

09h00 - dossier 11292**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur LAURENT tendant à rénover et stabiliser une maison unifamiliale et sa terrasse, avenue Edouard Lacomblé 32.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. que la demande vise à rénover et stabiliser une maison unifamiliale et sa terrasse;
3. que cette maison fait partie d'un ensemble de trois maisons mitoyennes ;
4. que sa composition est la suivante :
 - sous-sol : garage, local chaufferie, cave, débarras, buanderie, chambre, cour
 - rez : hall, WC, vestiaire, cuisine, bureau, salon et salle à manger
 - 1^{er} étage : un hall desservant 4 chambres et 1 salle-de-bain
 - combles : un hall desservant 4 chambres et 1 salle-de-bain
5. que le projet consiste à désolidariser le bâtiment du mitoyen avec le numéro 30 (mitoyen de gauche) ;
6. qu'un contre mur est érigé le long du mur mitoyen sur toute la hauteur de l'habitation ;
7. qu'une nouvelle poutre de fondation est mise en place en cave ; que le palier entre la cuisine et l'escalier de la cave est supporté par une nouvelle colonne ; qu'une nouvelle ferme est mise en place en toiture ;
8. que la cuisine est prolongée par un balcon sur une partie de la façade arrière ; qu'au même niveau, une terrasse est aménagée dans le prolongement de la salle-à-manger ;
9. que la terrasse actuelle, le balcon ainsi que l'escalier menant au jardin sont démolis et reconstruits de manière structurellement indépendante du bâtiment principal ;
10. qu'après travaux, une salle-de-douche est aménagée à la place d'une des chambres du 1^{er} étage côté rue ; qu'une douche supplémentaire est ajoutée à côté de la salle-de-bain existante ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article art.6 (toiture - hauteur), en ce qui concerne la terrasse;
12. que ces éléments diffèrent peu de la situation existante ; que l'impact sur les parcelles voisines est limité ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme article 4 (hauteur sous-plafond) et article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit de la chambre au sous-sol ;
14. que cette chambre dispose d'une hauteur sous-plafond de 2,25 m au lieu des 2,50 m requis ;
15. qu'elle dispose de 1.87m² d'éclairage au lieu des 4m² requis ;
16. que cette chambre est néanmoins spacieuse (20m²) et que la maison dispose de nombreuses autres chambres ;
17. que deux petites chambres (4 et 8) sont présentes aux étages ; que bien que ces chambres ne soient pas conformes aux prescriptions du RRU (moins de 9m²), elles datent de la construction de l'immeuble (1954) ;
18. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11292

19. qu'il ne s'agit pas d'une opposition au projet mais d'une demande à apporter un soin particulier vu les conséquences que peuvent engendrer les travaux envisagés de désolidarisation des maisons mitoyennes ; qu'il est également demandé qu'un état des lieux détaillé soit établi par un géomètre et qu'un planning du déroulement des travaux soit dressé de commun accord ;

AVIS FAVORABLE

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

Les dérogations au RRI, titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) et article 10 (éclairage naturel) sont acceptées.

09h25 - dossier 11317

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. W123 tendant à diviser l'immeuble en un bureau et 2 logements, rehausser la toiture, aménager 2 terrasses et rénover, avenue des Nerviens 123.

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, par ailleurs le long d'une voirie régionale ;
2. que le bien se trouve dans la zone de protection d'un bien classé : parc et musées du Cinquantenaire ;
3. que le bien se situe dans le périmètre du règlement zoné Ambiorix – Cinquantenaire (RZAC) ;
4. que l'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine, architecture construite en 1906 dans un style néo-classique ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
6. 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) ;
7. 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) ;
8. que la demande vise à diviser l'immeuble en un bureau et 2 logements, rehausser la toiture, aménager 2 terrasses et rénover
9. qu'en situation de droit, le bâtiment est affecté en bureaux ;
10. qu'en situation projetée l'immeuble s'organise comme suit:
 - sous-sol : 3 caves dont une destinée au bureau et utilisée à la fois comme local archives, un local chaufferie, un local vélos/poussettes, des sanitaires et une cuisine/réfectoire (annexe) donnant accès au jardin ;
 - rez-de-chaussée : un bureau, une salle de réunion, un bureau/secrétariat et un espace ouvert (= open-space 2e niveau de l'annexe) ;
 - 1er étage et entresol : un duplex une chambre : au 1^{er} : une salle à manger avec cuisine intégrée, un WC un salon, une chambre et une salle de bain ; à l'entresol : le reste de la chambre ;
 - 2e et 3e étages : un duplex deux chambres : au 2eme : une salle à manger avec cuisine intégrée, un salon, et au 3eme : deux chambres, un petit salon, une buanderie et une salle de bain ;
11. que la demande porte à 3 le nombre d'unités (dont 2 logements) sur cette parcelle ;
12. que l'accès à ces différentes unités se fait par le hall d'entrée ;
13. que les logements sont accessibles par l'escalier existant ;
14. qu'un nouvel escalier intérieur permet de relier la partie arrière du sous-sol et le rez ;
15. qu'un autre escalier intérieur est posé pour permettre la liaison entre les deux parties de la chambre au 1^{er} et à l'entresol ; qu'il donne également accès à une salle-de-bain située au niveau du palier ;

16. qu'à partir du palier du 2^e étage, la cage d'escalier est privatisée pour le duplex supérieur ; que pour ce faire une cloison et une porte sont placées ;
17. qu'après les travaux prévus en toiture, la hauteur du faîte de la toiture sera augmentée de 20 cm par rapport à la situation existante ;
18. que la rehausse de la partie arrière de la toiture prend une forme similaire au versant avant ;
19. que la cheminée existante en toiture est conservée ;
20. qu'il en va de même de la lucarne visible depuis l'espace public ;
21. que la toiture comprend des fenêtres de toit ;
22. qu'au 2^e étage en façade arrière, la terrasse existante semble avoir la même surface qu'en situation de droit ;
23. que sur le toit de l'annexe jouxtant cette terrasse est aménagé un potager de 12,33 m², accessible par un nouvel escalier extérieur depuis ladite terrasse ;
24. qu'une partie du toit de cette annexe reste inaccessible ;
25. qu'au rez-de-chaussée et 3^e étage en façade arrière, deux terrasses sont créées ;
26. que celle du rez présente une surface de 7,20 m² ; qu'elle est un peu plus haute que le niveau de plancher de l'espace ouvert (open-space) ; qu'elle est accessible par cette même pièce et intégrée dans le volume existant ;
27. que le revêtement de toutes les terrasses est en bois ;
28. que lesdites terrasses sont pourvues de garde-corps métalliques peints en noir ;
29. que celle au 3^e étage présente une surface de 2 m² et est accessible par la plus grande chambre ;
30. qu'au niveau entre le rez et le sous-sol, le niveau de la cour existante est abaissé d'un peu plus de 50 cm ;
31. que cette cour est accessible depuis le local cave/archives ;
32. qu'il convient de perméabiliser cette cour et de prévoir une zone de plantation le long du mitoyen gauche ;
33. que les matériaux des versants sont identiques à la situation existante ;
34. que la couverture de l'annexe reste inchangée ;
35. que des nouvelles baies sont créées dans la façade latérale de cette annexe ;
36. que les petites baies existantes de cette même façade sont agrandies ;
37. que tous les châssis en façade arrière (bâtiment principal et annexe confondus) sont en bois peint en bleu ;
38. que les espaces de tous les niveaux sont revus ;
39. que des cloisons et murs porteurs sont modifiés ;
40. que la demande ne nécessite pas de rehausses des murs mitoyens ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture - hauteur) ; qu'il s'agit du versant arrière de la toiture et de la terrasse au 3^e ;
42. que ces éléments dépassent de plus de 3,00m le profil de l'immeuble voisin de gauche, le plus bas ; qu'ils ne dépassent cependant pas le profil mitoyen de l'immeuble de droite qui est beaucoup plus haut ;
43. que ces modifications sont en accord avec le caractère de l'immeuble ; qu'elles ne nuisent pas aux parcelles voisines ;

44. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ; que la pièce centrale au 1^{er} et le séjour au 2^{ème} sont concernés ;
45. que les espaces de vie sont confortables et spacieux ; que ces dérogations sont donc acceptables ;
46. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire en ce qui concerne l'article 24. (éclairage des locaux sous toiture) : qu'il s'agit des lucarnes arrières dont la largeur cumulée dépasse le 1/3 de la largeur de la toiture ;
47. que cependant ces lucarnes sont dans le versant arrière de la toiture et dépassent de peu la profil de celle-ci ;
48. que la demande ne prévoit aucune modification visible depuis l'espace public ;
49. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
50. que les unités proposées sont confortables et de belles dimensions ;
51. que la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité n'a pas de remarques à formuler en ce qui concerne le dossier ;
52. l'avis favorable rendu par la CRMS en séance du 08/09/2021 ;
53. que la CRMS recommande toutefois de profiter de la campagne de travaux pour procéder à un nettoyage (doux) complet de la façade avant, dont seul le pied semble avoir été nettoyé, ainsi que de procéder aux interventions de restauration éventuellement nécessaires pour rendre son lustre à cette façade ;
54. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 24/08/2021,

AVIS FAVORABLE sous réserve

1. de prévoir la cour au rez-de-chaussée en revêtement perméable (dalle ajourée/joint ouvert),
2. de prévoir une zone de pleine terre (aménagement planté) le long du mur mitoyen gauche,
3. de revoir les superficies de l'annexe 1
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

La dérogation au Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire en ce qui concerne l'article 24. (éclairage des locaux sous toiture) est acceptée.

09h50 - dossier 11342

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur WEBER tendant à étendre vers le sous-sol et rénover l'appartement du rez ainsi que déplacer l'escalier d'accès au jardin, rue Cardinal Lavigerie 44.

REPORT

10h15 - dossier 11306**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Janssens tendant à régulariser le changement d'affectation d'un bâtiment arrière d'atelier en logement, la construction d'une extension au 1er étage et l'aménagement de 2 terrasses à l'arrière du bâtiment avant, avenue de la Chasse 109.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation, le long d'un espace structurant ;
2. que le bien se situe le long d'une voirie régionale ;
3. que le bien se trouve dans la zone de protection d'un bien classé : maison art nouveau sise au 141 avenue de la Chasse ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
5. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
6. que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'un bâtiment arrière d'atelier en logement, la construction d'une extension au 1er étage et l'aménagement de 2 terrasses à l'arrière du bâtiment avant ;
7. qu'en situation de droit, la parcelle comprend un bâtiment avant (R + 2 + combles) aménagé en maison unifamiliale et un bâtiment arrière (R + 1 + combles) aménagé en atelier ;
8. que le projet prévoit une division comme suit :
 - bâtiment avant (logement unifamilial) :
 - au rez-de-chaussée : un hall commun, un bureau/cabinet pour profession libérale et un wc
 - au 1^{er} étage : une cuisine intégrée à la salle à manger, un séjour et un bureau
 - aux 2^e et 3^e étages : deux chambres et une salle de bain par étage
 - sous-combles : un grenier
 - bâtiment arrière (logement unifamilial) :
 - au rez : une cave, un wc et un local technique réservé au logement arrière
 - au 1^{er} étage : un séjour/salle à manger/cuisine
 - sous-combles : un hall/bureau, une salle de bain et trois chambres
9. que l'espace bureau fait partie de la maison unifamiliale avant ; qu'il ne constitue pas une entité indépendante ;
10. qu'il convient de rendre le vitrage en fond de bureau translucide ;
11. qu'au sein du bâtiment arrière, l'escalier existant reliant le rez et le 1er étage est supprimé ;
12. que l'escalier desservant le logement avant se trouve dans le premier hall commun ; qu'il n'est dès lors pas privatif ;
13. qu'il convient de proposer un aménagement garantissant la privacité de l'ensemble des occupants ;
14. que des portes-vélos muraux sont placés dans le second hall commun ;
15. qu'il y a lieu d'aménager un local vélo accessible au rez-de-chaussée ;
16. que ce second hall donne accès à un jardin et à un potager commun ainsi qu'à un nouvel escalier extérieur avec palier menant au logement du bâtiment arrière ;
17. que des cloisons et murs porteurs sont modifiés au sein des deux bâtiments ;

