

**09h00 - dossier 11250**

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Spiessens tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en trois logements et la construction d'annexes, Rue Philippe Baucaq 6.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation ;
2. que la demande est comprise dans le périmètre du PPAS du BLOC 600 approuvé par Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 novembre 1992, partie longeant la chaussée de Wavre, l'avenue Eudore Pirmez, les rues de Chambery et Philippe Baucaq ;
3. que la demande initiale vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en quatre logements et la construction d'annexes ;
4. que cet maison unifamiliale, selon la situation de droit connue de nos services, comporte actuellement 4 logements ;
5. que l'historique des compteurs installés sur place mentionne 4 compteurs électriques déjà sur place en 1992 ;
6. que néanmoins cette division a nécessité des travaux eux-mêmes soumis à permis d'urbanisme, elle n'est donc pas dispensée de permis d'urbanisme ;
7. que le bâtiment comporte dans les faits :
  - au sous-sol, du côté droit : un espace compteurs dans le hall, un local chaudière ; du côté gauche : un appartement une chambre,
  - au rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre,
  - au 1er étage : 1 appartement 1 chambre,
  - sous-combles : 1 studio avec dressing/rangement en mezzanine ;
8. 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) ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ; qu'il s'agit de la chambre au 1er étage (12.50m<sup>2</sup> au lieu des 14m<sup>2</sup> requis) ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ; qu'il s'agit de l'appartement au 1er étage dans lequel le wc donne directement dans le séjour ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
12. qu'il s'agit des pièces de jour au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1er étage ;
13. qu'au rez-de-chaussée la terrasse en prolongation des pièces de vie est couverte ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) ;
15. que le bâtiment n'offre pas de local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ; que vu la densité proposée, cette situation n'est pas acceptable ;
16. que la pièce avant du sous-sol constitue une chambre peu qualitative (au niveau du trottoir) ; qu'elle pourrait accueillir un local vélos ;

17. que certains appartements disposent de plusieurs portes donnant dans les communs ; qu'il convient de se limiter à une porte par logement ;
18. le nombre de dérogations ;
19. que ces dérogations ne sont pas acceptables et nuisent à l'habitabilité des logements ;
20. que la demande porte le nombre de logements à 4 sur cette petite parcelle ;
21. 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 ;
22. que seul un projet limitant le nombre de logements dans l'immeuble pourrait être accepté ; que ceux-ci doivent être conformes aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité et que parmi eux doit se trouver au moins un logements de grande dimension qui bénéficie si possible du jardin ;
23. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2021 au 24/05/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
24. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 06/05/2021 ;
- 25. l'avis défavorable émis le 01/06/2021 par la commission;**
- 26. qu'en date du 09/11/21, des plans modificatifs ont été introduits selon l'article 126 du Cobat ;**
27. que la demande actuelle vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en trois logements et la construction d'annexes ;
28. que la demande vise à aménager 3 logements répartis comme suit :
  - sous-sol + rez : un duplex 3 chambres
  - 1<sup>er</sup> étage : un appartement 1 chambre
  - 2<sup>e</sup> étage (sous combles) : 1 studio avec dressing/rangement en mezzanine ;
29. que des annexes ont été construites au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;
30. que des terrasses sont créées au rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup>me étages ;
31. qu'au sous-sol, la demande vise à aménager un logement en duplex avec les rez-de-chaussée ;
32. que ce niveau comprend une chambre côté rue, une seconde chambre parentale côté jardin avec un espace bureau et un dressing, une salle-de-bain avec WC et un nouvel escalier privatif construit dans la partie centrale ;
33. que ce niveau comprend également des locaux communs accessible depuis l'escalier commun du hall d'entrée ; que ces locaux comprennent un local chaudière, un espace compteurs, et un local vélos de 8.5m<sup>2</sup> situé dans la partie centrale ;
34. que les extensions au sous-sol et au rez-de-chaussée dépassent une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ;
35. que l'extension au sous-sol a une profondeur de 2,32 m ;
36. que le jardin est privatif au duplex du sous-sol et rez et accessible depuis la chambre parental du sous-sol ; qu'il est réaménagé afin d'avoir 50% en surface perméable (gazon) ;
37. que le revêtement de la terrasse n'est pas spécifié ; qu'il convient de le faire et de prévoir un matériau perméable ;
38. qu'il est précisé en séance qu'il s'agit de daller le béton ; qu'il conviendrait de prévoir un matériau perméable ;

