus de 30% par des matériaux imperméables de revêtement de sol ;
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2019 au 30/09/2019 a donné lieu à 5 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
33. que ces lettres émanent de riverains et portent principalement sur :
 - l'incertitude quant au type de profession libérale envisagé,
 - l'incertitude quant à la présence d'amiante,

dossier 10809- ART 126

- la possibilité de transformer le hangar en jardin potager et un petit verger accessible à la population du quartier,
 - la rehausse des murs mitoyens,
 - la hauteur du bâtiment,
 - une rehausse du mitoyen des parcelles 28, 30 et 32 rue Léon de Lantsheere,
 - la rehausse en toiture du duplex provoque une vue directe gênante sur les façades arrières et les jardins des maisons rue Léon de Lantsheere,
 - l'opposition au 4ème étage : dérogation, vues vers les voisins et l'intérieur d'îlot,
 - l'avis défavorable de la Commission de concertation sur la demande précédente,
 - les vues obliques et directes qu'occasionnent les terrasses sur les propriétés voisines,
 - éventuelles problèmes d'eau par temps de grosses pluies,
 - incertitude quant au garage, partie du fond,
 - incertitude quant à l'éclairage de la sortie de secours,
34. que l'immeuble a un impact sur les parcelles voisines ; qu'il conviendrait de réduire le gabarit et de limiter les dérogations ;
35. qu'il y a également lieu de limiter au maximum les rehausses de murs mitoyen et les vues vers les parcelles voisines en réduisant la dimension des terrasses ;
36. qu'il y a lieu de favoriser les espaces de pleine terre en intérieur d'îlot ainsi que les qualités végétatives par la plantation d'essences végétales indigènes ;
37. que l'emploi du vélo doit être facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés, conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (minimum 1 emplacement par logement) ;
38. qu'en matière de gestion des eaux pluviales :
- il convient de récupérer les eaux de pluie afin d'éviter la consommation des ressources naturelles en eau potable ;
 - le Règlement Régional d'Urbanisme prévoit le placement de citernes de récupération d'eau de pluie d'une contenance calculée sur base de 33 litres/m² de toiture en projection horizontale ;
 - il convient également de prévenir les risques d'inondation et l'imperméabilisation du sol ; à cette fin, le placement de bassins d'orages (dont la contenance est indépendante de celle des citernes de récupération d'eau de pluie) peuvent constituer une solution ;
39. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
40. que cet avis stipule, entre autres :
- qu'une sortie de secours doit être prévue, de préférence à l'opposé de l'entrée du parking, qu'en cas d'impossibilité, un couloir d'évacuation permettant de rejoindre le fond du parking à la façade à rue (via l'entrée cochère ou le bâtiment avant) doit être créé, que celui-ci devra présenter des parois EI 60 et les portes de communication devront être coupe-feu de classe EI130 sollicitées à la fermeture ;
 - que le développement de la façade doit présenter EI 60 sur minimum 1 m afin d'éviter la propagation entre compartiments (prescriptions définie au point 3.5.1 de l'annexe 3/1 reprises dans l'arrêté royal du 12 juillet 2012 – Normes de Base modifiées) ;
41. que la demande telle qu'introduite ne permet pas de conclure à la nécessité d'une démolition de l'immeuble existant ;

dossier 10809- ART 126

42. que la façade de celui-ci présente des qualités architecturales et est intégrée dans le style du quartier ; qu'il convient d'envisager une rénovation en profondeur ou de démontrer de façon claire la nécessité de démolition du bâtiment principal ;
43. que la densité proposée (8 unités et un accès carrossable) sur cette petite parcelle est trop importante ;
44. que le projet comporte de très nombreuses dérogations ; que vu leur ampleur, elles ne sont pas acceptables ;
- 45. qu'en sa séance du 15/10/2019 la Commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;**
- 46. qu'en date du 24/02/2021, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**
47. que la demande **actuelle** vise à démolir le bâtiment à front de rue et construire un immeuble comprenant **6** logements ;
48. que le bâtiment actuel a été bâti suivant un permis d'urbanisme de 1924 tendant à construire une maison avec large atelier garage ;
49. que l'immeuble voisin de droite est implanté en recul important de l'alignement ;
50. qu'un changement d'affectation (avant 1992) d'activité productive (garage-atelier) en commerce (garage) a été démontré ;
51. qu'en situation de droit, le bien comporte du commerce (garage) au rez-de-chaussée et un logement en duplex aux 1er et 2ème étages ;
52. qu'une porte cochère donne accès à un vaste parking situé en intérieur d'îlot ;
53. que la construction actuelle s'étend sur deux parcelles dont elle occupe la totalité ; que le rez comporte des bureaux accessoires au parking ; que les étages comportent un logement inoccupé ;
54. qu'il s'agit d'un terrain profond s'élargissant à l'intérieur de l'îlot ;
55. que la demande vise la démolition de l'immeuble existant et de ses annexes (partie du parking qui s'étend sur la parcelle située en intérieur d'îlot, dans laquelle était aménagée auparavant un atelier d'entretien de voitures données en location) ;
56. que la partie en intérieur d'îlot sur laquelle est implantée ce parking n'est pas concernée par la présente demande ;
57. que la porte cochère et la rampe carrossable existantes donnant accès au parking sont intégrées au projet et réétudiées ;
58. qu'une note a été fournie en démontrant que l'immeuble à front de rue est en très mauvais état et que sa configuration ne permet pas le réaménagement de logements qualitatifs ; que cette note est basée sur un rapport de stabilité concluant que la démolition de l'immeuble est nécessaire à sa rénovation ;
59. qu'une nouvelle construction permet la création d'une issue de secours intégrée pour l'évacuation des occupants du parking arrière ;
60. que l'espace pour profession libérale initialement prévu est supprimé et que la surface est intégrée au duplex du rez-de-chaussée ;
61. que la demande vise la construction d'un immeuble composé de :
 - au sous-sol avant : des communs : 7 caves individuelles, 1 local pour les compteurs, 1 local pour les poubelles, 1 rangement entretien et 1 local pour les vélos/poussettes,
 - au sous-sol et rez arrière : un duplex trois chambres : au sous-sol, deux chambres et deux salle-de-bains ; au rez-de-chaussée : le séjour/cuisine, un WC, une salle-de-bain, une buanderie/rangement et une chambre ;