18. qu'une partie de l'annexe existante au rez en façade arrière (wc) est démolie sur toute sa hauteur ;
19. qu'un nouveau volume construit sur deux niveaux (rez et 1er) est ajouté en façade arrière du bâtiment principal ;
20. que deux terrasses de 9m² chacune sont créées sur le toit de l'annexe qui relie les deux bâtiments ;
21. que l'une d'elles est destinée au logement situé à l'avant et l'autre à celui de l'arrière ;
22. que des bacs à plantes sont placés le long du mur mitoyen gauche de chaque terrasse et qu'une séparation visuelle placée entre les deux est également réalisée à l'aide de plantations ;
23. qu'à l'arrière du 2e étage du bâtiment avant, une nouvelle terrasse, quasi de même surface que les autres, est créée ; qu'elle se trouve sur le toit de l'annexe existante et est entourée du mur mitoyen gauche et d'acrotères ;
24. que ladite terrasse est accessible depuis la porte-fenêtre de la chambre arrière ;
25. qu'en fond de parcelle, l'ancienne courette devenue une cour/jardin est accessible par le premier niveau du logement du bâtiment arrière (cave) ;
26. qu'entre ces deux bâtiments, une partie du mur mitoyen séparant les numéros 109 et 107 est abaissée pour retrouver sa hauteur initiale ;
27. que certaines baies des façades avant et arrière des deux bâtiments sont modifiées ;
28. que les menuiseries de ces façades sont en pvc blanc en ce qui concerne la façade arrière du bâtiment avant et en bois naturel pour la façade avant du bâtiment arrière ;
29. que les baies latérales de l'annexe centrale et celle du volume qui abrite le bureau du 1er étage également modifiées ; que les châssis que comptent ces baies sont en pvc blanc ;
30. que le dessin des châssis des lucarnes en façade avant diffère des châssis actuels ; qu'ils sont de même matériau, couleur et sens d'ouverture, mais sans croisillons ; qu'aucune autre modification ne semble avoir été apportée à cette façade ;
31. que toutes les terrasses envisagées sont conformes au Code civil ;
32. que la demande ne prévoit aucune rehausse de murs mitoyens ;
33. que tous les versants de toiture comportent des fenêtres de toit ;
34. que le versant côté droit du bâtiment arrière comprend, en plus des fenêtres de toit, des panneaux solaires ;
35. qu'en matière de PEB, le Sas d'entrée sera considéré comme unité commune, distribuant chacune des unités de la parcelle (un espace bureau et deux logements) ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 4 (profondeur de la construction) ; que la terrasse du bâtiment avant est concernée ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 6 (toiture - hauteur) ; terrasse
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit de la chambre au 2e étage arrière du bâtiment avant et du séjour du bâtiment arrière ;
39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
40. que la CRMS n'a pas de remarques à formuler sur la demande ;
41. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/08/2021 ;

dossier 11306

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de proposer un aménagement garantissant la privacité de l'ensemble des occupants, en ce qui concerne l'escalier de l'immeuble avant,
2. d'aménager un local vélo accessible au rez-de-chaussée,
3. de rendre le vitrage en fond de bureau translucide,
4. de préciser le matériau et la couleur des châssis placés en façade arrière du bâtiment secondaire,
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 (hauteur), sont acceptées.

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

10h40 - dossier 11122 – ART 126**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Dimitrova tendant à agrandir une maison unifamiliale et la diviser en 3 logements, chaussée de Wavre 566.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est situé dans la zone de protection d'un monument classé : rue Peter Benoit 2
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
4. que 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 agrandir une maison unifamiliale et la diviser en 4 logements ;
6. qu'en situation de fait le bien comporte 3 appartements (1 duplex au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, 1 appartement au 2^{ème} étage et 1 appartement au 3^{ème} étage) ;
7. que la demande vise à y aménager 4 logements (3 appartements 2 chambres et 1 appartement duplex 1 chambre) répartis comme suit :
 - au sous-sol : 4 caves privatives, un local vélos/rangement, un local pour les poubelles, un local pour les compteurs et une buanderie,
 - au rez-de-chaussée : 1 appartement 2 chambres,
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres,
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres
 - au 3^{ème} étage et sous combles : 1 appartement duplex 1 chambre ;
8. que la demande vise à agrandir les annexes ;
9. qu'au rez-de-chaussée, l'annexe, d'une largeur de 2.90m, a été agrandie jusqu'à la limite arrière de la parcelle ; que cet agrandissement n'a pas nécessité de rehausses de murs mitoyens ;
10. qu'elle est placée le long du mitoyen de droite ; que sa toiture est en revêtement bitumineux ;
11. que les annexes aux étages sont rehaussées en vue de créer des appartements de plain-pied aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
12. qu'un aéra existant aux étages est fermé ; que cela nécessite la hausse du mur mitoyen de droite ; que ce mitoyen, au niveau des annexes, est totalement reconstruit et rehaussé de 2,17 m sur environ 5.60 m de long ;
13. qu'au 3^{ème} étage, une petite terrasse de 2.20 m de côté est prévue sur une partie de la toiture plate ; qu'elle est accessible via une lucarne prévue en façade arrière ;
14. que cette terrasse n'est pas conforme au code civil en matière de vues ;
15. qu'en façade avant, une lucarne a été construite sans obtention préalable de permis d'urbanisme depuis au moins 1977 ; qu'elle a été peinte en gris il y a quelques années ;
16. 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 11122 – ART 126

17. que cela concerne la profondeur de la nouvelle annexe du rez qui dépasse les trois quarts de la profondeur du terrain ;
18. que la parcelle voisine de droite comporte une construction en fond de parcelle ;
19. que le jardin restant est totalement en pleine terre ;
20. que cette construction s'avance en profondeur dans l'îlot ; qu'afin de préserver une zone de jardin de taille suffisante, il convient de se limiter au $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
21. que sur les orthophotoplans on aperçoit un auvent au rez-de-chaussée sur une partie du jardin ; que cet auvent ne figure pas sur les plans ; qu'il convient de le supprimer ;
22. qu'afin d'améliorer les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, il convient d'envisager de verduriser la toiture de l'annexe ;
23. que les dérogations concernent également la rehausse de l'annexe au deuxième étage ; que cette rehausse est importante ; que l'immeuble se trouve en outre dans un petit îlot ;
24. qu'elle n'est pas acceptable ;
25. qu'il convient de ne pas aménager d'annexe au deuxième étage ;
26. que le logement de ce niveau doit être revu ; qu'il convient de le relier au logement des combles ;
27. que les dérogations concernent la terrasse et l'isolant ;
28. que la terrasse se trouve au 3ème étage et offre une vue surplombant l'intérieur d'îlot ;
29. qu'il y a lieu de ne pas aménager cette terrasse ;
30. que la dérogation en ce qui concerne l'isolation est acceptable ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6 (lucarne) en ce que la largeur de la lucarne à rue dépasse les $\frac{2}{3}$ de la largeur de la façade (4,16 m au lieu de 4,00 m) ;
32. que la demande prévoit d'y aménager de plus larges fenêtres afin d'en améliorer l'aspect et d'éclairer les pièces sous combles ;
33. qu'elle existe depuis de nombreuses années ;
34. que la dérogation en ce qui concerne la lucarne est minime et donc acceptable ;
35. qu'en façade à rue les châssis en bois peints en blanc ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ; que les châssis aux étages ont les mêmes divisions que les châssis d'origine ; que les divisions du châssis au rez-de-chaussée ont été modifiées ;
36. que la porte d'entrée en bois a été remplacée; que le dessin a été modifié ;
37. que cette porte n'est pas qualitative ; qu'il convient de la remplacer par une porte en bois s'inspirant du caractère de l'immeuble et des menuiseries d'origine ;
38. qu'il y a lieu de revenir lors du prochain remplacement des châssis aux menuiseries d'origine et en bois ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce qui concerne la chambre dans les combles ;
40. que cet espace ne présente pas les qualités requises pour être un espace habitable ;