39. qu'au rez-de-chaussée sur la toiture plate de l'annexe du sous-sol, une annexe, côté droit, et une terrasse couverte sont construites ;
40. qu'au 1er étage, une petite annexe, côté droit également et un balcon couvert sont construits ; que cette extension a une profondeur de 1,20 m ;
41. que la terrasse au rez-de-chaussée est partiellement couverte par le balcon du 1er étage et partiellement couverte par une toiture en tôle ondulé sur structure en bois ;
42. que la demande vise à construire une rehausse mitoyenne sur le mur de gauche afin de rendre la terrasse au rez-de-chaussée conforme au Code civil;
43. que cette rehausse mesure 1m07 de longueur et 1m12 de hauteur ;
44. que cette rehausse est importante et qu'elle induit une perte de luminosité pour le bâtiment mitoyen de gauche ;
45. que de plus ce logement dispose déjà du jardin ;
46. qu'il convient dès lors de limiter la profondeur de la partie accessible de la terrasse du rez à la limite du balcon du 1er étage ; que le 1m07 restant doit être aménagé en toiture végétalisée inaccessible ;
47. que la rehausse du mur mitoyen n'est dès lors plus nécessaire ;
48. qu'il convient de supprimer la couverture en tôle ondulée de la partie aménagée en toiture verte inaccessible ;
49. que l'éclairage naturel des pièces de vie au rez est insuffisant ;
50. qu'il conviendrait d'augmenter la surface de la baie arrière afin d'augmenter l'éclairage naturel ;
51. que la demande actuelle ne prévoit pas de modification au 1er étage ;
52. que l'annexe et la terrasse sont également couvertes d'une toiture en tôle ondulé sur structure en bois ;
53. que le WC de ce logement est dans la salle-de-bain ; que cette pièce donne directement dans le séjour ;
54. que cette aménagement n'est pas acceptable pour un logement une chambre ; qu'il convient de construire un sas afin de prévoir deux portes de séparation entre le WC et le séjour ;
55. que la chambre de ce logement mesure 12.5m<sup>2</sup> ; qu'elle se trouve dans le prolongement du séjour et de la salle-à-manger ;
56. que la cuisine est fermée et qu'elle se trouve du côté droit ;
57. que la chambre ne correspond pas aux prescriptions du RRU en ce qui concerne la surface ;
58. que l'aménagement actuel n'est pas qualitatif ; que le séjour et salle-à-manger ne sont pas suffisamment éclairé en lumière naturelle ;
59. qu'il conviendrait de revoir l'aménagement de ce logement, d'inverser la chambre et la cuisine afin que les pièces de vies puissent être traversantes, d'ouvrir la cuisine sur la salle-à-manger et le séjour afin d'augmenter l'éclairage naturel, et d'agrandir la surface de la chambre en réduisant la surface de la cuisine ;
60. que le 2<sup>e</sup> étage est inchangé par rapport à la demande initiale ;
61. qu'une lucarne est construite côté arrière;
62. que la terrasse aménagée sur la toiture plate existante est réduite ; qu'elle se trouve à 1m90 de distance par rapport aux deux axes mitoyens ;
63. que le revêtement de la terrasse n'est pas précisé ; qu'il convient de la faire ;

64. d'aménager le reste de la toiture plate inaccessible en toiture végétalisée ;
65. d'agrandir la fenêtre de toit en façade avant afin de se conformer aux prescriptions du SIAMU ;
66. qu'en façade à rue la porte d'entrée est maintenue ; que les châssis sont des châssis en PVC blanc ;
67. 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) en ce qui concerne les annexes ;
68. que ces dérogations sont acceptables
69. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) en ce qui concerne le 1<sup>er</sup> étage ; que le WC donne directement sur le séjour ; que cette aménagement n'est pas qualitatif et qu'il convient d'aménager un sas de séparation ; que dès lors la dérogation est refusée
70. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les séjours au rez et 1<sup>er</sup> étage, et la chambre côté rue au sous-sol ;
71. l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/12/2021 ;
72. que cet avis stipule notamment que l'appartement à aménager sous les combles doit disposer d'une fenêtre en façade avant de dimension suffisante afin de permettre l'évacuation de personnes via les échelles aériennes des services d'incendie ;

**dossier 11250****AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de prévoir un matériau perméable pour la terrasse du jardin ;
2. de limiter la profondeur de la partie accessible de la terrasse du rez à la limite du balcon du 1<sup>er</sup> étage ; que le 1m07 restant doit être aménagé en toiture végétalisée inaccessible ;
3. de ne pas prévoir de rehausse mitoyenne ;
4. de supprimer la couverture en tôle ondulée de la partie aménagée en toiture verte inaccessible ;
5. d'augmenter la surface de la baie arrière afin d'augmenter l'éclairage naturel ;
6. au 1<sup>er</sup> étage, de construire un sas afin de prévoir deux portes de séparation entre le WC et le séjour ;
7. de revoir l'aménagement de du logement du 1<sup>er</sup> étage, d'inverser la chambre et la cuisine afin que les pièces de vies puissent être traversantes, d'ouvrir la cuisine sur la salle-à-manger et le séjour afin d'augmenter l'éclairage naturel, et d'agrandir la surface de la chambre en réduisant la surface de la cuisine ;
8. de préciser le matériau de la terrasse au 2<sup>e</sup> étage ;
9. d'aménager le reste de la toiture plate inaccessible en toiture végétalisée ;
10. d'agrandir la fenêtre de toit en façade avant afin de se conformer aux prescriptions du SIAMU ;
11. lors du prochain changement des châssis de la façade avant, de revenir au dessin d'origine, ou de s'en rapprocher, et de prévoir des châssis en bois ;
12. 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 8 (WC) n'est pas acceptée ;  
La dérogation au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel), n'est pas acceptée.**

09h25 - dossier 11376

**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame WIDART - PIRLET tendant à aménager et rénover une maison unifamiliale 3 façades, Avenue des Volontaires 166.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation ;
2. que la demande vise à aménager et rénover une maison unifamiliale 3 façades ;
3. qu'il s'agit d'une maison de gabarit R+1 + toitures à mansardes et garages au sous-sol ;
4. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à inverser l'utilisation des pièces ; que la cuisine est aménagée côté jardin à côté de la salle-à-manger, le séjour se trouve côté rue, et l'ancien cellier est intégré à la cuisine ;
5. que des ouvertures sont prévus dans les murs porteurs afin d'agrandir les espaces du séjour, de la cuisine/salle-à-manger et entre le séjour et la cuisine ;
6. que la demande vise à modifier les baies et changer les châssis en façade arrière ;
7. que les nouveaux châssis arrières sont en aluminium de teinte noire ;
8. qu'une nouvelle baie est prévue sur le petit retour en façade arrière ;
9. qu'au niveau des abords de la maison, la demande vise à placer une trappe à vérins sur l'escalier extérieur existant d'accès à la cave ;
10. que la pose de cette trappe permet d'agrandir la zone de la terrasse et de couvrir la cour anglaise humide ;
11. que l'escalier n'est pas modifié ;
12. que le revêtement de la terrasse sur la façade latérale (dalle) est modifié en bois ;
13. que la terrasse arrière est agrandie ; que le revêtement est en pierre naturelle ;
14. que le reste du jardin (>50% de la surface perméable) est en pleine terre) ;
15. qu'au 1<sup>er</sup> étage, l'accès à la salle-de-douche est modifié afin de se faire depuis le palier commun ;
16. qu'une seconde salle-de-douche est aménagée et accessible depuis la chambre arrière gauche ;
17. qu'au 2<sup>e</sup> étage (mansardes), la demande vise à construire une lucarne dans le versant arrière ; qu'elle est construite dans le même style que les lucarnes existantes en façade avant ;
18. que la demande vise à modifier ce niveau afin d'aménager deux chambres, dont une suite parental avec salle-de-bain attenante et coin dressing ; que la seconde chambre côté rue est agrandie ;
19. qu'un WC est accessible depuis le hall commun ;
20. que ce niveau comprend également un bureau ;
21. qu'un nouvel escalier est construit afin de mener au 3<sup>e</sup> étage ;
22. que le niveau haut des combles (3<sup>e</sup> étage) actuellement un grenier, est transformé afin de créer un espace détente ;
23. que ce niveau comprend un sauna, solarium, des rangements et une zone technique ;
24. que le solarium peut être largement ouvert grâce au placement de 3 grandes fenêtres de toit inclinée situées au niveau du faite en façade arrière ;
25. que la demande vise à rehausser la toiture plate située au sommet de la toiture (rejointoiement des 3 pans de toiture) ;

