

**09h00 - dossier 10999**

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la Commune d'Etterbeek représentée par Monsieur Rik JELLEMA et Madame Annick PETIT tendant à réaliser un parc à conteneurs comprenant la construction d'une structure pare-vue, l'implantation d'un pavillon modulaire (bureau) et la création d'une noue plantée, avenue de la Force Aérienne 3.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
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 réaliser un parc à conteneurs comprenant la construction d'une structure pare-vue, l'implantation d'un pavillon modulaire (bureau) et la création d'une noue plantée ;
4. qu'il s'agit d'une installation à l'air libre sur un terrain actuellement inoccupé (parking à ciel ouvert et friche) ;
5. que le parc à conteneurs est un centre de tri réservé aux services communaux et aux services techniques de la Régie Foncière et du Foyer Etterbeekois ; qu'il n'est pas accessible au public ;
6. qu'un bureau mobile (superficie : 6,50 m x 3,25 m – hauteur : 2,60 m) est mis à disposition du personnel ; qu'il est prévue dans le fond du terrain ;
7. que ce bureau mobile est utilisé par un ou deux agents pour vérifier les allées et venues des camions et surveiller que le tri soit bien fait ;
8. qu'une structure pare-vue est prévue en fond de parcelle ; qu'il s'agit d'une structure en tôle métallique vert foncé d'une hauteur maximale de 6,94 m et d'une longueur de 26,40 m ;
9. que le pare-vue limite la vue sur les conteneurs pour les riverains habitant à l'arrière ;
10. que le parc abrite 6 conteneurs : 2 encombrants, 1 ferraille, 1 briquillons, 1 ou 2 déchets verts et 1 bois ; que 2 emplacements supplémentaires sont disponibles sur le site en cas de besoin ;
11. que le parc à conteneurs stocke des déchets communaux non dangereux et des déchets provenant de la déchetterie mobile (métal uniquement) organisée par la commune ;
12. que le terrain concerné est entouré à l'arrière par un mur mitoyen et à gauche par un bâtiment appartenant aux Services de Police ;
13. que les accès à ce bâtiment sont gérés par une servitude de passage ;
14. que le terrain concerné ne donne pas directement sur la rue ;
15. que la demande vise à créer un réseau d'égouttage ;
16. que le sol du terrain sera asphalté avec un empierrement ; que le sol actuel est couvert de terre ; qu'il existe probablement des massifs de maçonneries enterrés sous cette surface ;
17. qu'une zone de plantations est également prévue ;
18. que le projet propose dans le fond du terrain une noue plantée exclusivement par des arbustes buissonnant indigènes d'une hauteur maximale de 3 m ;
19. qu'une clôture végétalisée d'une hauteur de 2,20 m est prévue à droite et devant ; qu'elle sera doublée de plantations ;
20. que le parc est accessible aux services communaux de la voirie et des bâtiments en général de 7h30 à 15h30 en semaine ; que 12 samedis par an un container est alimenté par la déchetterie mobile ; que les conteneurs remplis sont remplacés au fur et à mesure ;

**dossier 10999**

21. qu'à l'occasion de braderies ou de festivités sur le territoire communal il y a échange de conteneurs le samedi entre 8h00 à 16h00 ;
22. que le nombre de déposes et d'enlèvements de conteneurs par jour est en moyenne 5 à 6 ;
23. que le nombre de va en vient des véhicules pour le remplissage par jour est en moyenne 15 ;
24. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/02/2020 au 02/03/2020 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
25. qu'il s'agit d'une lettre d'avocat représentant 6 réclamants ;
26. que cette lettre concerne :
  - les allers-venues des divers véhicules et camions sur le site,
  - le manque de précision quant au type de déchets pour les 2 conteneurs 'si besoin',
  - la notion d'encombrants,
  - la nécessité d'ajouter la condition que l'accessibilité au public est exclue, les horaires ainsi que les horaires de la déchetterie mobile dans le permis si ce dernier devrait être délivré,
  - de fournir une estimation du nombre de braderies et festivités,
  - le permis d'environnement de classe 2,
  - le manque d'arguments pour justifier l'endroit,
  - le manque de dispositif pour réduire les nuisances sonores, olfactives, vibrations, poussières
  - le fait que la dérogation en matière de profondeur n'est pas mentionnée,
  - le fait que le pare-vue ne répond pas aux autres nuisances,
  - la demande ne participe pas à l'amélioration des qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et n'y favorise pas le maintien ou la création des surfaces de pleine terre,
  - l'absence de prise de mesure visant à minimiser l'impact de l'installation classée sur son environnement immédiat,
  - nouveau motifs et justifications pour statuer favorablement sur la même demande – outre la confirmation de la présence de nouveaux éléments il convient de particulièrement motiver ce revirement de position
  - la durée de l'autorisation
27. l'avis de Vivaqua demandé le 03/02/2020 ;
28. qu'un permis a été obtenu précédemment ; qu'il n'a pas été mis en œuvre pour des soucis de propriété, et est donc caduc ;
29. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
30. que le pare-vue, qui est de grandes dimensions, cache la vue depuis les habitations vers le parc à conteneurs ;
31. que le pare-vue est métallique, de couleur verte ; qu'afin d'améliorer la vue sur cet élément, il convient d'aménager cette toiture végétalisée, qu'il peut convenir d'en modifier l'inclinaison pour cela ;
32. que le terrain est repris en zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public ;
33. qu'il est démontré dans le rapport d'incidences que les nuisances générées seront faibles ;
34. qu'il est indiqué en séance qu'une couverture totale a été envisagée ; que techniquement et pour des raisons de sécurité, ce projet a dû être abandonné ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ; que les motifs n'ont pas été clairement mis à l'enquête ; que l'enquête publique a cependant été valablement menée ; que ce dispositif a pour but de limiter les impacts du projet sur les parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;