dossier 11122 – ART 126

41. que cette dérogation nuit à l'habitabilité de ce petit logement et n'est donc pas acceptable ;
42. que les pièces du troisième étage devraient être réunies au second étage afin de former un logement agréable et conforme ;
43. que l'immeuble ne dispose d'aucun emplacement de stationnement ; qu'un local vélo est aménagé en cave ;
44. que cette demande porte à 4 le nombre d'entités sur la parcelle; que la densité est trop importante ;
45. 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, en particulier lors de la division de maisons unifamiliales ;
46. 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 ;
47. 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 ;
48. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité ;
49. que la Commission Royale des Monuments et des Sites n'a pas rendu d'avis sur le dossier ;
50. que sur la demande initiale, le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a rendu un avis favorable daté du 16/02/2021 ; qu'il convient de veiller à ce que le SIAMU effectue un contrôle des mesures mise en œuvre à la fin des travaux ;
- 51. l'avis favorable rendu par la commission de concertation du 23/03/2021 sous réserve :**
 - de limiter la profondeur de l'annexe au rez au $\frac{3}{4}$ de la parcelle et d'aménager la zone non-bâtie en pleine-terre ;
 - de supprimer l'auvent au rez arrière ;
 - d'envisager de végétaliser la toiture de l'annexe du rez ;
 - de ne pas aménager d'annexe au deuxième étage et donc de ne pas rehausser le mitoyen de droite ;
 - de ne pas aménager de terrasse au troisième étage ;
 - de remplacer la porte d'entrée par une porte en bois s'inspirant du caractère de l'immeuble et des menuiseries d'origine ;
 - de revenir lors du prochain remplacement des châssis à des châssis au dessin similaire au dessin d'origine et en bois ;
 - de limiter le nombre d'entités dans l'immeuble à trois et de prévoir des logements conformes aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité et qualitatifs ;
 - de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale,
- 52. qu'en date du 22 juin 2021, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**
- 53. que ces plans répondent en partie aux réserves émises ;**
54. que la demande actuelle vise à agrandir une maison unifamiliale et la diviser en 3 logements ;
55. que la répartition des logements est la suivante :
 - au sous-sol : 4 caves privatives, un local vélos/rangement, un local pour les poubelles, un local pour les compteurs et une buanderie,
 - au rez-de-chaussée : 1 appartement 2 chambres,

dossier 11122 – ART 126

- au 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres,
- aux 2^{ème} étage et 3^{ème} étage (sous combles) : 1 appartement triplex 3 chambres + espace grenier / stockage

56. qu'il convient de réduire le nombre de caves à 3 ;
57. que la partie nuit du triplex se trouve au niveau inférieur ;
58. que des toitures plates végétalisées inaccessibles sont prévues au niveau de la toiture plate de l'annexe du rez et de la toiture du 2^{ème} étage ;
59. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour au 3^{ème} étage ;
60. que cette pièce est agréable et que la dérogation est minime et donc acceptable ;
61. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
62. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur la demande initiale ; qu'en date du 19/08/2, un nouvel avis a été demandé au SIAMU ;

AVIS FAVORABLE sous réserve

1. de réduire le nombre de caves à 3
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 (hauteur), sont acceptées.
Les dérogations au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel), est acceptée.**

11h05 - dossier 11314

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par l'A.S.B.L. Jeunesse en Mission tendant à étendre la consommation sur place (bar) dans un commerce existant au rez droit de l'immeuble, avenue des Celtes 17.

REPORTE

11h30 - dossier 11325

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Simonson tendant à rénover une maison unifamiliale et régulariser les modifications apportées à l'immeuble : châssis du rez avant, cour et terrasse au 2ème étage, rue des Ménapiens 27.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation ;
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 se situe dans le périmètre de la zone de protection autour d'un bien classé : ensemble de maisons sis rue des Ménapiens 24 à 36 ;
4. que le bien est inscrit à titre transitoire dans l'inventaire du patrimoine (monument antérieur à 1932 d'après l'application de l'art. 207 du COBAT) ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
6. que la demande vise à rénover une maison unifamiliale et régulariser les modifications apportées à l'immeuble : châssis du rez avant, cour et terrasse au 2ème étage ;
7. que le bâtiment est aménagé comme suit :
 - au sous-sol : une cuisine, un local compteur, une buanderie, une cave et un local rangement
 - au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, une cuisine intégrée à la salle à manger, un séjour, un wc
 - au 1^{er} étage : deux chambres, une salle de douche et un wc
 - au 2^e étage : deux chambres et une salle de douche
 - au 3^e étage : deux chambres et une salle de douche
 - sous combles : un local technique et une mezzanine faisant office de local de rangement
8. que le niveau du local rangement au sous-sol est plus haut que le reste de ce niveau ;
9. que la mezzanine est accessible via un escalier placé dans la chambre arrière au 3^e étage ;
10. que les corps de cheminées des pièces situées à l'avant au niveau des rez,, 1^{er} et 2^e étage sont démolis ;
11. que les espaces de vies sont revus ;
12. que le mur séparant le séjour du hall est démolit et que des nouvelles baies sont créées au 1^{er} et 2^e étage pour permettre l'accès à la chambre avant ;
13. que le volume du bâtiment ne semble pas être modifié depuis la construction de celui-ci ;
14. que l'emplacement pour vélos situé à l'arrière du rez est non couvert ; qu'il se trouve en lieu et place de l'ancienne cour et est accessible depuis le hall par une porte vitrée placée à l'alignement de la façade arrière du wc existant ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ; que cela concerne la surface perméable de la cour arrière qui, en effet, ne l'est plus ;
16. que le jardin comprend une terrasse et une zone plantée ;
17. que la terrasse au 2^e étage n'est pas comprise dans le volume bâti, contrairement à la situation de droit ;
18. que, pour rendre la terrasse du 2^{ème} étage conforme au code civil, il est préférable d'aménager une zone plantée inaccessible sur une largeur d'1m sur toute la profondeur ;
19. que sa surface est d'environ 5,60 m² et qu'elle est fermée par un garde-corps en aluminium ;