dossier 10809- ART 126

- au rez-de-chaussée avant pièce à côté du hall d'entrée : 1 local pour vélos ;
 - au 1^{er} étage : 2 appartements 2 chambres,
 - au 2^{ème} étage : 2 appartements 2 chambres,
 - aux 3^{ème} et 4^{ème} étages : 1 appartement duplex 3 chambres ;
62. que le projet prévoit l'aménagement d'un jardin à l'arrière du nouvel immeuble ;
63. que l'immeuble est pourvu d'un ascenseur ;
64. que les hauteurs sous plafond sont de 3,23 m au rez-de-chaussée et 2,65 m aux étages ;
65. que l'immeuble prévu est de gabarit rez-de-chaussée + 3 étages + toiture partiellement à 2 versants (côté gauche) et partiellement plate (côté droit), conformément aux prescriptions du RZAC en matière de gabarit ;
66. que l'immeuble ne comporte plus d'étage en retrait ;
67. que les corniches en façade à rue sont alignées aux corniches voisines ;
68. que des bow-windows sont prévus en façade à rue ; que ces bow-windows et les châssis reprennent le rythme des façades avoisinantes ; que la verticalité de la façade est accentuée ;
69. qu'une lucarne est prévue côté rue ;
70. qu'une terrasse est prévu au niveau du sous-sol pour l'appartement duplex bas ; que le jardin se trouve 1 m plus haut que le sous-sol ;
71. qu'une terrasse sur piliers est prévue au rez-de-chaussée dans le prolongement du séjour de l'appartement duplex ; qu'un escalier extérieur relie ces 2 terrasses au jardin ;
72. qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages, des terrasses sont prévues côté jardin ;
73. qu'au 3^{ème} étage, une terrasse est aménagée dans le prolongement de la cuisine ;
74. qu'au 4^{ème} étage, une partie de la toiture plate est aménagée en terrasse pour l'appartement duplex supérieur ;
75. que la partie gauche du duplex au 3^{ème} et 4^{ème} étage est moins profonde que dans la demande initiale ;
76. qu'une lucarne, située dans le prolongement de la façade, est prévue dans le versant arrière de la toiture à cet endroit ;
77. que chaque logement dispose d'un espace extérieur ;
78. que la rampe d'accès vers le parking est conservée ; que les pentes ne sont pas modifiées ;
79. qu'une servitude de passage (passerelle) est prévue depuis le garage vers la rue pour sortie et évacuation de secours du parking ;
80. que le jardin du duplex inférieur se trouve en contrebas de cette passerelle ; qu'un pare-vues préserve l'intimité du logement ;
81. qu'au niveau du sous-sol un couloir d'accès au parking est prévu pour les occupants de l'immeuble ;
82. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
83. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
84. que cela concerne également la construction aux niveaux inférieurs sur plus des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; que cette construction permet le raccord avec la parcelle arrière ;
85. que cela concerne la terrasse au 4^{ème} étage sur la toiture plate ;