36. que le permis d'environnement fixe des conditions strictes d'exploitations qui pourront en cas de problème récurrent réel et fondés être revues afin d'accompagner et de limiter encore plus les nuisances pouvant subvenir aux habitations voisines ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. d'aménager la toiture du pare-vue en toiture végétalisée et éventuellement d'en modifier l'inclinaison
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, art 4 et art 6 sont acceptées.**

**09h30 - dossier 10951**

**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme DE VILLE-DELERUE tendant à mettre en conformité la création d'un duplex au 2ème et 3ème étage en reliant deux appartements et la création d'une terrasse, rue du Ruanda 14.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à mettre en conformité la création d'un duplex au 2ème et 3ème étage en reliant deux appartements et la création d'une terrasse ;
4. que le bien comporte légalement 3 logements : 1 duplex 2 chambres au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, 1 appartement 1 chambre au 2ème étage et 1 studio au 3ème étage ;
5. que le 3ème étage a été construit non conformément au permis initial ; que la profondeur du 3ème étage s'arrête à l'arrière de l'escalier ;
6. que le 2ème étage comporte 2 chambres, 1 salle de bains, 1 WC, 1 buanderie et 1 remise ;
7. que le 3ème étage comporte le séjour et la cuisine ;
8. que la demande vise également à privatiser partiellement l'escalier commun au profit du duplex supérieur ;
9. qu'une terrasse a été aménagée sur la toiture plate du 2ème étage ;
10. que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues obliques côté droit ;
11. qu'il y a lieu de rendre cette terrasse conforme au Code civil en ce qui concerne les vues obliques sans rehausser le mur mitoyen sous quelque forme que ce soit, en plaçant par exemple un bac à plantes fixe dans l'angle de la terrasse ;
12. qu'il convient de s'assurer de la conformité aux normes du garde-corps ;
13. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ;
14. que la demande répond à ce principe ;
15. qu'il s'agit d'un appartement duplex de qualité ;
16. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/02/2020 au 02/03/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
17. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 5/03/2020 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de rendre la terrasse conforme au Code civil en ce qui concerne les vues obliques sans rehausser le mur mitoyen sous quelque forme que ce soit,
2. de s'assurer de la conformité aux normes du garde-corps ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

**10h00 - dossier 3223****3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. SFUSATO AMALFITANO représentée par Monsieur DUPONT tendant à placer une enseigne en zone de recul, avenue de Tervueren 5**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est situé dans la zone de protection d'un ensemble classé : Parc du Cinquantenaire – Musées royaux d'Art et d'Histoire ;
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 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) ;
5. que la demande se situe en zone restreinte en matière d'enseignes ;
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 vise à placer une enseigne en zone de recul ;
8. le permis d'urbanisme délivré le 20/06/2019 tendant à supprimer le garage, aménager une terrasse pour le restaurant en zone de recul, rénover et agrandir afin d'aménager trois logements avec terrasses en façade arrière en plus du commerce ;
9. que la clôture existante est peinte en noir (RAL 9011) ;
10. qu'un portillon d'entrée métallique existe ;
11. qu'un nouveau portique en fer forgé inspiré de la clôture existante est placé au-dessus de l'accès ;
12. qu'une enseigne est placée sur cet élément ;
13. qu'elle est en lettres d'aluminium découpé épaisseur 3 mm laqué de ton terre cuite ;
14. que les lettres sont accentuées par un tube de néon rose fixé sur celles-ci ;
15. que l'enseigne est située à la limite entre la zone de recul et l'espace public ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre IV, article 39 ; que l'article 39 stipule entre autre qu'une enseigne scellée au sol peut être autorisée en zone restreinte que « s'il n'y a pas d'autre moyen de signaler l'activité » ;
17. 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 25 (zone de recul) ;
18. que l'article 25 stipule qu' « aucune enseigne ni aucun dispositif publicitaire ne peut être placé dans les zones de recul. » ;
19. qu'un boîtier pour le menu, en structure aluminium laqué noir RAL 9011 avec LED warm white, est prévu sur la clôture existante à droite de l'entrée ;
20. que cette entrée est commune pour le commerce et pour les logements ;
21. que ces dérogations sont importantes et ne sont pas acceptables en zone de protection d'un bien classé ; que l'avenue de Tervueren est une des artères les plus prestigieuses de la capitale ;

