

09h00 - dossier 11204

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par S.R.L. ACA Management tendant à régulariser la construction de balcons en façade arrière et modifier les châssis en façade avant, Rue de la Duchesse 8.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation ;
2. que la demande vise à régulariser la construction de balcons en façade arrière et modifier les châssis en façade avant ;
3. Qu'il s'agit d'un immeuble à appartements de gabarit R+4+toiture plate, comprenant 7 appartements 2 chambres et 2 appartements 1 chambre répartis comme suit :
  - Rez : un appartement 2 chambres
  - du 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> étages : deux appartements 2 chambres par étage
  - 4<sup>e</sup> étage en retrait en façade avant: deux appartements une chambre
4. que le formulaire de demande annexe I indique 9 logements deux chambres ; que cette situation ne correspond pas aux plans qui comprennent 7 appartements 2 chambres et 2 appartements 1 chambre ;
5. qu'il conviendrait de revoir les formulaires et les plans afin que tous les documents coïncident ;
6. que le bâtiment comprend un étage en sous-sol comprenant des caves privatives (une par logement) un local compteur, une chaufferie, et 5 emplacements de parking couverts ;
7. que seuls les balcons de la façade arrière et les châssis de la façade avant sont concernés par la demande ; que les logements sont inchangés ;
8. que pour la façade avant, seuls les châssis du côté gauche ont été modifiés ;
9. que du 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> étage, les étages sont construits en « miroir », soit en deux trames symétriques ;
10. qu'un balcon est construit à chaque niveau ; qu'il est centré par rapport à la façade, et conserve un retrait de 1m60 par rapport aux axes mitoyens ;
11. qu'un écran sépare le balcon en deux parties égales, afin que chacun des deux appartements de chaque niveau ait accès à sa partie du balcon ;
12. que les châssis de la partie droite correspond à la situation de droit ;
13. qu'il s'agit d'un châssis composé d'une partie fixe, puis d'un double ouvrant vers le milieu de la façade ;
14. que la partie supérieure est vitrée et que la partie inférieure comprend un panneau plein de ton blanc ;
15. que la partie gauche a été modifiée ; que la partie fixe de 301cm de largeur a été remplacé par un châssis fixe de 195cm et un châssis avec ouvrant de 106cm ;
16. que cette situation n'est pas acceptable au vu de la symétrie de la façade ;
17. qu'il conviendrait de revenir au dessin d'origine, identique à la partie droite, lors du prochain remplacement des châssis de la partie gauche ;
18. que les châssis sont en PVC de ton blanc ;
19. que la demande vise également à régulariser les balcons de la façade arrière ;
20. que ceux-ci existent depuis de nombreuses années ;

21. que le balcon du 4<sup>e</sup> étage est conforme à la situation de droit et n'est pas concerné par la demande ;
22. que du 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> étage, la façade arrière comprend deux balcons par étage, l'un pour l'appartement de gauche et l'autre pour l'appartement de droite ;
23. qu'ils sont accessibles par la chambre 1 ;
24. qu'ils mesurent chacun 1.68m de largeur, et 90cm de profondeur, et qu'ils sont construits à une distance de 1.20m de distance par rapport à l'axe mitoyen ;
25. que ces balcons sont construits en béton de 14cm d'épaisseur ;
26. qu'ils sont entourés d'un garde-corps en acier de 97cm de hauteur ;
27. que ces balcons à régulariser ont la même profondeur, et le même recul par rapport aux axes mitoyen que le balcon du 4<sup>e</sup> étage qui est conforme ;
28. que ces balcons ne sont pas conformes au code civil en ce qui concernent les vues obliques ;
29. qu'il conviendrait de placer un écran plein ou translucide sur le côté de chaque balcon, afin d'éviter les vues droites vers les parcelles voisines, et de le rendre conforme au code civil ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 4 (profondeur de la construction) ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 6 (toiture - hauteur) ;
32. que ces dérogations concernent les balcons de la façade arrière, du 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> étage ; que ces balcons s'alignent à celui du 4<sup>e</sup> étage qui est conforme ; qu'ils sont de petites dimensions, et que par conséquent, ils peuvent être acceptés ;
33. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2021 au 15/11/2021 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations .

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de revoir les formulaires et les plans afin que tous les documents coïncident au niveau du nombre de chambres dans les logements (4<sup>e</sup> étage) ;**
2. **de revenir au dessin d'origine, identique à la partie droite, lors du prochain remplacement des châssis de la partie gauche ;**
3. **de placer un écran plein ou translucide sur le côté de chaque balcon, afin d'éviter les vues droites vers les parcelles voisines ;**

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

09h25 - dossier 11254

**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par S.R.L. MJV tendant à la division d'une maison unifamiliale avec un atelier au rez-de-chaussée en 3 logements, étendre au 3<sup>e</sup> étage et régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, Rue Général Henry 57.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande vise à diviser une maison unifamiliale avec un atelier au rez-de-chaussée en 3 logements, à étendre au 3<sup>ème</sup> étage et à régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée ;
4. que le bien est légalement une maison unifamiliale avec une ancienne écurie dans le fond de la parcelle ;
5. que la demande vise à la diviser en 3 logements répartis comme suit :
  - au sous-sol : 3 caves privatives, 1 local pour les compteurs et poubelles et 1 local pour les vélos et poussettes, une ancienne citerne eau de pluie ;
  - au rez-de-chaussée et entresol (entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage) : 1 duplex 2 chambres,
  - au 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 2 chambres,
  - au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage : 1 duplex 3 chambres ;
6. qu'au rez-de-chaussée une annexe a été construite ; que cette annexe se trouve entre l'annexe existante et le mur mitoyen de droite ;
7. que l'annexe arrière est donc construite sur toute la largeur de la parcelle ; qu'elle ne nécessite pas de rehausse de mur mitoyen avec rez-de-chaussée ;
8. qu'elle comprend la pièce de vie de cet appartement duplex ;
9. que la partie côté rue comprend une chambre avec une salle-de-douche attenante ;
10. que l'entrée se trouve dans la partie centrale ; qu'elle donne dans un hall d'entrée avec un WC séparé ;
11. que dans l'annexe arrière existante (côté gauche), un escalier privatif au duplex est construit afin de joindre le niveau supérieur à l'entresol ;
12. que ce niveau comprend la seconde chambre du duplex, ainsi qu'une salle-de-douche avec WC ;
13. qu'au 1<sup>er</sup> étage, la demande vise à aménager un logement deux chambres avec une chambre côté rue, accessible depuis le séjour, une chambre à l'arrière, aménagée dans les combles de la nouvelle toiture de l'annexe, une salle-de-douche, et une pièce de vie centrale traversante ;
14. que la chambre arrière et la salle-de-douche sont situées sur un niveau plus haut que le reste de l'appartement ;
15. qu'un escalier privatif permet de lier les deux parties de ce logement ;