dossier 10809- ART 126

86. qu'elle est en recul par rapport à la façade à rue, la façade arrière et la limite mitoyenne de droite ;
87. qu'elle est entourée d'un dispositif fixe et pérenne de bacs à plantes ; que le reste de cette toiture plate est aménagée en toiture verte inaccessible ;
88. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement) ;
89. que le propriétaire de l'immeuble réserve 11 emplacements standards et 2 emplacements PMR et minimum 1 emplacement pour le bureau dans la partie centrale du parking (située sur une autre parcelle) pour les occupants de l'immeuble par une convention d'occupation à long terme ;
90. 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 6 (limite arrière de construction) ;
91. que l'article 06 (limite arrière de construction) de ce règlement stipule, entre autre, que le terrain qui peut être couvert par la construction, en ce compris les annexes, est limité du côté opposé à la voie publique, par une parallèle à la limite précédente, tracée à une distance de celle-ci égale aux 3/4 de la profondeur moyenne de la parcelle, sans que cette distance puisse dépasser 15 mètres ;
92. que la profondeur du bâtiment au sous-sol mesure 17,66 m (terrasse comprise, escalier vers la terrasse du rez-de-chaussée non compris), au rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étage mesure 17,00 m (terrasses comprises) ; que la profondeur de l'immeuble mesure 15,00 m (hors terrasses) ;
93. que cette dérogation ne concerne que les terrasses ; que celles-ci sont conformes aux prescriptions du RRU en matière de hauteur et profondeur ;
94. 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 14 (toitures) ;
95. que l'article 14 (toitures) de ce règlement stipule, entre autre, que les constructions doivent être recouvertes par un toit à deux versants ; qu'à partir d'un gabarit prescrit d'un rez-de-chaussée plus 5 étages, un toit plat peut être autorisée ; que dans le cas de nouvelles constructions l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis peut dans une décision motivée, imposer une autre forme de toiture afin de permettre un meilleur raccordement avec une toiture voisine ;
96. qu'il s'agit de la partie droite de la toiture ; que la partie gauche est prévue avec une toiture à 2 versants ; que cette modification permet un meilleurs raccords avec les immeubles voisins et en particulier, l'immeuble de droite, en retrait ;
97. que la dérogation est acceptable ;
98. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 24 (éclairage des locaux sous toiture) ;
99. que l'article 24 (éclairage des locaux sous toiture) de ce règlement stipule, entre autre, que l'éclairage des locaux sous toiture ne peut s'effectuer que par une ou plusieurs lucarnes dont la largeur totale par versant ne peut dépasser 1/3 de la largeur totale de la toiture, chaque lucarne respectant par ailleurs le rythme des fenêtres de façades ;
100. qu'il s'agit de la lucarne à l'arrière ; qu'elle dépasse de 0,18 m 1/3 de la largeur de la toiture ; que la lucarne n'est pas visible depuis l'espace public ;
101. que cette dérogation est limitée et acceptable ;
102. 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 26 (cours) ;

dossier 10809- ART 126

103. que l'article 26 (cours) de ce règlement stipule, entre autre, que la surface comprise entre la limite arrière de construction et le fond de la parcelle ne peut être recouverte à raison de plus de 30% par des matériaux imperméables de revêtement de sol ;
104. que l'espace non bâti est totalement perméable ;
105. que la demande ne prévoit pas de plantation d'arbres vu la taille du jardin ;
106. que toutes les toitures plates sont végétalisées ; que les clôtures de la servitude de passage de l'issue des parkings et le limon de l'escalier sont végétalisées avec des plantes grimpantes ;
107. qu'une citerne d'eaux de pluies de 5000L et un bassin d'orage de 10000L sont implantés sous la rampe existante ;
108. qu'à ces conditions, la dérogation est acceptable ;
109. que la façade à rue est en briques de ton gris clair avec des châssis en aluminium de ton gris anthracite et un soubassement en pierre bleue ;
110. qu'il y a des éléments métalliques de ton gris anthracite comme les châssis ;
111. que les garde-corps devant les fenêtres sont vitrés ;
112. que les garde-corps en verre ne s'intègrent pas au cadre bâti environnement ; qu'il convient de prévoir des gardes corps métalliques ;
113. que devant les 3 grandes baies au rez-de-chaussée des grilles ajourées d'accès en acier thermolaqué de ton gris anthracite sont prévues ;
114. qu'il convient de revoir les accès à gauche de la façade pour différencier l'accès parking de l'accès aux logements ;
115. que la toiture et la lucarne sont revêtues d'un bardage en zinc ;
116. que deux descentes d'eaux pluviales sont prévues à droite et à gauche sur la façade à rue ;
117. qu'il s'agit de DEP en zinc; que la demande ne propose pas de dauphin ;
118. que le règlement général sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek prescrit un dauphin d'une hauteur de 2,00 m ; qu'il y a lieu de s'y conformer ; que le raccordement à l'égout doit se faire via le réseau interne de l'immeuble ;
119. que la façade comporte deux bow-window's situés à proximité des mitoyens, qu'afin de marquer la porte d'entrée et s'écarter du bow-window de l'immeuble de droite, il convient de déplacer le bow-window de gauche d'une travée vers la droite ;
120. que la demande actuelle propose 6 entités ; qu'il s'agit de 2 appartements duplex 3 chambres et 4 appartements 2 chambres ;
121. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal ; que cette demande y répond ;
122. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/10/2021 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
123. qu'il s'agit principalement :
 - le périmètre de la demande de permis d'urbanisme : 2 parcelles cadastrales, constituant délimitation artificielle, et l'impact sur le calcul des dérogations, ...
 - la démolition du bâtiment existant à rue : faible démonstration fournie, nécessité de demander d'avis de la CRMS parce que l'immeuble date d'avant 1932, la démolition va à l'encontre des principes actuellement mis en œuvre en Région de Bruxelles-Capitale visant à interdire – sauf motivation pertinente – la démolition des immeubles existants, ...
 - la révision du projet, la réduction de sa densité et le nombre de dérogations sollicitées : nombre très importante de dérogations, la demande doit être refusée en cas d'incompatibilité avec les prescriptions d'un règlement d'urbanisme – le nombre de