**dossier 3223**

22. que le bien est un des premiers de l'avenue ; que la zone de recul est particulièrement perceptible depuis le parc ;
23. qu'une enseigne, éventuellement lumineuse placée sur le bâtiment serait suffisamment visible depuis l'avenue ;
24. qu'il convient de prévoir des enseignes conformes aux règlements en vigueur et de supprimer dans les plus brefs délais l'enseigne lumineuse et le portique qui ont été placés ;
25. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité ;
26. la Commission Royale des Monuments et des Sites n'a pas souhaité s'exprimer sur la demande ;

**AVIS DEFAVORABLE**

**10h30 - dossier 10909**

**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame DE CAMPOS PALERMO tendant à transformer 2 des 3 logements existants de l'immeuble, construire un escalier et balcon extérieur et régulariser le châssis du rez en façade à rue, rue de Ramskapelle 6.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à transformer 2 des 3 logements existants de l'immeuble, construire un escalier et balcon extérieur et régulariser le châssis du rez en façade à rue ;
3. que l'immeuble comporte légalement 3 logements :
  - au sous-sol : des caves,
  - au rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre,
  - au 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 2 chambres,
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 2 chambres,
  - sous combles : grenier ;
4. que la demande concerne le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage ;
5. que les petits balcons existants au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ont été fermés et intégrés dans les salles à manger concernées ; qu'il s'agit de balcons situés dans le corps du bâtiment ;
6. que la demande vise à agrandir l'appartement du rez-de-chaussée vers la partie arrière du sous-sol ; qu'un escalier privatif est prévu ;
7. que cette partie du sous-sol comporte deux chambres, deux dressings, une salle-de-bain, une buanderie et un WC ;
8. que la partie avant du sous-sol comporte trois petites caves privatives et un local pour les compteurs ;
9. que la demande vise à construire un balcon au rez-de-chaussée avec un escalier extérieur vers le jardin situé au niveau du sous-sol ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
11. qu'il s'agit du balcon et de l'escalier extérieur ;
12. qu'ils dépassent le voisin (gauche) le moins profond de plus de 3 m ; que l'escalier dépasse le voisin (droite) le plus profond de 0,15 m ;
13. que l'escalier dépasse les 3/4 de la profondeur du terrain ;
14. que le voisin de gauche est une parcelle moins profonde que la parcelle concernée ;
15. qu'il s'agit d'éléments en ferronnerie thermolaqué gris clair avec marches en caillebotis ; qu'ils ont peu d'impact sur les parcelles voisines et ne nécessitent pas la rehausse des mitoyens ;
16. que ces dérogations sont acceptables ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
18. qu'il s'agit de la chambre 2 au sous-sol, du séjour au rez-de-chaussée et de la chambre 2 au 1<sup>er</sup> étage ;
19. que ces dérogations sont minimales et donc acceptables et ne nuiront pas à l'habitabilité des logements ;
20. que le châssis au rez-de-chaussée en façade à rue a été modifié ; que le châssis guillotine a été remplacé par un châssis à double ouvrants ; que cette modification ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;

**dossier 10909**

21. que la demande améliore l'habitabilité et le confort de ces deux logements ;
22. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/02/2020 au 02/03/2020 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 daté du 26/02/2020 ;