16. que la nouvelle annexe du rez côté droit, comprend une toiture plate avec deux coupoles vitrées ; que celles-ci permettent d'éclairer la cuisine du rez ;
17. que l'annexe existante de gauche comportait à l'origine une toiture à 3 versants ; que cette toiture n'existe plus dans les faits ;
18. que la demande vise à construire une nouvelle toiture à 2 versants sur cette annexe existante de gauche ;
19. que cette toiture est construite jusqu'au corps principal du bien ;
20. qu'elle ajoute un 3ème niveau sous combles dans cette annexe ;
21. que cette toiture ne nécessite pas de rehausses de murs mitoyens ;
22. que cette toiture comporte deux vélux dans chacun des 2 pans ;
23. que la cage d'escalier est rendue privative au palier entre le 1er et le 2ème étage ;
24. que le 2e étage comprend le niveau inférieur du duplex ; que ce niveau comprend 3 chambres, une salle-de-douche et un WC séparé ;
25. que le 3e étage (combles) est utilisé comme mansardes dans la situation de droit ;
26. que la demande vise à réaménager ce niveau en pièce de vie du duplex ;
27. que ce niveau comprend un second WC séparé ;
28. que tous les étages du 1er au 3e sont pourvus d'une terrasse existante en façade arrière ; que ces terrasses sont actuellement fermées ;
29. que ces terrasses sont couverts de carrelages ;
30. que la demande vise à les rouvrir afin d'en refaire de vraies terrasses extérieures ; que les petites constructions existantes sur ces terrasses (WC) sont supprimées ;
31. que la terrasse du 3e étage est agrandie par rapport à la situation de droit ; qu'elle mesure 4.67m de largeur, au lieu de 3.24m dans la situation de droit ;
32. qu'elle est toujours conforme au code civil en ce qui concerne les vues et que sa profondeur est inchangée ;
33. qu'au 3ème étage arrière, la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne ;
34. qu'elle se situe contre l'axe mitoyen de droite ; qu'elle mesure 4.6m de largeur ; qu'elle est accessible depuis la cuisine du duplex ;
35. que ces terrasses sont conformes au Code civil en ce qui concerne les vues ;
36. que la demande prévoit un local vélos &u sous-sol ;
37. que la demande vise à modifier la façade avant ;
38. que la demande vise à enduire la façade à rue de couleur anthracite ;
39. qu'il conviendrait de proposer un enduit de ton clair, plus en accord avec le bâti environnant ;
40. qu'il conviendrait de remplacer les parties vitrées des ouvrants de la porte en plein ;
41. que les châssis sont remplacés par des nouveaux en aluminium thermolaqué de couleur anthracite ;
42. que les encadrements sont en enduit de couleur gris béton ;
43. que la porte d'entrée est prévue en aluminium thermolaqué en couleur anthracite ; que le dessin de la porte d'entrée est détaillé ; qu'il comprend 4 parties vitrées ouvrants, et une imposte fixe vitrée dans la partie supérieure ;

44. que la corniche est en bois peinte de ton gris foncé ;
45. qu'une partie rectangulaire sous la corniche est peinte en couleur grus béton ;
46. que le 3e étage, au-dessus de la corniche, est en ardoise de teinte gris anthracite ; que cette partie est inchangée ;
47. que la 2e corniche, sous le pente du toit, est de teinte gris béton ; que la demande ne précise pas le matériau de cette corniche et qu'il conviendrait de le faire ;
48. que la couverture de la toiture est en tuile en terre cuite ;
49. que la façade arrière est prévue en enduit sur isolant de teinte gris foncé avec des châssis en aluminium de couleur anthracite ;
50. que la façade arrière de l'annexe existante est transformée ; que des grandes ouvertures de fenêtres sont prévues ; que pratiquement toute cette façade est vitrée ;
51. que ces ouvertures de baies ainsi que les vélux dans la nouvelle toiture doivent être conformes au Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques ;
52. que pour le 1er et 2e étage, ces baies donnent dans les chambres ; que la surface vitrée est largement supérieure aux prescriptions du RRU ;
53. que cette annexe est profonde ; que cette surface vitrée risque d'induire des nuisances (lumière) le soir dans l'intérieur de l'ilot ;
54. qu'il conviendrait dès lors de réduire la surface vitrée au 1er et 2e étages et de revoir le dessin de la façade de l'annexe en conséquence ;
55. que la façade arrière des annexes est prévue en bardage en cèdre sur isolant, avec des châssis en aluminium de couleur anthracite ;
56. que l'isolation de la façade arrière est plus profonde que l'alignement des deux constructions mitoyennes ;
57. qu'au rez-de-chaussée arrière, le niveau du sol extérieur est abaissé sur 80cm de largeur, pour avoir une sortie de plein pied depuis la cuisine de la nouvelle annexe ;
58. que cette terrasse est en gradin de 130cm (soutènement des terres) ; qu'ensuite, le jardin est en pleine terre sur tout le reste de la surface ;
59. que le plan de la façade latérale de l'annexe manque dans le dossier ; qu'il y a lieu de fournir un plan de la façade latérale de l'annexe ;
60. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
61. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
62. que ces dérogations portent sur l'extension au rez-de-chaussée, l'isolation de la façade arrière, la construction de la nouvelle toiture à versants sur l'annexe existante de gauche et l'agrandissement de la terrasse au 3ème étage ...
63. que les dérogations sont acceptables ;
64. qu'elles ne nécessitent pas de rehausse des murs mitoyens ; que le pied du versant de la toiture de l'annexe sera au même niveau que la toiture actuelle ;
65. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
66. que cette dérogation concerne la chambre au rez-de-chaussée, le séjour au 1er étage et les 2 chambres côté rue au 2ème étage ;