26. que la rehausse de cette partie de toiture permet d'augmenter la hauteur sous-plafond de ce niveau à 2.28m (actuellement 1.88m) et de le rendre utilisable;
27. que les 3 pans de la toiture inclinée sont conservés ; que la toiture plate est surélevée par des murs droit, liant les pans obliques et la toiture plate ;
28. que la toiture est isolée ;
29. que la demande vise également à placer des panneaux solaires sur la toiture plate, sur la toiture en pente en façade avant et sur la lucarne en façade latérale ;
30. que la coupole existante du toit plat, qui éclaire la salle-de-bain du 2<sup>e</sup> étage, est supprimée ;
31. que la rehausse de la toiture plate en toiture est fort visible depuis l'espace public ; qu'elle modifie l'aspect d'origine de la maison ;
32. qu'afin de limiter l'impact de cette rehausse, il convient de proposer une rehausse en toiture en prolongeant les 3 pans de la toiture existante ;
33. que la toiture plate sera réduite ;
34. que la hauteur sous-plafond de l'espace bien-être doit être limitée à 2m15 ;
35. que cette espace ne peut pas servir de pièce de vie ;
36. que la prolongation des 3 pans de toiture doit se faire en tuiles de la même teinte que les existantes ;
37. qu'il convient également de ne pas placer de panneaux solaire sur la toiture plate de la nouvelle lucarne arrière ;
38. que ceux-ci sont bas et fort visible depuis l'espace public
39. que les châssis des façade avant et latérale sont inchangés ;
40. que le sous-sol ne fait pas partie de la demande ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I , article 6 (toiture – hauteur) ;
42. que cette dérogation concerne la rehausse de la toiture plate au sommet de la toiture ;
43. que l'impact de cette rehausse doit être limité en prolongeant les 3 pans de la toiture existante ;
44. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2021 au 27/12/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de proposer une rehausse en toiture en prolongeant les 3 pans de la toiture existante ;**
2. **de limiter la hauteur sous-plafond de l'espace bien-être à 2m15 ;**
3. **de ne pas utiliser cet espace bien-être comme pièce de vie;**
4. **d'utiliser pour la prolongation des 3 pans de toiture des tuiles de la même teinte que les tuiles existantes ;**
5. **de ne pas placer de panneaux solaire sur la toiture plate de la nouvelle lucarne arrière ;;**
6. **de ne pas placer de panneaux solaire sur la toiture plate de la nouvelle lucarne arrière ;**

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

09h50 - dossier 11333

**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Knapen tendant à changer l'affectation d'un ancien atelier en logement en intérieur d'îlot (extension d'une maison unifamiliale), agrandir, isoler la toiture par l'extérieur et régulariser l'annexe du bâtiment avant, Chaussée Saint-Pierre 98.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones mixtes, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC);
3. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à changer l'affectation d'un ancien atelier en logement en intérieur d'îlot (extension d'une maison unifamiliale), agrandir, isoler la toiture par l'extérieur et régulariser l'annexe du bâtiment avant ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture à versants ;
6. que l'atelier existant se trouve au milieu de la parcelle ;
7. que la maison avant est séparée de l'atelier par une cour en revêtement béton ;
8. que l'atelier est traversant et qu'il donne sur un garage situé sur une autre parcelle ;
9. que ce garage est accessible via le 93 de la rue Général Leman ;
10. qu'il existe une servitude de passage pour l'accès au garage ;
11. que la note explicative indique que la maison est utilisée en colocation ; que le changement d'affectation de l'atelier en studio permet d'étendre la colocation ;
12. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à régulariser la suppression des petites annexes de la maison avant ;
13. que la demande vise à régulariser la construction d'une petite véranda dans le prolongement de la cuisine existante ;
14. que cette véranda mesure 4m<sup>2</sup> ;
15. que le reste du rez de la maison avant (une chambre, un séjour et la cuisine) sont inchangés ;
16. qu'au niveau de l'ancien atelier, la demande vise à aménager au rez un espace de vie avec cuisine, salle-à-manger et séjour, ainsi qu'une salle-de-douche avec WC à l'arrière ;
17. qu'il s'agit d'un seul espace ouvert, comme c'est le cas actuellement avec l'atelier ;
18. que l'atelier est accessible via les communs de la maison à rue, et via le garage arrière ;
19. qu'il ne s'agit donc pas d'une unité séparée, mais d'une extension de la maison avant ;
20. que la demande vise à construire une petite extension au rez du bâtiment arrière ; qu'il s'agit de l'espace entrée ;
21. qu'elle permet d'agrandir légèrement le logement et de placer l'escalier menant à la mezzanine ;
22. que cette petite extension de +/- 2m<sup>2</sup> ne nécessite pas de rehausse du mur mitoyen ;
23. que la toiture plate de cette extension, au 1<sup>er</sup> côté jardin, est une toiture plate inaccessible ;