dossier 10809- ART 126

dérogations sollicitées dénaturent le règlement lui-même – l'octroi des différentes dérogations sollicitées ne permettent pas de participer au bon aménagement des lieux, les dérogations sollicitées reposent sur une densification du projet à des fins spéculatives, parallélisme significative avec le projet de 2016, absence de traitement de la situation existante en intérieur d'îlot, projet reste très dense avec 6 logements, ...,

124. que l'immeuble n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine ; que le RZAC ne prévoit pas de mesures de protection pour cet immeuble (article 29) ;
125. l'avis favorable sous condition du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/03/2021 ;
126. que cet avis stipule, entre autres :
 - que comme mentionné dans notre dernier rapport, une sortie de secours est prévue, qu'un couloir d'évacuation permettant de rejoindre le fond du parking à la façade à rue (via l'entrée cochère ou le bâtiment avant) est créé, que celui-ci devra présenter des parois EI 60 et les portes de communication devront être coupe-feu de classe EI30 sollicitées à la fermeture ;
 - que le matériau isolant prévu dans la façade doit être incombustible sur minimum une bande de 1 m au moins tous les 2 niveaux afin d'éviter une propagation incendie dans sous le revêtement de la façade qui doit lui présenter une réaction au feu de minimum B-s3, d1 ;
127. qu'en matière de gestion de chantier:
 - tout chantier de construction, démolition, et rénovation de 50 kW et plus, de même que les chantiers de démolition et transformation de bâtiments d'une surface brute de plus de 500m² dont le permis d'urbanisme autorisant la construction a été délivré avant le 01/10/1998, est soumis à une déclaration préalable à introduire auprès de l'administration communale ;
 - des conditions d'exploiter de chantier seront imposées dans le cadre de la déclaration préalable afin d'éviter au mieux les nuisances liées à celui-ci, notamment en matière d'horaires de travail, d'itinéraire de charroi lourd, de zones de livraisons et de stockage et de protection des plantations ;
 - un inventaire amiante de type destructif devra être réalisé avant toute démolition;
128. la gestion de chantiers de désamiantage relève de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2008, dont les prescriptions doivent être respectées ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de déplacer le bow-window de gauche d'une travée vers la droite, en façade avant ;
2. de prévoir des garde-corps métalliques en façade avant ;
3. de revoir les accès à gauche de la façade pour différencier l'accès parking de l'accès logements ;
4. de prévoir des dauphins en fonte d'une hauteur de 2,00 m et de prévoir le raccordement à l'égout via le réseau interne de l'immeuble ;
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.

La dérogation au RRU Titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement), est acceptée.

Les dérogations au RZAC, article 6 (limite arrière de construction), article 14 (toitures), article 24 (éclairage des locaux sous toiture) et article 26 (cours), sont acceptées.

10h40 - dossier 11261

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Axel DESNEUX tendant à diviser une maison unifamiliale en deux logements, modifier la façade avant, isoler la toiture et la façade arrière et aménager une terrasse, rue Charles Degroux 24.