67. que ces dérogations sont dues à la typologie de la façade ;
68. que ces dérogations sont acceptables et ne nuiront pas à l'habitabilité des logements ;
69. que la demande porte le nombre de logements à 3 sur cette parcelle ;
70. qu'il s'agit de 2 logements 2 chambres et 1 logement 3 chambres ;
71. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal ; que cette demande y répond ;
72. que le bâtiment en fond de parcelle est une ancienne écurie ; qu'il n'est pas modifié et qu'il est prévu comme atelier/remise lié au duplex bas ;
73. qu'il existe une ancienne citerne d'eaux pluviales ; que la demande vise à la remplacer par 2 citernes de 1000L ; que la demande précise que ces eaux pluviales seront récupérées et destinées aux machines à laver, toilettes et arrosage du jardin ;
74. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 13/09/2021 n'a donné lieu à aucune lettres d'opposition et/ou d'observations ;
75. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 05/07/2021 ;
76. que cet avis stipule, entre autres, qu'une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m<sup>2</sup> minimum, doit être prévue au sommet de la cage d'escalier prolongée ;
77. qu'en séance du 21/09/2021, la demande telle que présentée a été refusée pour manque d'information et demande de fournir :
  - des information sur la récupération des eaux pluviales
  - un détail des rehausses mitoyennes
  - un détail nouveaux volumes niveaux cotés (plans coupes élévations)
  - précisions sur couleurs châssis (divisions, etc), matériaux en façade
  - précisions sur les terrasses
78. qu'en date du 05/11/2021, des compléments d'informations ont été transmis ; que tous les points ont été précisés ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de proposer un enduit de ton clair pour la façade avant, plus en accord avec le bâti environnant ;
2. de remplacer les parties vitrées de la porte d'entrée à rue par des panneaux pleins et de ne conserver que l'imposte vitrée ;
3. de prévoir une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m<sup>2</sup> minimum, au sommet de la cage d'escalier prolongée ;
4. de préciser le matériau de la 2<sup>e</sup> corniche la plus haute de la façade avant ;
5. de réduire la surface vitrée au 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages et de revoir le dessin de la façade de l'annexe, tout en respectant les prescriptions du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel ;
6. de fournir un plan de la façade latérale de l'annexe
7. 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 partiellement acceptées (refusées pour la hauteur de la toiture de l'annexe).

Les dérogations au RRU, Titre II, article 10, est acceptée.

**09h50 - dossier 11253****3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Charlotte NAUWELAERS tendant à modifier le PU 10927 en ce qui concerne la construction d'une annexe à l'arrière, d'une terrasse et d'un plancher dans les combles et la modification du volume de l'entresol, dans un immeuble comprenant 3 logements, Rue de Chambéry 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 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 PU10927 délivré le 07/07/2020 tendant à modifier les aménagements intérieurs et le volume arrière d'un immeuble de logements ;
5. que ce permis prévoit :
  - au sous-sol : 3 caves privatives, 1 local poubelles, 1 local poussettes/vélos et un espace pour les compteurs ;
  - au rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre ;
  - au 1er étage : 1 studio ;
  - au 2ème étage et combles : 1 duplex 2 chambres ;
6. que la demande vise à modifier le PU 10927 en ce qui concerne la construction d'une annexe à l'arrière, de deux terrasses et d'un plancher dans les combles et la modification du volume de l'entresol, dans un immeuble comprenant 3 logements ;
7. que l'aménagement intérieur des appartements est légèrement revu ;
8. que la demande vise :
  - au sous-sol : 3 caves privatives, 1 local compteurs et 1 local poussettes/vélos,
  - au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre,
  - au 1er étage : un appartement 1 chambre,
  - au 2ème étage et combles : un duplex 2 chambres ;
9. **qu'en sa séance du 18/05/2021 la Commission de concertation a émis sur la demande un avis favorable sous réserves :**
  - de ne pas aménager de terrasses aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ;
  - de revoir les aménagements du 1<sup>er</sup> étage afin de se conformer aux prescriptions du RRU ;
  - de réduire la hauteur de l'annexe afin de se limiter à une hauteur sous plafond de 2,50m au lieu des 2,96 m actuellement demandés ;
  - de ne daller qu'un maximum de 30% de la surface de cours et jardins contre la façade arrière, conformément aux prescriptions du PPAS ;
  - de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur la demande initiale.
10. **qu'en date du 22 juin 2021, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**