20. qu'elle n'est pas de forme rectangulaire et qu'un bac à plantes est placé au fond dans le coin droit pour limiter les vues obliques ;
21. que sa création n'a nécessité aucune rehausse ;
22. qu'elle semble conforme au Code civil ;
23. qu'en façade arrière, l'allège de la baie au rez est démolie ; qu'une porte fenêtre en pvc peinte en blanc permet l'accès à la terrasse et au jardin ;
24. que cette façade comprend des châssis en bois et en pvc ; que tous sont de même couleur ;
25. que des descentes d'eau sont placées de part et d'autre de cette façade ;
26. qu'en façade avant, la porte d'entrée est en bois peinte en bleu et les châssis sont en pvc teinte blanc ;
27. que le dessin du châssis au rez est différent de la situation d'origine ; qu'il s'agit d'un châssis composé de deux ouvrants dont l'un est oscillo-battant et d'une imposte ;
28. qu'il convient, lors du prochain changement des menuiseries, de réadapter les châssis en façade avant au caractère architectural du bâtiment ;
29. que les versants comptent deux fenêtres de toit chacun et des évacuations (chaudière...) ;
30. qu'aucune autre modification n'est apportée en façade avant ;
31. qu'une erreur figure dans la coupe BB' au niveau du sous-sol ; qu'il est indiqué « SDD », abréviation de « salle de douche », mais qu'il s'agit en réalité d'une cave comme le précise la vue en plan projetée ainsi que la note explicative ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme le titre II, article 4 (hauteur sous-plafond (locaux non habitables)) en ce qui concerne la hauteur sous plafond de la salle de douche au 3e étage;
33. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
34. que la CRMS a émis un avis en séance du 08/09/2021 ; qu'elle n'est pas favorable à la régularisation des châssis en façade avant, non qualitatifs ni en harmonie avec l'élévation de la façade;
35. que la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité n'a pas de remarques à formuler en ce qui concerne le dossier ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir la terrasse du rez en matière perméable
2. d'aménager une zone plantée inaccessible sur une largeur d'1m sur toute la profondeur de la terrasse du 2^{ème},
3. de prévoir des châssis en bois s'inspirant du caractère (divisions, moulures,...) des châssis d'origine lors du prochain changement,
4. de retourner vers une corniche en bois à l'identique de celle d'origine lors du prochain changement.

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

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

11h55 - dossier 10673

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Mademoiselle Kriakos tendant à construire une maison unifamiliale, rue Alex Marcette 3.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. le permis d'urbanisme (PU 8142) tendant à construire une maison unifamiliale autorisé par le collège des bourgmestre et échevins le 13 janvier 2011 et notifié le 9 février 2011 ;
4. les travaux entamés ; qu'il s'agit de la construction du rez-de-chaussée, surmonté d'une dalle de béton ;
5. que ces travaux ont été arrêtés par un arrêté du bourgmestre vu les défauts d'exécution observés ;
6. que le permis délivré n'a pas été exécuté dans le délai requis ; qu'il est dès lors caduque ;
7. que la demande actuelle vise à construire une maison mitoyenne avec 4 chambres à coucher ;
8. que du sous-sol au 2^{ème} étage, le volume est aligné à la maison de gauche, numéro 5 ; qu'il dépasse de 2.10m l'immeuble de droite, immeuble d'angle ;
9. qu'au 3^{ème} étage le volume, bien qu'en recul de 1.16m par rapport au 2^{ème} étage, dépasse les deux voisins de 0.65 et 0.95m ;
10. que le jardin comporte deux parties : une parties basses dans le prolongement du sous-sol, aménagée en terrasse et une partie haute, aménagée en jardin ; qu'un escalier situé le long du mitoyen droit relie ces deux niveaux ;
11. que 3 terrasses sont prévues : une au sous-sol, une terrasse couverte au 1^{er} étage et une terrasse au 3^{ème} étage ;
12. que la terrasse du 1^{er} étage est dans le prolongement de la chambre ; qu'elle est intégrée au volume construit ;
13. que cette terrasse ne porte pas atteinte aux parcelles voisines ;
14. qu'au 3^{ème} étage, la terrasse d'une profondeur d'1.30m et d'une largeur de 1.16m est aménagée sur la toiture de l'étage inférieur ; qu'elle est bordée d'espaces plantés inaccessibles ;
15. que cette terrasse vu sa position et sa disposition est en promontoire sur l'intérieur d'îlot ; qu'elle peut être source de nuisances ;
16. qu'il convient de ne pas aménager de terrasse à ce niveau ;
17. que les façades sont pourvues de châssis double vitrage en aluminium gris anthracite;
18. qu'il convient de réduire la profondeur de l'oriel de moitié et de se conformer à l'art 10 §2 du Titre I du RRU ;
19. qu'il convient également de prévoir des fenêtres identiques pour la travée gauche en façade avant ;
20. que l'immeuble dispose d'un soubassement en pierre, d'une façade en brique et d'un oriel en enduit ;

21. que l'enduit ne présente pas la pérennité requise pour la façade avant ; qu'il convient de proposer un autre matériau, en accord avec le cadre bâti environnant ;
22. qu'une descente d'eau est prévue en façade avant;
23. que cette descente d'eau déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 10, en ce qu'elle ne dispose pas d'un dauphin en fonte;
24. qu'en application des prescriptions du règlement général sur la bâtisse de la commune, la descente d'eau doit en outre disposer d'un dauphin en fonte qui présente une hauteur de 2.00m ;
25. qu'il convient de s'y conformer ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture - hauteur)) ; qu'il s'agit de la terrasse au 3^{ème} étage et du volume total ;
27. qu'au 3^{ème} étage la terrasse peut porter atteinte aux voisins ; qu'elle est petite et dessert une chambre ; que la maison dispose d'un jardin et d'une terrasse au 1^{er} ; qu'il convient de ne pas l'aménager ;
28. que le volume à ce niveau dépasse les deux voisins nécessitant des rehausses mitoyennes de chaque côté ; que cette dérogation ne paraît pas justifiée ; qu'il convient de revoir le volume afin de se conformer aux prescriptions du RRU ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 5 (hauteur de la façade avant) ; que la corniche est plus basse que celles des deux immeubles voisins ;
30. que cette corniche est surmontée d'une toiture mansardée ; que la dérogation est dès lors acceptable ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) ;
32. que la largeur de l'oriel dépasse les 2/3 de la largeur de façade ; que le dépassement est minime ; qu'il convient de s'y conformer ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, article 10 (éclairage naturel) ; que la chambre 2 au 2^{ème} étage est concernée ;
34. que cette dérogation n'est pas acceptable pour une construction neuve ; qu'il convient de revoir l'aménagement afin de supprimer cette dérogation ;
35. qu'un rapport d'ingénieur a été joint à la demande de permis ; que vu les soucis de stabilité rencontrés, il convient de veiller à ce qu'une attention particulière soit portée à cet aspect de la construction ;
36. que le terrain est un chancre depuis de nombreuses années ; qu'afin d'y remédier, il convient de démarrer les travaux rapidement et au plus tard dans les 6 mois de la délivrance ;
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
38. dans cette lettre d'opposition sont notamment évoqués l'absence de précision sur les affiches d'enquête publique de l'heure de passage du dossier en commission de concertation, les conséquences sur les maisons mitoyennes du non-respect des recommandations des expertises, études de sol, ... lors de la réalisation des travaux Alex Marcette 3, l'historique des faits et effets de cette construction ;