24. que ce volume n'améliore pas l'espace et n'augmente pas le confort intérieure ;
25. qu'il réduit l'espace extérieure ;
26. que par conséquent, il convient de les supprimer et de conserver la façade de l'atelier dans un seul plan ;
27. que la demande vise à construire un second niveau en mezzanine sur le rez ; que cet espace nuit est fermé par une verrière ;
28. qu'il convient de ne pas aménager de coin nuit dans l'atelier arrière ;
29. que l'espace arrière doit rester un espace commun, servant à améliorer l'espace de vie de la maison avant ;
30. que la mezzanine peut rester et servir d'espace bureau ;
31. qu'un escalier est construit à l'avant ; qu'il mène à un premier espace bureau côté jardin ;
32. qu'une passerelle est construite contre le mur mitoyen de droite ; qu'elle mène à un espace nuit situé à l'arrière ;
33. que ces deux espaces sont donc en mezzanine sur le rez ; qu'entre ces deux zones, un vide est prévu sur le séjour du rez ;
34. qu'un poêle à bois est placé dans le séjour ; que le conduit passe dans le vide de la mezzanine et ressort en toiture proche du faite ;
35. que ce vide permet de conserver la vision de la volumétrie globale, tel que c'est le cas actuellement ;
36. qu'une grande baie vitrée est créée dans le pignon côté jardin ;
37. que cette baie vitrée est construite sur toute la largeur de la parcelle au rez ;
38. que le nouveau châssis, ainsi que celui du 1<sup>er</sup> étage, sont en bois de ton gris vert, à croisillons ;
39. que le châssis du 1<sup>er</sup> étage est centré sur le pignon et mesure 1m83 de large ;
40. qu'un bardage en bois est posé autour du châssis, sur le reste du pignon ;
41. que la toiture est isolée par l'extérieur ;
42. que la pose de cet isolant induit une rehausse de la toiture de +/- 15cm ;
43. que les murs mitoyens ne sont pas rehaussés ;
44. que la demande vise à poser 6 nouvelles fenêtres de toiture à versants, soit 3 dans chaque versants ;
45. que le niveau du sol actuel de l'atelier est rabaissé de plus ou moins 40 cm ;
46. que ce changement de niveau permet d'aménager une mezzanine avec une hauteur sous-plafond agréable ;
47. que le niveau du jardin est également remis à niveau afin de réduire la pente entre la maison et le bâtiment arrière ;
48. que la cour située entre les deux bâtiment est transformée ;
49. qu'une terrasse perméable est aménagée contre le bâtiment avant, accessible depuis la véranda ;
50. qu'une seconde terrasse perméable est aménagée contre le bâtiment arrière ;
51. que la partie centrale est aménagée en jardin pleine terre (20.7m<sup>2</sup>) ;
52. que la demande vise également à régulariser la construction des deux lucarnes avant et arrière de la maison avant ;

53. que ces lucarnes, bien qu'elles ne soient pas présentes sur les plans d'origine, semblent avoir été construites il y a de nombreuses années (déjà visibles sur les photos bruciel de 1930) ;
54. que les châssis de la façade avant et la porte sont en PVC, que lors du prochain changement, il convient de revenir au dessin d'origine et en bois ;
55. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce qui concerne la véranda au rez du bâtiment avant, la nouvelle extension du bâtiment arrière (entrée) et l'isolation de la toiture du bâtiment arrière par l'extérieur ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne la véranda au rez du bâtiment avant, la nouvelle extension du bâtiment arrière (entrée) et l'isolation de la toiture du bâtiment arrière par l'extérieur ;
57. que ces dérogations n'induisent pas de nuisances pour les parcelles voisines, ni de rehausse de murs mitoyens ; que ces constructions, hormis l'isolation, existant depuis de nombreuses années, et qu'elles peuvent dès lors être acceptées ;
58. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – lucarne) en ce que les lucarnes avant et arrière ;
59. que celles-ci mesurent plus que 2/3 de la largeur de la façade ; que ces lucarnes existent depuis de nombreuses années ;
60. que malgré tout, elles mesurent plus que 2/3 de la largeur de la façade et sont peu esthétiques ;
61. que par conséquent, lors d'éventuelles transformations futures de la toiture, les lucarnes devront être revues et correspondre aux prescriptions actuelles ;
62. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, article 3 § 1 et 2 (superficie minimale) ; qu'il s'agit de l'espace séjour/cuisine du bâtiment arrière qui ne mesure que 26 m<sup>2</sup> au lieu des 28m<sup>2</sup> requis ;
63. étant donné qu'il s'agit d'un second espace de vie lié à celui de la maison avant, et qui ne constitue pas une unité séparée, la dérogation peut être acceptée ;
64. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) en ce qui concerne l'espace séjour/cuisine situé sous coin nuit ; que le coin nuit est cloisonné par une verrière, afin de bénéficier de la lumière naturelle tout en étant fermé du bruit ;
65. que cependant, cet espace nuit est cloisonné par rapport au reste du volume, ce qui ne correspond plus à une mezzanine ;
66. que la hauteur sous-plafond de 2m10 du séjour/cuisine n'est dès lors plus suffisant ;
67. qu'il convient de laisser cet espace ouvert afin de conserver un seul espace avec mezzanine, et de ne pas créer de coin nuit ;
68. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, article 13. (hauteur sous plafond) ;
69. que cet article stipule que : « La hauteur sous plafond des pièces habitables de jour et de nuit en ce compris les bureaux et salles de réunion ainsi qu'en général tous les locaux accessibles au public, est fixée au minimum à 2.80 mètres au rez-de-chaussée et à minimum 2.60 mètres aux étages. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond. »
70. qu'il s'agit du Séjour/cuisine et espace de nuit ; que cette dérogation est refusée pour les mêmes raisons que celle du RRU titre II article 4 ;