11. que ces plans répondent en partie aux réserves émises ;
12. que l'annexe du 1er étage est agrandie, en englobant la profondeur de la terrasse ; qu'elle se limite à la profondeur du rez-de-chaussée et est prévue contre le mur mitoyen de droite ; qu'un recul de 1,90 m depuis la limite mitoyenne de gauche est prévu ;
13. que sa hauteur est réduite en se limitant à une hauteur sous plafond de 2,50 m ;
14. que la toiture plate entre l'annexe et la limite mitoyenne est aménagée en toiture verte inaccessible ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne cette annexe ;
16. qu'elle ne dépasse pas la construction voisine de droite et qu'elle est en retrait de 1,90 m de la limite mitoyenne de gauche ;
17. que ces dérogations sont acceptables ;
18. que le séjour de l'appartement de 28.25m<sup>2</sup> bénéficie d'un éclairage naturel de 5.62m<sup>2</sup> au lieu des 5.65m<sup>2</sup> requis ; que l'on peut considérer que celui-ci est conforme aux prescriptions en matière d'éclairage naturel ;
19. qu'au 2ème étage une petite terrasse d'une profondeur de 1,10 m est prévue ; qu'elle est située entre la petite annexe existante et le mur mitoyen de droite ;
20. que la conformité de cette terrasse au Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques vers le voisin de droite n'apparaît pas clairement ;
21. qu'il y a lieu de rendre la petite terrasse au 2ème étage conforme au Code civil ; que la rehausse du mur mitoyen de droite pour rendre cette terrasse conforme au Code civil est minimale ;
22. qu'il y a lieu de compléter la coupe avec le profil mitoyen de droite et de renseigner clairement les éventuelles rehausses mitoyennes ;
23. que sur le plan du 3ème étage, on aperçoit la trace d'une terrasse sur une partie de la toiture plate de la nouvelle annexe ; qu'il y a lieu de la supprimer ;
24. que, comme indiqué dans le PU10927, il convient à terme, lors du prochain changement de châssis, de les remplacer par des éléments similaires à ceux d'origine en ce qui concerne la forme, les proportions et les divisions ;
25. qu'il convient, comme indiqué dans l'avis de la Commission de concertation du 18/05/2021, de fournir une élévation projetée détaillant les menuiseries prévues ;
26. que la porte d'entrée d'origine en bois est maintenue ;
27. que la corniche n'est pas dessinée sur la coupe ; qu'il y a lieu de l'ajouter ;
28. que la terrasse prévue dans le jardin est déplacée vers le côté gauche ; qu'une zone de pleine terre est maintenue ; que conformément aux prescriptions du PPAS 600 article VI. (zone de cours et jardins), une surface maximale de 30%, attenante à la façade au rez est dallée ;
29. l'avis unanime de la Commission de concertation du 07/09/2021, rendu en présence du représentant de l'urbanisme régional;
30. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur la demande initiale ; qu'il convient de veiller à ce que le SIAMU effectue un contrôle des mesures mise en œuvre à la fin des travaux ;
- 31. l'avis favorable émis par la commission de concertation en séance du 7/09/2021, sous réserves :**