39. qu'à cette lettre d'opposition au projet sont joints, entre-autre, une requête en rectification du jugement rendu par la cour d'appel ; des photos prises aux différents stades des travaux effectués ; des photos des immeubles des rues avoisinantes ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas aménager de terrasse au 3^{ème} étage ;
2. de revoir le volume du 3^{ème} étage afin de se conformer au RRU ;
3. de se conformer au RRU en ce qui concerne la largeur de l'oriel ainsi que la profondeur ;
4. de prévoir des fenêtres identiques pour la travée de gauche en façade avant ;
5. de revoir l'aménagement de la chambre 2 au 2^{ème} étage afin de supprimer la dérogation ;
6. de proposer un matériau qualitatif et pérenne pour l'oriel, en accord avec le cadre bâti environnant ;
7. de préciser le matériau de la partie en dessous de la corniche en façade avant ;
8. de prévoir un dauphin en fonte de 2.00m pour la descente d'eau en façade, conformément aux règlements en vigueur ;
9. de démarrer les travaux rapidement et au plus tard dans les 6 mois de la délivrance.

La dérogation au RRU, Titre I, article 5 (hauteur de la façade avant) est acceptée.

13h30 - dossier 11341

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Albicocco tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en deux logements, la couverture d'une partie de la cour et les modifications apportées à l'immeuble, rue Ernest Havaux 9.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale;
4. que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en deux logements, la couverture d'une partie de la cour et les modifications apportées à l'immeuble ;
5. que la composition proposée est la suivante :
 - au rez : 1 appartement 1 chambre
 - aux niveaux supérieurs (1^{er}, 2^{ème} et combles) : 1 appartement triplex avec 3 chambres
6. qu'il est également prévu de rénover et isoler les différentes toitures ;
7. que les châssis ainsi que la porte d'entrée ont été modifiés sans permis ;
8. que la division des châssis au rez-de-chaussée et aux étages est différente et ainsi peu harmonieuse pour l'ensemble du bâtiment ;
9. qu'il serait préférable de revenir à la situation de droit (suivre le ceintage et la division des châssis) aux prochains changement des châssis ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture - hauteur) en ce qui concerne l'annexe de droite au rez ;
11. que cette annexe dépasse en profondeur et hauteur les deux immeubles voisins ; qu'elle est cependant moins profonde et un peu plus haute que l'annexe de gauche (existante de droit) ;
12. que des matériaux utilisés pour la construction de cette annexe, il semble que celle-ci date de nombreuses années voire de la construction de l'immeuble ;
13. qu'elle ne nuit pas aux parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne séjour et la cuisine du rez qui offrent une superficie de 22,8 m² au lieu des 28 m² requis ;
15. que cet espace est peu qualitatif et éclairé en grande partie par des lanterneaux ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;
16. qu'il convient de revoir les aménagement du rez afin de se conformer au RRU et de prévoir un studio à ce niveau ;

17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre au rez qui dispose de 2.5m² au lieu des 2.8m² requis;
18. que cette dérogation découle des dimensions des baies en façade ; qu'elle est limitée et donc acceptable ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, article 17 (local commun pour vélos et voitures d'enfants ;
20. qu'il convient de prévoir un local vélo et poussette aisément accessible et de le renseigner en plan ;
21. que le reste de l'immeuble comporte un triplex trois chambres, dont l'entrée se trouve sur le palier entre le rez et le 1^{er} étage ;
22. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
23. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 3/09/2021,

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir les aménagement du rez afin de se conformer au RRU et de prévoir un studio à ce niveau ;
2. de prévoir un local vélo et poussette aisément accessible et de le renseigner en plan ;
3. de végétaliser l'ensemble des toitures plates
4. de revenir à la situation de droit aux prochains changements des châssis (ceintrage et divisions)
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 (hauteur), sont acceptées.
La dérogation au RRU, Titre II article 10 (éclairage naturel), est acceptée.**

13h55 – dossier 11309

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Cantero - Zamorano tendant à régulariser la construction d'une véranda au rez-de-chaussée d'un immeuble comprenant 4 logements, les modifications intérieures et les châssis du rez-de-chaussée en façade avant, avenue Hansen-Soulie 109.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à régulariser la construction d'une véranda au rez-de-chaussée d'un immeuble comprenant 4 logements, les modifications intérieures et les châssis du rez-de-chaussée en façade avant ;
4. que le logement du rez-de-chaussée, objet de la demande, est un appartement une chambre ;
5. qu'une véranda a été créée dans le prolongement du salon sur une profondeur de 3,17 m et une largeur de 3,28 m ; qu'elle est couverte d'une toiture en polycarbonate translucide, inclinée et à un versant ; qu'elle prend place entre le mitoyen de gauche et l'annexe existante de droite ;
6. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture d'une construction mitoyenne) ; qu'il s'agit de la véranda ;
7. que par rapport au voisin de gauche, immeuble le moins profond, la véranda est plus profonde de 3,17 m ; qu'elle ne dépasse pas l'immeuble le plus profond ;
8. que sa construction n'a nécessité aucune rehausse mitoyenne ; que les dérogations sont acceptables ;
9. que cette véranda est prolongée par une terrasse qui donne accès au vaste jardin ;
10. que les châssis en bois en façade avant ont été remplacés par du PVC double vitrage blanc, avec une division en 3 parties et suppression de l'imposte vitrée ; que derrière ces châssis se trouve la chambre à coucher ;
11. que cette modification ne dénature pas la façade et est acceptable ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne la cuisine, la salle à manger et le séjour ;
13. que ces espaces sont scindés et présentent des surfaces de 15m² et 15 m² ; que l'appartement ne dispose pas d'une pièce de séjour de 20m² ; que néanmoins la surface totale dédiée aux pièces de jour est de 30m² ;
14. que la dérogation n'est dès lors pas acceptable pour la cuisine ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 8 (WC) ; que le WC donne directement sur la cuisine sans sas de séparation ; que la dérogation n'est pas acceptable ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) qu'il s'agit du séjour et salle-à-manger ; que la dérogation n'est pas acceptable ;
17. que suite à la construction de la véranda, ils sont éclairés en second jour ;
18. qu'il convient de revoir la localisation de la cuisine et du WC afin de se conformer au RRU ;
19. qu'il convient d'ouvrir les pièces de vie afin de se conformer au RRU ;

20. qu'il convient de prévoir des extracteurs d'air dans tous les locaux humides (salle-de-bain, WC et cuisine) ;
21. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserve

1. de revoir la localisation de la cuisine et du WC afin de se conformer au RRU,
2. d'ouvrir les pièces de vie afin de se conformer au RRU,
3. de prévoir des extracteurs d'air dans tous les locaux humides (salle-de-bain, WC et cuisine).

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (toiture d'une construction mitoyenne), sont acceptées.