**dossier 11333**

71. que l'atelier arrière est actuellement en très mauvais état ; que la rénovation de celui-ci permet de rendre cet espace utilisable et qualitatif ;
72. que la verdurisation de l'ancienne cour permet d'améliorer les qualités végétales de l'ilot ;
73. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2021 au 27/12/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
74. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 29/11/2021,

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de ne pas aménager de coin nuit dans l'atelier arrière ;
2. de maintenir l'espace arrière en un espace commun, servant à améliorer l'espace de vie de la maison avant ;
3. d'utiliser la mezzanine uniquement comme espace bureau ou ouvert;
4. que lors d'éventuelles transformations futures de la toiture, les lucarnes devront être revues et correspondre aux prescriptions actuelles ;
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 I, article 6 (lucarne), est acceptée.

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

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

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

10h15 - dossier 10925

**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Van Boxel - Dekoninck tendant à changer l'affectation dans le bâtiment arrière du rez (bureau) en production de biens immatériels et du 1er étage (production de biens immatériels) en logement, créer une terrasse et un escalier de secours, Rue de Haerne 51.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones mixtes, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que l'atelier situé en arrière-bâtiment est inscrit à l'Inventaire du Patrimoine Industriel ;
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 (9464) autorisé le 5/02/2015 et tendant à agrandir le logement du rez-de-chaussée, modifier un atelier en intérieur d'îlot et régulariser les modifications apportées à la façade à rue ;
5. qu'en date du 02/06/2020, la commission de concertation a émis un avis défavorable ;
- 6. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits le 24/08/2021, suivant l'article 126 du Cobat ;**
7. que l'objet de la nouvelle demande est inchangé ; qu'elle vise à changer l'affectation dans le bâtiment arrière du rez (bureau) en production de biens immatériels et du 1er étage (production de biens immatériels) en logement, créer une terrasse et un escalier de secours ;
8. qu'en situation de droit, le bâtiment avant comporte 4 logements, un par niveau ;
9. que le bâtiment arrière se compose d'un rez-de-chaussée + 3 niveaux ;
10. qu'en situation de droit, il est divisé comme suit :
  - rez : atelier,
  - premier et deuxième étage : atelier de production de biens immatériels,
  - troisième étage : bureaux ;
11. que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière ;
12. que l'arrière-bâtiment est accessible via un passage couvert commun situé dans le prolongement de l'ancienne entrée cochère ;
- 13. l'avis favorable émis le 5/10/2021 par la commission sous réserves;**
  - de revoir l'aménagement de la terrasse afin d'empêcher ces vues, éventuellement au moyen de bacs à plantes fixes
  - de placer l'escalier de secours de l'autre côté de la cour, accessible depuis la petite chambre, de réduire son impact au maximum dans la cour, quitte à le faire démarrer dans le passage couvert, et de supprimer le balcon ;
  - de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.
- 14. que les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), ont été acceptées pour la terrasse mais refusées pour le balcon et l'escalier de secours**
- 15. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits le 08/12/2021, suivant l'article 191 du Cobat;**

16. que la demande vise à démolir une partie de la zone entrée cochère du centre afin d'agrandir la cour commune existante de 12m<sup>2</sup> pour le bâtiment arrière ;
17. que cette cour est rendue perméable (revêtement perméable et terre) ;
18. qu'ainsi un jardin commun est aménagé ; qu'un arbre y sera planté ;
19. que suivant la note explicative le jardin est commun pour le bâtiment arrière ;
20. qu'un local vélos donnant dans l'entrée cochère est prévu à usage de l'immeuble arrière ; que des vélos sont également placés dans le passage d'accès à l'arrière bâtiment ; qu'en tout il y a de la place pour 10 vélos ;
21. que l'atelier de production de bien immatériel du 1er étage est déplacé dans l'atelier au rez-de-chaussée ;
22. qu'il s'agit d'un atelier de production de bien immatériel de type « graphisme » ;
23. que la demande ne prévoit pas de transformations intérieures ;
24. qu'en façade avant de l'atelier, au rez, les baies sont remplacées par des portes fenêtres donnant accès au jardin commun à créer ;
25. que l'arrière de l'atelier est éclairé par deux grandes verrières placées dans la toiture plate à l'arrière ;
26. que la cour entre les deux bâtiments sert de chemin d'évacuation ;
27. qu'une première sortie de secours existe grâce à la cage d'escalier existant à la porte cochère du n°51 ;
28. que la demande modifiée vise à modifier la deuxième sortie de secours ;
29. que la deuxième sortie de secours est créée grâce à la construction d'un escalier extérieur dans la cour ;
30. que cet escalier longe l'annexe (passage) de gauche ; qu'il arrive sur la toiture plate de cette annexe
31. que depuis cette toiture plate, il donne accès à la chambre 2 du bâtiment arrière ;
32. que la construction de l'escalier n'induit pas de rehausse du mur mitoyen ; que son emplacement permet de ne pas trop réduire la surface de la cour ;
33. que la toiture plate du passage entre les deux bâtiments avant et arrière est une toiture verte ;
34. que depuis la cour, un passage mène à la cage d'escalier du n°49 ;
35. qu'une porte est prévue dans le mur mitoyen avec le n°45 ; qu'elle permet de créer une sortie de secours pour les occupants de ce bâtiment ; que la porte donne dans la cour ;
36. que le 1er étage est aménagé en un appartement 2 chambres de 139m<sup>2</sup> ;
37. qu'une travaux de stabilité ne sont prévus pour l'aménagement de ce logement ;
38. que les deux chambres sont prévues vers l'avant ; qu'elles mesurent 16m<sup>2</sup> et 12 m<sup>2</sup> ;
39. que l'éclairage naturel de ces deux chambres est suffisant ;
40. que la façade avant ne comporte qu'une baie à ce niveau ; qu'elle est munie d'un grand châssis à six divisions verticales ; que les baies de fenêtres sont identiques à tous les étages ;
41. qu'une partie de l'allège est supprimée sous la 2e division du châssis (chambre 2) afin de créer une porte fenêtre permettant une évacuation de cet étage vers l'escalier ;
42. que la nouvelle cloison séparant les deux chambre respecte la division du châssis existant ;