- de rendre la petite terrasse au 2ème étage conforme au Code civil (rehausse mitoyen de droite minimale) et de compléter la coupe avec le profil mitoyen de droite et les éventuelles rehausses mitoyennes ;
  - de supprimer la trace de la terrasse sur le plan (R+3) ;
  - de fournir une élévation projetée détaillant les menuiseries prévues lors d'un prochain remplacement ;
  - d'ajouter la corniche sur la coupe ;
  - de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.
32. **qu'en date du 30 septembre 2021, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 191 du Cobat ;**
33. que ces plans répondent en partie aux réserves émises ;
34. que la terrasse au 2<sup>e</sup> étage est conforme au code civil ; qu'une rehausse du mur mitoyen de droite est prévue en maçonnerie, sur 70cm de longueur et sur 23cm de hauteur ;
35. que cette rehausse est indiquée sur les plans ;
36. que cette rehausse est minimale et ne porte pas préjudice à la parcelle voisine ;
37. qu'au 3<sup>e</sup> étage, la trace de l'ancienne terrasse a bien été supprimée ;
38. que les châssis de la façade avant sont en PVC et ne respectent pas le cintrage d'origine ; que la légende des matériaux indique un point 13 que les menuiseries sont prévues en bois peint en blanc lors d'un prochain remplacement ;
39. que le point 13 de cette légende n'est pas reporté dans la façade avant, et que le cintrage n'est toujours pas respecté dans les menuiseries du prochain changement ;
40. qu'il conviendrait de fournir une élévation de la façade avant projetée, avec les châssis en bois et le cintrage d'origine ;
41. que la corniche a été ajoutée sur le plan ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de fournir une élévation de la façade avant projetée, avec les châssis en bois et le cintrage d'origine**
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, est acceptée.**

10h15 - dossier 11357

**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur HALBERTHAL tendant à modifier les châssis et la porte d'entrée de l'immeuble ainsi que changer l'affectation du rez de bureaux en deux logements, Avenue des Nerviens 79.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant ;
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 le bien est situé dans la zone de protection d'un monument classé : Parc du Cinquantenaire ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation en application de l'article 237 du Cobat (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
6. que la demande vise à modifier les châssis et la porte d'entrée de l'immeuble ainsi que changer l'affectation du rez de bureaux en deux logements;
7. que la façade existante est composée d'éléments en béton architectonique et des châssis en aluminium de teinte brun foncé ;
8. que ces châssis sont composés d'un grand vitrage fixe central et des éléments coulissants (du R+1 au R+8) ou des ouvrants du R+9 au R+10 aux extrémités ;
9. que cette configuration se répète à tous les étages, exceptés au rez-de-chaussée (bureau) et du local technique au R+10 ;
10. que la demande vise à remplacer ces châssis en gardant la répartition des profilés actuels ;
11. que les nouveaux châssis comprennent donc un grand fixe central (+/- L 220cm x 170cm) et les coulissants existants sont remplacés par des ouvrants / oscillo-battants ;
12. que les nouveaux châssis sont en aluminium laqué brun foncé à coupure thermique, et avec une ventilation intégrée aux profils ;
13. que ces nouveaux châssis permettent d'améliorer la qualité de vie des habitants en ce qui concerne le confort thermique et acoustique ;
14. qu'aucune modification de baie n'est prévue ;
15. que les garde-corps existants sont en aluminium laqué brun foncé ;
16. que la demande vise à remplacer ces garde-corps par des nouveaux en verre fixés aux châssis ;
17. que les nouveaux garde-corps vitrés et les existants en aluminium ne sont pas clairement représentés sur les plans (fixé aux châssis ?) ; qu'il conviendrait de fournir un détail de ces garde-corps en élévation et en coupe ;
18. qu'il conviendrait de prévoir des profilés en aluminium les plus fins possible afin de se rapprocher du dessin d'origine ;
19. que la hauteur des nouveaux garde-corps est rectifiée afin de répondre aux normes en vigueur ;
20. que la demande vise à remplacer la porte d'entrée ;