La dérogation au RRU, Titre II, article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) est acceptée pour le séjour.

14h20 - dossier 11301

11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par S.R.L. Notaires associés Marc WILMUS et Ludovic du BUS DE WARNAFFE tendant à rénover l'immeuble afin de transformer le commerce en bureau et les étages en triplex 3 chambres avec lucarne et terrasse au 3ème étage arrière ainsi que régulariser la construction d'une annexe au rez, avenue d'Auderghem 330.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural construit comme ensemble avec l'immeuble voisin n°328 en 1921 par l'architecte Eugène A. Linsen ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. le permis d'urbanisme (PU 10532) autorisé le 2/05/2019 et tendant à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, régulariser les annexes et créer une lucarne à l'arrière ;
5. que ce permis n'a pas été mis en œuvre et est donc caduc ;
6. qu'en situation de droit, le bien comporte un commerce au rez et un logement trois chambres aux étages ;
7. que la demande vise à rénover l'immeuble afin de transformer le commerce en bureau et les étages en triplex 3 chambres avec lucarne et terrasse au 3ème étage arrière ainsi que régulariser la construction d'une annexe au rez ;
8. que la répartition proposée comprend :
 - au sous-sol : caves, locaux, 1 espace bureau /local d'archives (16,8 m²), en espace douches + WC à destination des collaborateurs de l'étude,
 - au rez : local vélo, local poubelles, WC pour les clients, 1 espace bureau (51 m²), 1 espace cuisine/salle à manger pour les collaborateurs de l'étude
 - du 1^{er} étage aux combles, la partie logement
9. que les pièces réservées au logement, sont ainsi distribuées :
 - 1^{er} étage : 1 chambre, séjour/cuisine
 - 2^{ème} étage : 1 chambre, WC, salle-de-bain, 1 chambre avec dressing
 - Combles : 1partie combles, bureau avec terrasse extérieure
10. que la superficie de bureau prévue est de 51 + 16.8 m², soit moins de 75m² ; que l'article 0.14 du PRAS n'est dès lors pas d'application ;
11. que la porte d'entrée actuelle servira uniquement d'accès au logement ;
12. que la zone d'entrée actuelle a été redistribuée ; que l'accès au bureau se trouve sur ce hall ;
13. qu'au niveau du rez, pour marquer le changement de fonction, la vitrine commerciale en façade avant est remplacée par une fenêtre plus résidentielle ; que le soubassement sous la nouvelle fenêtre est plus large ;
14. que cette fenêtre et ses divisions ont un aspect moderne, peu harmonieux avec la façade existante ;
15. que ce soubassement est proposé en pierre bleue ;

16. que le parement en brique recouvrant la façade à rue du rez au 1^{er} étage est remplacé, au-dessus du soubassement, par de l'enduit gris ; que ce même enduit est prévu en façade arrière ;
17. que cette modification nuit à l'harmonie et l'esthétique du bien ;
18. que les châssis et la porte d'entrée en façade avant sont remplacés en PVC structuré bleu (RAL 5011) ;
19. qu'en façade arrière, les châssis du 1^{er} étage aux combles sont remplacés en PVC blanc ; que de larges baies sont créées afin d'augmenter l'apport de lumière naturelle ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture - hauteur) ; que cela concerne l'annexe au rez et la terrasse ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, article 4 (hauteur sous-plafond (locaux non habitables)) ; que la hauteur sous-plafond du bureau prévu dans les combles est de 1,93 m au lieu de 2,20 m ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, article 10 (éclairage naturel) ; séjour/cuisine au rez ;
23. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
24. que la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité n'a pas de remarques à formuler en ce qui concerne le dossier ;
25. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale

AVIS FAVORABLE sous réserves

1. de maintenir la brique existante à l'étage,
2. de prévoir une ouverture au rez-de-chaussée s'alignant aux ouvertures du 1^{er} étage avec encadrement en pierre et imposte à l'image du 1^{er} étage,
3. de prévoir des châssis en bois d'une couleur similaire à celle d'origine,
4. de prévoir une porte en bois semblable au modèle d'origine,
5. de préciser l'utilisation des trois locaux indiqués au sous-sol,
6. de repenser l'accès privatif au logement (cloisonnement de l'escalier),
7. en zone de jardin, de redonner une zone de pleine terre et de prévoir une terrasse de 4m de profondeur maximum,
8. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

14h45 - dossier 11322**12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame KING - MORINI tendant à agrandir (annexes au rez, au 3ème et lucarne) et rénover une habitation unifamiliale, Rue Général Capiaumont 84.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
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 agrandir (annexes au rez, au 3ème et lucarne) et rénover une habitation unifamiliale ;
4. que la nouvelle répartition des pièces est la suivante :
 - au sous-sol : des caves et 1 local compteurs
 - au rez : 1 cuisine, 1 salle-à-manger, 1 séjour prolongé par une terrasse, 1 WC
 - au 1^{er} : 1 chambre, 2 salles-de-bain, 1 WC, 1 chambre avec dressing
 - au 2^{ème} : 1 salle de jeux, 1 chambre et 1 salle-de-bain
 - au 3^{ème} : 2 chambres, 1 salle-de-bain et 1 WC
5. qu'une isolation est prévue en façade arrière ; que les nouveaux éléments (parois, châssis) ainsi que la toiture seront également isolés ;
6. que la lucarne projetée en façade arrière est limitée au 2/3 de la longueur ;
7. qu'au rez-de-chaussée la cuisine est déplacée à l'avant ;
8. que le séjour prend place à l'arrière, à la place de la cuisine actuelle ; que sa superficie sera agrandie en supprimant le coin rangement ;
9. qu'en façade avant, les châssis en PVC sont remplacés par des châssis en bois, peint ;
10. qu'il convient de préciser la couleur de ces châssis (référence RAL) ;
11. que les toitures plates aux rez et 2^{ème} étage seront verdurisées ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture - hauteur) en ce qui concerne l'extension au rez et au 3^{ème} et la terrasse ;
13. que la profondeur de l'extension au rez-de-chaussée est en dérogation sur une profondeur de 2m26 ; qu'elle permet d'améliorer les espaces de vie et qu'elle ne nécessite aucune réhausse mitoyenne ; dès lors la dérogation est acceptable ;
14. que, cependant, au 3^{ème} étage, le nouveau volume est en dérogation sur une profondeur de 4m39, que la création d'un mur en oblique est contraire à une future extension mitoyenne du voisin ; que le volume projeté a un impact considérable sur le voisinage ; dès lors la dérogation n'est pas acceptable ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, article 8 (WC) ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
17. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. De préciser la référence RAL des châssis en façade avant,
2. De supprimer l'extension arrière au 3^{ème} étage

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées pour l'extension au rez-de-chaussée.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 8 (WC), article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

15h10 - dossier 11209

13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur MOLS tendant à régulariser les travaux non conformes au PU 9727 en ce qui concerne la toiture du 1er étage (terrasse, garde-corps, suppression de la toiture verte et construction d'un cabanon) d'un logement unifamilial, rue Père de Deken 48.