43. que la partie centrale est aménagée en un bureau, un local de stockage, une salle-de-douche et un WC séparé ;
44. que la cage d'escalier et le monte-charge existant sont maintenus ;
45. que l'espace de vie est prévu vers l'arrière ;
46. que ce niveau est en recul à l'arrière par rapport au rez-de-chaussée ;
47. qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate de ce recul ; qu'elle est accessible depuis la pièce de vie ;
48. que cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
49. que cette terrasse s'adosse à un haut mur mitoyen ;
50. que la parcelle voisine côté droit est construite sur cette partie ; que la parcelle voisine de gauche est un jardin sur cette endroit ;
51. que les toitures plates de part et d'autres de cette terrasse sont des toitures verdurisées de type intensive ;
52. qu'un recul inaccessible de 1m90 de largeur est prévu de part et d'autre de la terrasse ;
53. que deux verrières sont placées dans chacun des reculs ; qu'elles permettent d'éclairer l'atelier du rez-de-chaussée ;
54. que des bacs à plantes fixes ont posés dans les deux reculs de 1m90 afin de limiter les vues à travers les deux verrières ;
55. 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) ;
56. que cela concerne la construction du nouvel escalier de secours et la terrasse arrière ;
57. que la terrasse et l'escalier n'induisent pas de nuisance sur les parcelles voisines, que leurs aménagements ne nécessitent pas de rehausse de murs mitoyens, qu'ils améliorent l'habitabilité du logement, et que la terrasse et l'escalier peuvent dès lors être acceptées ;
58. que le nombre d'unités dans le bâtiment est inchangé ;
59. que le nombre de chambres du logement a été revu à la baisse par rapport à la demande initiale ;
60. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021-11/10/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
61. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/02/2021 :

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

**1. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

10h40 - dossier 11378

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Seghers tendant à aménager un studio dans les combles d'un immeuble avec rez commercial et construire une lucarne en façade arrière, Rue de Linthout 232-234.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
- 4.
5. que la demande vise à aménager un studio dans les combles d'un immeuble avec rez commercial et construire une lucarne en façade arrière ;
6. que dans la situation de droit, il s'agit d'un immeuble mixte de gabarit R+3+toiture à versants comprenant un commerce et 3 logements répartis comme suit :
  - sous-sol : caves
  - rez : commerce
  - 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 1 chambre
  - 2<sup>e</sup> étage : 1 appartement 1 chambre
  - 3<sup>e</sup> étage : 1 appartement 1 chambre
  - Combles : 3 chambres
7. qu'aux entresols arrières, il convient de clarifier l'utilisation des pièces et de les attribuer à un logement ;
8. que la demande vise à aménager un logement supplémentaire dans les combles (studio) ;
9. que l'escalier existant se prolonge déjà jusqu'au 4<sup>e</sup> étage (combles) ;
10. que le niveau est recloisonné afin de créer un coin nuit à l'avant, et un espace vie à l'arrière ;
11. qu'un WC séparé et une salle -de-douche donne sur le coin nuit ;
12. que l'escalier central menant au niveau supérieur (niveau haut des combles) est supprimé ;
13. qu'un nouvel escalier est construit dans le séjour arrière ; qu'il mène à un espace mezzanine/grenier ;
14. que la hauteur sous-plafond sous la mezzanine est de 2.29m ; que la hauteur sous le faite sur la mezzanine est de 1.82m ;
15. que la demande vise à construire une lucarne dans le versant arrière, donnant dans le séjour arrière ;
16. que la hauteur sous-plafond sous cette lucarne est de 2.2m ;
17. que la demande vise à isoler la toiture par l'extérieur ; que cette rehausse due à l'isolation est de 25cm ;
18. que cette rehausse peut être acceptée vu qu'il s'agit d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

19. que la demande vise à placer 4 nouvelles fenêtres de toiture à versants ;
20. qu'il s'agit d'une unité supplémentaire sur une parcelle qui comprend déjà 4 unités ;
21. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que ce réaménagement ne correspond pas à ces principes ;
22. que ce projet, comportant 4 logements sur une parcelle de faible dimension, augmentera de manière trop importante la densité d'habitation en cet endroit ;
23. qu'il y a lieu de revoir le projet afin de créer au moins un grand logement dans l'immeuble, en créant un duplex avec le logement du 3e étage ;
24. que le sous-sol comprend des caves ; qu'il n'est pas précisé si celles-ci sont liées au commerce ou au logements ; qu'il conviendrait de le faire ;
25. qu'il est précisé en séance qu'une cave privative est attribuée pour chaque logement existant ;
26. qu'une cave est attribuée au commerce ;
27. que pour les occupants des logements, l'accès aux caves est compliqué ; 3 portes séparent le hall d'entrée de l'escalier menant aux caves ;
28. qu'il conviendrait de simplifier cet accès ;
29. que la demande ne prévoit pas de local de vélo ; que cette situation n'est pas admissible pour une telle densité sur un petite parcelle ;
30. que la demande vise également à régulariser la modification de la vitrine au rez-de-chaussée ;
31. que la porte du commerce ne comprend pas d'imposte, contrairement à la situation de droit ;
32. que la demande vise aussi à régulariser les modifications apportées aux châssis de la façade avant et à la porte d'entrée des logements ;
33. que les châssis des étages de droite ne comprennent pas de divisions, contrairement à la situation de droit ;
34. que ces châssis sans division dénature le bâtiment et ne respecte pas le style d'origine ;
35. que lors du prochain changement, il convient de revenir à la situation d'origine, avec division, et en prévoyant des châssis en bois ;
36. que la porte est en bois peint en blanc ; que l'imposte de celle-ci a été modifié ;
37. que lors du prochain changement, il convient de revenir au dessin d'origine ;
38. que la demande vise également à régulariser l'annexe à l'arrière du rez et sous-sol ;
39. que cette annexe est plus grande que celle dessinée sur les plans d'origine ;
40. que néanmoins, elle semble datée de la construction de l'immeuble ;
41. qu'un volume a été construit en fond de parcelle (rangement) ; que la demande vise à supprimer cette ancienne annexe ;
42. qu'elle peut dès lors être acceptée ;
43. que la demande précise que les enseignes de la façade avant ne font pas partie de cette demande de permis ;
44. qu'il convient donc de la dessiner en situation de droit ;ou de la retirer des plans ;
45. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, article 13. (hauteur sous plafond) ;