21. que la porte actuelle est composée d'un panneau fixe et d'une porte ouvrante vitrée ;
22. que la demande vise à remplacer le panneau plein fixe par une partie vitrée (excepté le retour des boîtes aux lettres) afin d'apporter un maximum d'éclairage dans le hall ;
23. que ce châssis est également prévu en aluminium laqué brun foncé ;
24. la demande prévoit aussi la mise en œuvre d'une parlophonie (intérieure et extérieure) afin de sécuriser le control d'accès ;
25. que la demande vise également à changer l'affectation du rez de bureaux en deux logements ;
26. que le hall d'entrée est inchangé ;
27. que la demande vise à aménager un appartement 3 chambres du côté droit et arrière, et un studio du côté gauche ;
28. que le logement 3 chambres comprend la pièce de vie côté rue, la zone cuisine, WC, salle-de-douche au centre, et les 3 chambres à l'arrière ;
29. que la 3<sup>e</sup> chambre dispose d'une salle-de-bain privative, avec WC ;
30. que la demande ne précise pas sur quoi donnent ces chambres (jardin, cour ?) ;
31. qu'il conviendrait de fournir un plan du rez de toute la parcelle et de représenter la partie extérieure ;
32. qu'il est précisé en séance que ces chambres donnent sur des coursives ;
33. que le studio comprend également la partie vie côté rue, et la salle-de-douche et le WC à l'arrière ;
34. qu'il s'agit d'un logement mono-orienté ;
35. que les séjours des deux logements sont en dérogation par rapport à l'éclairage naturel insuffisant ;
36. que l'allège côté rue se situe à 1m62 du sol ;
37. que cette hauteur assure une certaine privacité par rapport à l'espace public ;
38. que le nombre de logement passe dès lors de 19 à 21 pour cet immeuble ;
39. que ces 2 logements ne disposent pas de cave ; qu'en séance il est précisé que des caves existent au sous-sol et que 2 d'entre elles pourraient être attribuées aux 2 nouveaux logements ;
40. qu'il conviendrait de les représenter sur le plan du sous-sol et de nous fournir ce plan ;
41. que les autres étages sont inchangés ;
42. que le formulaire de demande indique 21 nouveaux emplacements de parking vélos ; qu'il est précisé en séance que ces emplacements vélo se trouvent au sous-sol ;
43. qu'il conviendrait de les représenter sur le plan du sous-sol ;
44. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, article 21 (menuiseries) ; que cet article stipule que la menuiserie en aluminium de ton naturel est interdite. Les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois ;
45. que les châssis actuel sont en aluminium ; que la demande vise à les remplacer à l'identiques, et que cette dérogation est dès lors acceptable ;

46. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre II, article 10 (éclairage naturel) ; que cette dérogation concerne le séjour du studio au rez-de-chaussée ;
47. que pour le studio, l'éclairage naturel est de 4.6m<sup>2</sup> au lieu des 5.4m<sup>2</sup> requis ;
48. qu'il s'agit des baies existantes ; que les logements sont fonctionnels et que la dérogation peut être acceptée ;
49. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
50. l'avis favorable de la CRMS sur le renouvellement des menuiseries extérieures, cette intervention étant sans incidences sur l'intérêt patrimonial et paysager du parc du Cinquantenaire classé, situé à proximité directe ;
51. que l'avis de la CRMS indique que les nouvelles menuiseries devront adopter exactement la même teinte et le même aspect que celles de l'immeuble mitoyen de droite, appartenant au même ensemble ;
52. que cette recommandation est respectée par la demande ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de fournir un détail de ces garde-corps en élévation et en coupe ;
2. de prévoir des profilés des châssis en aluminium les plus fins possible afin de se rapprocher du dessin d'origine ;
3. de fournir un plan du rez de toute la parcelle et de représenter la partie extérieure ;
4. de fournir un plan du sous-sol projeté et de préciser l'emplacement des caves attribuées aux 2 logements et le parking vélos ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

**La dérogation au Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, article 21 (menuiseries) est acceptée.**

10u40 - dossier 11299

5. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door B.V. EW 738/740 strekkende tot het afbreken en het heropbouwen van 2 gebouwen met 1 winkel van 675 m<sup>2</sup> en 12 woningen (8 woningen Waversesteenweg en 4 woningen Veldstraat), Steenweg op Waver 738-740, Veldstraat 11.

UITGESTELD