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 se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « BLOC 535 ;
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 régulariser les travaux non conformes au PU 9727 en ce qui concerne la toiture du 1er étage (terrasse, garde-corps, suppression de la toiture verte et construction d'un cabanon) d'un logement unifamilial ;
5. le PU9727 délivré le 12/09/2016 tendant à régulariser la construction des annexes au rez-de-chaussée et une terrasse au premier étage ;
6. que le bien a fait l'objet de plusieurs constats d'infraction en matière d'urbanisme ;
7. que le bâtiment comporte 1 logement aux étages et un équipement d'intérêt collectif ou de service public (kinésithérapeute) au rez-de-chaussée ;
8. que le PU9727 répond aux réserves émises par la commission de concertation et par le Collège des Bourgmestre et Echevins et qui prévoient : d'aménager en toiture verte de type extensive le reste de la toiture plate (partie non accessible), de se conformer au code civil en matière de vues droites et obliques sans rehausses de murs mitoyens, de supprimer les garde-corps existants et limiter la zone accessible avec de nouveaux garde-corps conformes au code civil de supprimer le plancher sur l'ensemble de la toiture non accessible ;
9. qu'actuellement le plancher sur la toiture plate non accessible a été enlevé ; que la partie de la toiture plate inaccessible n'a cependant pas été aménagée en toiture verte de type extensive ;
10. que la partie arrière droite de la toiture plate comporte de nombreux pots de plantes et entre autres un cabanon pour stocker du bois ; que ces éléments nécessitent un accès régulier et ne rendent pas cette partie de la toiture plate inaccessible ;
11. qu'il y a lieu de supprimer les éléments sur la toiture plate non accessible (pots à plantes, cabanons, ...) et d'aménager en toiture verte de type extensive le reste de la partie non accessible de la toiture plate ;
12. que la terrasse le long de la façade arrière n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques ; qu'il s'agit de la mitoyenneté de gauche ; qu'il convient de s'y conformer sans rehausse de mur, en observant un recul d'1,90m par rapport à l'axe mitoyen au-delà de la remise existante côté gauche ;
13. que les garde-corps existants qui entourent la toiture plate inaccessible ne sont pas supprimés ; que ces garde-corps bordent le patio sur 3 côtés ; que ces garde-corps sont faits sur mesure suivant un dessin du propriétaire ;
14. que ces garde-corps invitent à une occupation de la toiture ; qu'il convient comme indiqué à plusieurs reprises de les supprimer ;

dossier 11209

15. que deux petites annexes se situent de part et d'autre de la terrasse le long de la façade arrière ;
16. qu'une remise en bois a été ajoutée dans le prolongement de la petite annexe située le long de la mitoyenneté de droite ;
17. que cette remise est adossée à un mur mitoyen existant ; qu'elle ne dépasse pas en hauteur la hauteur de ce mur mitoyen ; qu'elle est pourvue d'un bardage en bois ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) que cela concerne la remise et les garde-corps ;
19. que la remise vu sa hauteur et sa position ne nuit pas aux parcelles voisines ;
20. que ces éléments ne nuisent pas aux parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables pour celle-ci ;
21. qu'une première enquête publique a eu lieu du 30/08/2021 au 13/09/2021 ; que des plaignants ont averti l'administration du fait que le dossier n'avait pas été placé sur la plateforme de consultation par le demandeur ; que l'enquête doit donc être recommencée ;
22. qu'une nouvelle enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
23. que ce courrier reprend, notamment :
 - l'historique de l'utilisation infractionnelle de la terrasse et du jardin suspendu est relaté ;
 - la politique du fait accompli dont fait usage la nouvelle demande de permis
 - le jugement rendu par le Tribunal de première instance condamnant le demandeur de permis à ne pas utiliser en terrasse la partie de la toiture plate arrière, à ne pas s'y rendre pour quelque motif que ce soit, à n'y déposer, maintenir en place et arroser de plantes, si ce n'est sur la partie de la toiture autorisée par permis à usage de terrasse, si ce n'est pour des travaux d'entretien;
 - le retrait des garde-corps
24. qu'aucune modification n'est visible depuis l'espace public ;
25. qu'il s'agit de la régularisation partielle d'une situation infractionnelle qui dure depuis de nombreuses années ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

15h35 - dossier 11310**14. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Michaels tendant à rénover une maison unifamiliale, placer une verrière et une terrasse en toiture, ainsi que transformer les façades arrières, rue des Bollandistes 1.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que le bien est repris à l'inventaire à titre transitoire d'après l'application de l'art. 207 du COBAT (bien antérieur à 1932) ;
3. que le bien est compris dans le périmètre de protection d'un bien classé : maison sise rue Père de Deken 38 ;
4. que la demande vise à rénover une maison unifamiliale, placer une verrière et une terrasse en toiture, ainsi que transformer les façades arrières ;
5. qu'il s'agit d'une maison mitoyenne d'angle ; angle formé par la rue Père de Deken 39-40 et la rue des Bollandistes 1 ;
6. que les deux portes d'entrée en situation de droit sont maintenues ;
7. qu'il n'y a pas de modifications en façade avant ;
8. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne la verrière et terrasse en toiture ;
9. qu'en ce qui concerne la création d'une verrière et d'une terrasse au 3^{ème} étage ; qu'au vu de la configuration et de l'orientation de la parcelle ; les dérogations sont acceptables ;
10. que l'intérieur semble avoir un grand nombre d'éléments de valeur patrimoniale ;
11. qu'en séance, l'architecte mentionne de maintenir la plupart de ces éléments ;
12. que la cage d'escalier contient une fenêtre verticale aux vitraux ;
13. qu'en séance, l'architecte mentionne que cette fenêtre avec vitraux sera maintenue ;
14. qu'une deuxième fenêtre sera ajoutée dans la cage d'escalier et que le lanterneau avec lumière zénithale sera retiré ;
15. que ces modifications nuisent à la qualité patrimoniale de la cage d'escalier ;
16. qu'il y a lieu de maintenir la fenêtre verticale avec vitraux ainsi que de prévoir un lanterneau et de ne pas construire la deuxième et nouvelle fenêtre ;
17. qu'il convient de maintenir minimum 50% de la cour du rez-de-chaussée en zone plantée ;
18. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserves

1. de maintenir la fenêtre verticale avec vitraux ainsi que de prévoir un lanterneau
2. de ne pas construire la deuxième et nouvelle fenêtre
3. d'aménager minimum 50% de la cour du rez-de-chaussée en zone plantée

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