46. que cet article stipule que : « La hauteur sous plafond des pièces habitables de jour et de nuit en ce compris les bureaux et salles de réunion ainsi qu'en général tous les locaux accessibles au public, est fixée au minimum à 2.80 mètres au rez-de-chaussée et à minimum 2.60 mètres aux étages. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond.

Lorsque la profondeur des locaux considérés à l'alinéa ci-avant excède 6 mètres, la hauteur libre de ceux-ci doit être élevée de 15 centimètres par mètre supplémentaire en profondeur.

Pour les cuisines-caves et pièces sous combles existantes, des dérogations peuvent être accordées pour l'aménagement de pièces habitables en tenant compte de l'éclairage, de l'aération, de la superficie et de l'usage des locaux. »

47. que cette dérogation est importante et n'est pas acceptable ;

48. 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) ;

49. 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.

50. qu'il s'agit du châssis au rez à droite et de la vitrine

51. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) en ce qui concerne le Séjour/chambre ; que cette dérogation n'est pas acceptable pour un nouveau logement uniquement prévu sous les combles ;

52. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 6 (porte d'entrée) en ce qui concerne la porte d'entrée qui mesure > au 95 cm; qu'il s'agit d'une porte existante ; que cette dérogation est minime et acceptable ;

53. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 17 (local commun pour vélos et voiture d'enfant) ; qu'il n'y a pas de local vélo prévu dans la demande ; que cette dérogation n'est pas acceptable vu la densité sur la parcelle ; qu'elle est indispensable pour la création de tous nouveaux logements ;

54. que seul un projet prévoyant la création d'un logement de grande dimension, comprenant au moins 3 chambres, sans créer d'unité supplémentaire, pourra être accepté ;

55. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2021 au 27/12/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

56. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 1/12/2021, (en attente)

**AVIS DEFAVORABLE**

**11h05 – dossier 10586****6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur VANDYCK tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale, les châssis en façade avant et la création de 3 terrasses en façade arrière, avenue d'Auderghem 96.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. qu'il s'agit d'une maison faisant partie d'un ensemble de deux maisons jumelées suivant un schéma répétitif, construites en style éclectique ;
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 la division d'une maison unifamiliale, les châssis en façade avant et la création de 3 terrasses en façade arrière ;
7. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte un espace professionnel et un logement;
8. que ce logement a été, il y a de nombreuses années, divisé en 3 unités d'habitation;
9. qu'une demande de permis d'urbanisme (PU8400) tendant à régulariser la transformation d'un immeuble (1 logement avec profession libérale au rez-de-chaussée) en immeuble de rapport (3 logements 1 chambre avec maintien profession libérale au rez-de-chaussée), est restée sans suite après l'avis défavorable émis par le fonctionnaire délégué en date du 10 novembre 2010 ;
10. que la demande actuelle vise la division suivante :
  - au sous-sol avant : 4 caves privatives, un local poubelles, un local nettoyage, un local technique chaudière, un local vélos/poussettes,
  - au sous-sol arrière et rez-de-chaussée : un duplex 2 chambres (au sous-sol chambre 1, dressing et salle-de-bains / au rez-de-chaussée : chambre 2, WC, séjour, salle-à-manger et cuisine),
  - au 1er étage : un appartement 1 chambre,
  - au 2ème étage : un appartement 1 chambre,
  - sous combles : un duplex 1 chambre ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 13 (hauteur sous plafond) ;