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 est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
5. que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en deux logements, modifier la façade avant, isoler la toiture et la façade arrière et aménager une terrasse ;
6. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;
7. que la demande vise à diviser cette maison unifamiliale en deux duplex répartis comme suit :
 - au sous-sol : 1 local technique commun, 1 local vélos/poussettes accessible via entrée de la maison ;
 - au sous-sol arrière et rez : un duplex deux chambres : au sous-sol : un rangement, un WC, une cave, une chambre et 2 salles-de-bain ; au rez : une chambre à l'avant et les pièces de vie ;
 - au rez sous l'escalier : une petite cave pour le duplex supérieur ;
 - au 1^{er} étage et sous combles : un duplex deux chambres + bureau : au 1^{er} : les 2 chambres, le bureau, un WC et 2 salles-de-bain ; sous combles : le living ;
8. qu'il convient de modifier le formulaire de demande qui indique un appartement trois chambres pour le duplex supérieur ;
9. que le bureau ne dispose pas de l'éclairage naturel suffisant pour être considéré comme une troisième chambre ;
10. que le local vélo aménagé à l'avant du sous-sol est très petit vu le nombre de chambres au total ; qu'il convient de l'agrandir ;
11. qu'un escalier hélicoïdal privatif, placé dans la pièce centrale, relie le rez-de-chaussée au sous-sol ;
12. que l'escalier commun vers le sous-sol donne accès au local technique commun ; que les compteurs se trouvent en bas de cet escalier ;
13. que l'escalier est privatisé pour le duplex supérieur à partir du palier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
14. que la demande vise à transformer la citerne d'eau de pluie désaffectée en cour anglaise ; que cette cour apporte de l'éclairage naturel dans la chambre au sous-sol ;
15. que la demande vise à creuser une partie du niveau du sous-sol de 0,17 m en vue d'obtenir une hauteur sous plafond de 2,50 m ;
16. que la demande vise l'aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture plate existante au 2^{ème} étage ; qu'un retrait de 1,90 m de large depuis les deux mitoyens est prévu ;
17. que la toiture plate est entourée de bacs à plantes ; que le reste de la toiture plate est aménagé en toiture verte inaccessible ;
18. que la terrasse en bois est délimité par un garde-corps ;

dossier 11261

19. qu'il faut cependant accéder aux bacs à plantes ; qu'il convient de les placer à proximité de la zone accessible ; que cela limite en outre l'impact sur les parcelles voisines ;
20. qu'afin d'éviter les vues plongeantes vers les parcelles voisines, il convient de limiter la profondeur de la terrasse à 2.90m (zone inaccessible d'environ 1.00m depuis la façade arrière de l'immeuble) ;
21. que la demande vise à rehausser la toiture côté rue ; que les 2 maisons voisines disposent également d'une telle rehausse ; qu'elle s'aligne à la maison voisine de gauche ;
22. que la rehausse est couverte d'ardoises de teinte naturelle avec des châssis en bois gris foncé ;
23. qu'elle est traitée comme une lucarne et construite au-dessus de la corniche ;
24. que les baies ne respectent pas le rythme des baies des étages inférieurs ; qu'il convient de prévoir des baies respectant le rythme de la façade ;
25. qu'en façade arrière, la demande vise à construire une lucarne et à isoler la toiture et la façade arrière ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
27. qu'il s'agit de la rehausse de toiture pour l'isolation, de l'isolation arrière et de la terrasse au 2^{ème} étage avec les bacs à plantes ;
28. que la toiture dépasse les 2 toitures voisines de 0,13 m ;
29. que l'isolation de la façade arrière dépasse le profil de 2 bâtiments voisins ; qu'il s'agit d'une faible épaisseur ; que cette dérogation est acceptable ;
30. que la terrasse dépasse le gabarit des 2 bâtiments voisins ; qu'il s'agit d'une terrasse d'une largeur de 1,49 m ;
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 24 (éclairage des locaux sous toiture) ;
32. que l'article 24 (éclairage des locaux sous toiture) de ce règlement stipule, entre autre, que l'éclairage des locaux sous toiture ne peut s'effectuer que par une ou plusieurs lucarnes dont la largeur totale par versant ne peut dépasser 1/3 de la largeur totale de la toiture, chaque lucarne respectant par ailleurs le rythme des fenêtres de façades ;
33. qu'il s'agit de la lucarne à l'arrière ; qu'elle dépasse de 1,17 m le 1/3 de la largeur de la toiture ;
34. qu'elle donne de l'éclairage naturel au living du duplex supérieur et accès à la terrasse prévue au 2^{ème} étage ;
35. que la lucarne n'est pas visible depuis l'espace public ; qu'elle est conforme au RRU en la matière ;
36. que la dérogation est acceptable ;
37. que les 3 grand baies de fenêtres dans la façade arrière sont agrandies en vue de donner un maximum d'éclairage naturel ;
38. que les châssis sont prévus en bois de ton gris foncé ; qu'un garde-corps est prévu devant la fenêtre au-dessus de la cour anglaise ;
39. que la demande prévoit la totalité du jardin en pleine terre ;
40. que la façade à rue existante n'est pas modifiée ;
41. que les châssis en façade à rue sont remplacés par des châssis en bois 'à l'ancienne' gris foncé (RAL 7021) ;
42. que la porte d'entrée est rénovée et repeinte en gris foncé ;

dossier 11261

43. que la demande porte le nombre d'entités à 2 sur cette parcelle : 1 duplex 2 chambres et 1 duplex 2 chambres avec bureau ;
44. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal ; que cette demande y répond ;
45. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/05/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
46. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 06/05/2021 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir pour la rehausse de façade des baies respectant le rythme du reste de la façade avant ;
2. d'agrandir le local vélos ;
3. de limiter la profondeur de la terrasse au 2^{ème} étage à 2.90m (zone inaccessible d'environ 1.00m depuis la façade arrière de l'immeuble) et de placer les bacs à plante à proximité de la zone accessible ;
4. de modifier le formulaire de demande qui indique un appartement trois chambres pour le duplex supérieur ;
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.

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

10h55 - dossier 11250**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Patrick SPIESSENS tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en quatre logements et la construction d'annexes, rue Philippe Baucaq 6.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est comprise dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol du bloc 600 approuvé par Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 novembre 1992 ;
3. que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en quatre logements et la construction d'annexes ;
4. que cet maison unifamiliale, selon la situation de droit connue de nos services, comporte actuellement 4 logements ;
5. que l'historique des compteurs installés sur place mentionne 4 compteurs électriques déjà sur place en 1992 ;
6. que néanmoins cette division a nécessité des travaux eux-mêmes soumis à permis d'urbanisme, elle n'est donc pas dispensée de permis d'urbanisme ;
7. que le bâtiment comporte :
 - au sous-sol : du côté droit : un espace compteurs dans le hall, un local chaudière et du côté gauche : un appartement une chambre,
 - au rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre,
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre,
 - sous-combles : 1 studio avec dressing/rangement en mezzanine ;
8. que des annexes ont été construites au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
9. que des terrasses sont créées au rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
11. que les extensions au sous-sol et au rez-de-chaussée dépassent une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ;
12. que l'extension au sous-sol a une profondeur de 2,32 m ;
13. que le jardin est revêtu sur quasiment la totalité ; qu'une bande le long des murs mitoyens est une zone plantée ; qu'il n'est pas précisé si ce revêtement est perméable ; qu'il convient de fournir un plan détaillé du jardin ;
14. qu'afin de se conformer aux prescriptions du RRU, il convient de prévoir un revêtement perméable pour au moins la totalité de la surface non bâtie ;
15. que le logement du sous-sol bénéficie du jardin ;
16. qu'au rez-de-chaussée sur la toiture plate de l'annexe du sous-sol, une annexe, côté droit, et une terrasse couverte sont construites ;
17. qu'au 1^{er} étage, une petite annexe, côté droit également et un balcon couvert sont construits ; que cette extension a une profondeur de 1,20 m ;
18. que la terrasse au rez-de-chaussée est partiellement couverte par le balcon du 1^{er} étage et partiellement couverte par une toiture en tôle ondulé sur structure en bois ;
19. que pour rendre la terrasse au rez-de-chaussée conforme au Code civil un pare-vue est installé sur le mitoyen de gauche ; que le placement ne rend cette terrasse pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues obliques ;

dossier 11250

20. qu'en outre, le code civil prévoit que les rehausses mitoyennes soient réalisées en maçonnerie pleine d'une épaisseur équivalente à celle du mur rehaussé ;
21. que l'annexe et la terrasse au 1^{er} étage sont également couvertes d'une toiture en tôle ondulé sur structure en bois ; que ce lucarne n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues obliques ;
22. qu'une lucarne est construite côté arrière au 2^{ème} étage (combles) ;
23. qu'une terrasse d'une profondeur de 2,83 m et sur toute la largeur de l'immeuble, est aménagé au 2^{ème} étage sur une partie de la toiture plate ;
24. que pour rendre cette terrasse conforme au Code civil des pare-vue sur les 2 mitoyens sont prévus ;
25. que ces rehausses ne sont pas non plus conformes en ce qui concerne la nature des rehausses mitoyennes ;
26. que ces pare-vues nuisent à l'ensoleillement et l'éclairage des parcelles voisines ;
27. qu'il y a lieu de réduire la superficie de la terrasse ; qu'un recul de 1,90 m depuis les limites mitoyennes doit être respecté afin d'éviter les rehausses mitoyennes ;
28. que les extensions et l'aménagement des terrasses dépassent le profil des 2 constructions voisines ;
29. que les extensions et terrasses sont peu qualitatives : matériaux et aménagements ;
30. qu'il y a lieu de revoir ses extensions et terrasses afin de tendre au respect du RRU et d'offrir des espaces pérennes et qualitatifs ;
31. qu'en façade à rue la porte d'entrée est maintenue ; que les châssis sont des châssis en PVC blanc ;
32. 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 au 1^{er} étage (12.50m² au lieu des 14m² requis) ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ; qu'il s'agit de l'appartement au 1^{er} étage dans le quel le wc donne directement dans le séjour ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
35. qu'il s'agit des pièces de jour au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
36. qu'au rez-de-chaussée la terrasse en prolongation des pièces de vie est couverte ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) ;
38. que le bâtiment n'offre pas de local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ; que vu la densité proposée, cette situation n'est pas acceptable ;
39. que la pièce avant du sous-sol constitue une chambre peu qualitative (au niveau du trottoir) ; qu'elle pourrait accueillir un local vélos ;
40. que certains appartements disposent de plusieurs portes donnant dans les communs ; qu'il convient de se limiter à une porte par logement ;
41. le nombre de dérogations ;
42. que ces dérogations ne sont pas acceptables et nuisent à l'habitabilité des logements ;
43. que la demande porte le nombre de logements à 4 sur cette petite parcelle ;