15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 24 (éclairage des locaux sous toiture) ;
16. que les dérogations sont nombreuses et importantes; que les logements ne présentent pas les qualités requises par les règlements en vigueur;
17. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal;
18. que la demande ne répond pas à ce principe ; que ces logements font en surface nette +/- 101 m<sup>2</sup>, +/- 57 m<sup>2</sup>, +/- 46 m<sup>2</sup> et +/- 57 m<sup>2</sup> ;
19. que la demande porte le nombre de logements à 4 (1 à 2 chambres et 3 à 1 chambre) sur cette petite parcelle ;
20. qu'il y a lieu de réduire le nombre de logement en réduisant au maximum les dérogations et en améliorant la qualité des logements proposés;
21. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2020 au 15/06/2020 a donné lieu à une lettre d'observations ;
22. qu'elle émane d'un des propriétaires et porte sur :
  - l'aménagement des communs au sous-sol
  - l'aménagement du duplex inférieur ;
  - le fait que la buanderie à l'entresol soit aménagée en bureau au profit du duplex inférieur ;
23. l'avis sans remarques de Bruxelles Mobilité du 09/10/2019 ;
24. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
25. que celui-ci ne concerne que le duplex inférieur;
26. que cependant, la demande de 2010 comportait un avis SIAMU relatif aux étages;
27. qu'il conviendra d'obtenir un nouvel avis siamu au sujet de l'ensemble des aménagements proposés;
28. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 13/12/2021 sur les plans modifiés ;
- 29. l'avis défavorable émis le 23/06/2021 par la commission;**
- 30. qu'en date du 04/10/21, des plans modificatifs ont été introduits selon l'article 126 du Cobat ;**
31. que la demande modifiée vise la division suivante :
  - sous-sol : 4 caves privatives, un local poubelles, un local vélos/poussettes,
  - rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre + terrasse,
  - 1er étage : un appartement 1 chambre + terrasse,
  - 2ème étage : un appartement 1 chambre + terrasse,
  - 3<sup>e</sup> étage (combles) + combles supérieurs : un duplex 1 chambre + terrasse;
32. qu'au sous-sol, que le local vélo de faible dimension (9.8m<sup>2</sup>) et se situe dans la partie centrale; que la cave 1 serait plus propice à l'aménagement d'un local vélo, vu son accès direct depuis l'entrée et sa dimension ;
33. qu'il convient de déplacer le local vélo dans la cave 1 ;
34. que les logements ont été modifiés ;
35. qu'au rez-de-chaussée, la chambre est aménagée côté rue, avec une salle-de-douche et WC attenants à la chambre ;

36. de fournir des photos intérieures afin de pouvoir juger de la qualité des moulures ou autres anciens éléments patrimoniales ;
37. que le salon, salle-à-manger et la cuisine se trouvent à l'arrière ;
38. qu'au rez-de-chaussée, escalier est construit et donne accès au jardin qui se trouve plus bas ;
39. qu'à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, se trouve une buanderie ; qu'elle est privative au logement 1 du rez-de-chaussée ;
40. qu'au 1er étage, la demande vise à aménager le séjour/cuisine côté rue, la chambre à l'arrière, et la salle-de-bain dans l'annexe arrière, accessible depuis la chambre ;
41. qu'au 1er étage, une terrasse est construite ; que pour limiter les vues vers le voisin, un panneau en bois d'une hauteur de 1,90 m est prévu sur le mitoyen de gauche ;
42. que ce panneau n'est pas conforme au code civil ;
43. qu'afin de ne pas incommoder le voisin de gauche il y a lieu de réduire la profondeur de la terrasse, afin de se conformer au Code civil en ce qui concerne les vues, sans placer le panneau en bois ;
44. que la demande modifiée n'a pas réduit la profondeur de la terrasse, comme demandé précédemment ; que cette terrasse ne peut pas être acceptée telle que présentée et qu'il faudrait la réduire d'au moins 1m40 afin qu'elle soit conforme au code civil en matière de vue ;
45. que le recul inaccessible de 1m40 doit être aménagé en toiture végétalisée ;
46. qu'au 2<sup>e</sup> étage, la chambre à l'arrière a été agrandie en supprimant le sas ; qu'elle mesure à présent 14.1m<sup>2</sup> et qu'elle est conforme au règlement en vigueur ;
47. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, une terrasse est construite sur l'ensemble du toit de l'annexe ; qu'elle est conforme au Code civil ;
48. qu'elle offre cependant une vue importante sur la terrasse du premier étage et sur l'intérieur de l'îlot; qu'il convient d'aménager des reculs afin d'éviter ces vues au moyen de bacs à plantes;
49. que ces reculs afin d'éviter les vues n'ont pas été aménagés comme demandés précédemment ; que la terrasse est inchangée ;
50. qu'au 3<sup>e</sup> étage, la chambre est aménagée côté rue ; qu'elle est conforme au règlement en vigueur ;
51. que le séjour/ cuisine est aménagé côté arrière ; qu'il ne mesure que 16.25m<sup>2</sup> ;
52. que cette surface est trop petite pour un espace séjour/cuisine ;
53. que cet aménagement n'est pas qualitatif ;
54. qu'un espace rangement est aménagé dans la partie haute des combles ; qu'un escalier lie la chambre à cet espace rangement;
55. qu'au 3<sup>ème</sup> étage, une terrasse est construite en creux dans le volume de la toiture ; que cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
56. que la lucarne donnant accès à cette terrasse dépasse 1/3 de la largeur de la façade;
57. que cependant cette lucarne se trouve en façade arrière; qu'elle ne dénature pas la façade arrière;
58. que la dérogation est acceptable ;
59. que la façade à rue n'a pas été modifiée ;
60. que des fenêtres de toit ont été placées dans la toiture côté rue ;
61. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ;

62. qu'il s'agit du séjour/cuisine au 3<sup>e</sup> étage (combles) ; que cette dérogation est importante et qu'elle ne peut pas être acceptée ;
63. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
64. qu'il s'agit au 1<sup>er</sup> étage de la chambre ; que cette dérogation est minime et qu'elle peut être acceptée ;
65. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 13 (hauteur sous plafond) ;
66. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 24 (éclairage des locaux sous toiture) ;
67. que les dérogations ont été réduites ;
68. que néanmoins, le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal;
69. que la demande modifiée ne répond toujours pas à ce principe ; que le nombre de logement n'a pas été revu à la baisse ;
70. que la demande porte le nombre de logements à 4 ( uniquement 1 chambre) sur cette petite parcelle ;
71. que seul un projet réduisant le nombre de logement et proposant un logement de grande dimension ( minimum 3 chambres) pourra être accepté ;
72. qu'un logement séparé dans les combles ne peut pas être accepté ; qu'il convient de proposer l'aménagement d'un logement de grande dimensions en duplex en liant le 2<sup>ème</sup> étage et les combles ;
73. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 13/12/2021 sur les plans modifiés ;

**AVIS DEFAVORABLE**