dossier 11250

44. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal ; que cette demande n'y répond pas ; qu'il convient de prévoir des logements pour les familles ;
45. que seul un projet limitant le nombre de logements dans l'immeuble pourrait être accepté ; que ceux-ci doivent être conformes aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité et que parmi eux doit se trouver au moins un logements de grande dimension qui bénéficie si possible du jardin ;
46. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/05/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
47. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 06/05/2021 ;

AVIS DEFAVORABLE.

11h10 - dossier 11163

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Ahmed HOURIYA tendant à rehausser la toiture, construire une lucarne en façade avant et modifier les aménagements afin d'aménager un studio dans les combles et passer de 2 à 3 logements, rue Beckers 15.

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 rehausser la toiture, construire une lucarne en façade avant et modifier les aménagements afin d'aménager un studio dans les combles et passer de 2 à 3 logements ;
3. le permis d'urbanisme (PU9331) délivré le 23/07/2014 tendant à diviser une maison unifamiliale en 2 logements, agrandir et régulariser les modifications apportées à la façade (oriel et châssis) ;
4. que le bâtiment comporte, en situation de droit, selon le PU9331, 2 duplex : un duplex 4 chambres au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et un duplex 1 chambre au 2^{ème} étage et combles ;
5. que la demande vise à construire une annexe au 2^{ème} étage, rehausser la toiture et construire 2 lucarnes ;
6. que la demande vise le réaménagement du sous-sol ;
7. que le duplex existant au rez-de-chaussée et 1^{er} étage est inchangé ;
8. que la demande prévoit :
 - au sous-sol : 3 caves privatives, 1 local compteurs, 1 local poubelles, 1 local maintenance et 1 local vélos/poussettes,
 - au rez-de-chaussée et 1^{er} étage : 1 duplex 4 chambres,
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre,
 - sous combles : 1 studio avec grenier sous faite ;
9. que la citerne à eau de pluie au sous-sol est maintenue ;
10. que la toiture à versant existante ne couvre que les 2/3 avant du bâtiment principal ;
11. que la demande vise l'agrandissement de la toiture en couvrant la totalité de la surface et en rehaussant le faite du toit de 2,90 m ;
12. que cet agrandissement nécessite la rehausse des murs mitoyens ;
13. qu'une lucarne est prévue côté rue au centre du versant avant ;
14. qu'une lucarne est prévue côté arrière le long du mitoyen de droite ;
15. qu'au 2^{ème} étage arrière, une annexe est prévue sur la partie gauche de la toiture plate des annexes avec un recul de 3,00 m à partir du mitoyen de droite ; que la partie droite reste une toiture plate inaccessible ;
16. que cette annexe nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche de 3,62 m sur une profondeur de 0,54 m ;
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) ;
18. qu'il s'agit d'une petite partie de la lucarne côté arrière et de l'annexe au 2^{ème} étage ;
19. que la rehausse au niveau de la lucarne est minime 0,80 m de haut sur 1,00 m de long en forme de triangle ; que cette petite dérogation est située au niveau de la toiture ;
20. que la profondeur de la nouvelle annexe s'aligne à la profondeur des annexes aux étages inférieurs ;
21. que vu son orientation cette rehausse ne nuit pas à l'ensoleillement de la parcelle voisine ;
22. que l'immeuble existant est plus petit que les 2 bâtiments voisins ;

dossier 11163

23. que selon les plans, les murs de l'annexe ne sont pas en maçonnerie pleine (bois + isolation selon légende) ; qu'il y a lieu de prévoir une maçonnerie pleine d'une épaisseur identique au mur rehaussé pour le mitoyen, en accord avec les règlements en vigueur ;
24. que la façade arrière est prévue en crépis de ton blanc cassé/gris clair ; que les châssis sont en aluminium de ton gris anthracite avec des garde-corps en acier inoxydable ;
25. que la toiture est en tuiles de ton rouge ;
26. que les lucarnes sont en bardage de fibre de bois (ton à préciser) ;
27. que la lucarne côté rue ne s'intègre pas à la façade ; qu'elle est situé dans le prolongement de la façade ce qui en accentue l'impact ;
28. qu'il y a lieu de proposer une lucarne de plus petites dimensions, et inscrite dans le versant de toiture (en retrait par rapport à la façade) ;
29. qu'en façade à rue les châssis sont remplacés par des châssis en aluminium de ton gris anthracite ;
30. que les châssis proposés ne suivent pas le cintrage ; qu'il y a lieu de prévoir des châssis conforme au dessin d'origine avec cintrage ;
31. que la porte d'entrée en bois sera peinte en gris anthracite ; qu'il s'agit de la porte d'entrée d'origine ;
32. que la partie basse du bowwindow est prévue en PVC de ton blanc avec la partie haute en aluminium de ton gris anthracite avec une toiture en bardage bois ;
33. que cette proposition paraît peu qualitative, en ce qu'elle multiplie les matériaux ;
34. que la façade à rue, actuellement en enduit lisse simili pierre de ton blanc, est modifiée par la pose de briquettes en pierre naturelle rustique de ton beige ;
35. que la pose de briquettes paraît dénaturer la façade ; qu'il convient d'opter pour un cimentage ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
37. que cela concerne le living de l'appartement au 2^{ème} étage (5.1 m² au lieu des 5.7 m² requis) ;
38. qu'en outre cette pièce n'atteint les 28 m² qu'en tenant compte d'un couloir donnant accès à la chambre ;
39. que le hall de nuit dans lequel donne le wc est de très petite dimension ;
40. que ce logement ne dispose d'aucun hall d'entrée ;
41. que les 2 logements proposés ont une superficie de 65 m² et de 51 m² ;
42. qu'il s'agit de logements de taille réduite et peu confortables ;
43. que cette dérogation n'est pas acceptable et nuit à l'habitabilité du logement ;
44. que la demande porte le nombre de logements à 3 sur cette petite parcelle ;
45. qu'il s'agit d'un petit immeuble qui ne se prête pas à une telle densité ;
46. que le local vélo aménagé en sous-sol est peu accessible ;
47. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal ; que cette demande n'y répond pas ; qu'il convient de prévoir des logements pour les familles ;
48. qu'il y a lieu de réunir les 2 niveaux supérieurs en un seul logement conforme au règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité et qualitatif ;

dossier 11163

49. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/05/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
50. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 14/05/2021 ;
51. que cet avis stipule, entre autres, que :
- l'éventuel local « compteurs gaz » doit être ventilé en permanence, ..., que l'accès au local doit être garanti en tout temps pour tous les occupants de l'immeuble et pour les services de secours,
 - une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m² minimum doit être prévue au sommet de la cage d'escalier, que cette baie est normalement fermée ; la commande de son dispositif d'ouverture et de fermeture est manuelle et placée bien visible au niveau d'évacuation ;
52. qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir une maçonnerie pleine d'une épaisseur identique au mur rehaussé pour les rehausses de mitoyen en accord avec les règlements en vigueur ;
2. de prévoir côté rue une lucarne de plus petite dimensions, inscrite dans le versant de toiture (en retrait de la façade) ;
3. d'opter pour un cimentage de ton blanc en façade avant ;
4. de prévoir en façade à rue des châssis conforme au dessin d'origine avec cintrage ;
5. de réunir les 2 niveaux supérieurs en un seul logement conforme au règlement régional d'urbanisme en matière d'habitabilité et qualitatif ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans en conséquence.

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

11h25 - dossier 3228

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. CARREFOUR BELGIUM représentée par Madame France DELOBBE tendant à remplacer un totem sur le parking d'un supermarché, cours Saint-Michel 80.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone de forte mixité et en liseré de noyau commercial ;
2. que la demande est comprise dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol du bloc 535 approuvé par A.R. du 4 février 1975 ;
3. que la demande vise à remplacer un totem sur le parking d'un supermarché ;
4. le permis d'urbanisme (PU3158) délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 9 janvier 2009; que ce permis est arrivé à échéance depuis 2018 ;
5. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre VI, article 39 (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée au sol) ;
6. que la surface totale cumulée du totem dépasse 10 m² et que la hauteur du totem dépasse 5 m ;
7. qu'il s'agit d'un totem double face de 6,34 m de hauteur sur 1,85 m de largeur et de 0,29 m de profondeur ;
8. que la surface totale cumulée du totem dépasse 10 m² (11,75 m² par face) ;
9. que la hauteur du totem dépasse 5 m (6,34 m) ;
10. qu'il est éclairé par 2 nouveaux spots LEDS;
11. que ce dispositif se rapporte à l'activité principale du site ;
12. que le site est vaste ; que ce dispositif ne nuit pas à l'aménagement du site et permet d'améliorer la visibilité du commerce ;
13. que le reportage photographique mentionne différentes enseignes et signalisations qui sont dispensées de l'obtention d'un permis d'urbanisme, étant conformes aux règlements en vigueur ;
14. que ce permis d'urbanisme est un permis à durée limitée et a une validité de neuf ans ;
15. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/05/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE

La dérogation au RRU, Titre I, article 39 (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée au sol), est acceptée.