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

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

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

**11h00 - dossier 10813**

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Harun Rashid MALEK tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale avec un commerce au rez, en deux logements et commerce au rez, et la construction d'une annexe à l'arrière, rue Colonel Van Gele 9/11.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et partiellement en liseré de noyau commercial ;
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 régulariser la division d'une maison unifamiliale avec un commerce au rez, en deux logements et commerce au rez, et la construction d'une annexe à l'arrière ;
4. le refus de permis d'urbanisme (9798) tendant à régulariser la division de l'immeuble en 4 logements, la répartition de ceux-ci et la construction d'une annexe, notifié le 21 juin 2016 ;
5. qu'en situation de droit, le bien comporte deux entités : un commerce et un logement ;
6. qu'une annexe a été construite au rez-de-chaussée ; qu'elle présente une surface d'environ 10 m<sup>2</sup> et une hauteur de 2,77 m ;
7. que la demande prévoit la répartition suivante :
  - au sous-sol : 3 caves privatives et 1 local pour les compteurs,
  - au rez-de-chaussée : un commerce,
  - au 1<sup>er</sup> étage : un studio,
  - au 2<sup>ème</sup> étage et sous-combles : un appartement duplex 2 chambres ;
8. que la totalité du rez-de-chaussée est occupée par le commerce ; que le petit jardin avec la terrasse n'est pas accessible au public ;
9. que selon les plans la partie perméable s'étend sur la moitié de la surface non bâtie en conformité avec les prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
10. que la partie arrière du rez-de-chaussée comporte une cuisine et un espace de repos avec WC lié au commerce ;
11. qu'au 1<sup>er</sup> étage un passage avec escalier est créé vers l'annexe à l'entresol qui abrite la salle-de-bain et le WC pour le studio ;
12. que pour créer ce passage un petit volume est construit contre la façade arrière ; qu'il ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
14. qu'il s'agit de l'extension au rez-de-chaussée ; que cette extension dépasse les 3/4 de la profondeur du terrain ;
15. qu'elle s'aligne sur l'annexe existante ;
16. qu'afin de diminuer l'impact sur l'îlot, il convient de végétaliser les toitures au maximum ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ;
18. qu'il s'agit des chambres sous combles ; que la première chambre sous combles atteint 13,48 m<sup>2</sup> au lieu de 14m<sup>2</sup> ; que la seconde chambre présente une surface de 12,12 m<sup>2</sup> ;

19. que cette dérogation est minime et donc acceptable ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
21. qu'il s'agit du séjour au 2<sup>ème</sup> étage ;
22. que la baie de fenêtre côté jardin est élargie ; que cette modification améliore la situation mais ne supprime pas cette dérogation ; qu'elle est également due à la typologie de la façade ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) ;
24. que les logements disposent cependant de vastes caves dans lesquelles il est possible d'entreposer des vélos ;
25. que ces dérogations sont acceptables et ne nuiront pas à l'habitabilité des logements ;
26. qu'en façade à rue des garde-corps sont prévus devant les fenêtres au 2<sup>ème</sup> étage ; qu'il s'agit de garde-corps en métal laqué noir ;
27. qu'il est précisé en séance que les garde-corps du 1<sup>er</sup> étage sont conservés ; qu'une lice supplémentaire est ajoutée ;
28. que la porte d'entrée du commerce est remplacée ;
29. que de nouveaux châssis en bois peint en blanc sont prévus pour la vitrine et la porte d'entrée du commerce ; qu'ils s'inspirent des éléments existants ;
30. que pour retrouver l'esprit de la vitrine d'origine, il convient de prévoir une imposte similaire aux impostes des portes ;
31. que la porte d'entrée de l'immeuble est peinte en blanc ;
32. que les modifications en façade ne nuisent pas à son esthétique ;
33. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/02/2020 au 02/03/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
34. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 11/06/2019 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserve**

1. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale
2. de prévoir une imposte dans la vitrine
3. de végétaliser les toitures au maximum.

**La dérogation au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) est acceptée.**

**Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (normes minimales de superficie), article 10 (éclairage naturel) et article 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants), sont acceptées.**

**11h30 - dossier 10611 – ART 126****6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame JASPAR tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 4 logements et l'extension de l'annexe du 2ème étage, rue du Cornet 189.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 4 logements et l'extension de l'annexe du 2ème étage ;
4. que la répartition des logements est la suivante :
  - sous-sol et rez : un duplex trois chambres ;
  - à l'entresol : local vélos et poussettes ;
  - 1er étage : un appartement une chambre ;
  - 2ème étage : un appartement une chambre ;
  - 3ème étage et combles : un studio en duplex ;
5. que dans les faits, l'immeuble comporte 4 logements depuis 1999 ;
6. que l'escalier intérieur d'accès au sous-sol est privatisé pour le duplex inférieur ;
7. qu'afin de permettre un accès aux compteurs par l'ensemble des occupants une trappe est aménagée dans le hall d'entrée ;
8. qu'au sous-sol, la cour anglaise a été agrandie sur une partie du jardin (23.4m<sup>2</sup>) ; que moins de la moitié de la surface non bâtie est aménagée en pleine terre ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
10. qu'il semble qu'une ancienne citerne soit présente ; qu'il convient d'envisager sa réhabilitation ;
11. que cette dérogation est acceptable vu les faibles dimensions de la parcelle ;
12. que l'escalier d'accès à la cour depuis le rez est déplacé le long du mur mitoyen de droite ; que cet escalier est en pierre bleue et qualificatif ;
13. qu'il convient de conserver l'escalier tel qu'il existe et de revoir l'aménagement du sous-sol en conséquence ;
14. que deux chambres sont aménagées en sous-sol ; qu'elle dispose d'une hauteur sous plafond de 2.48 m ;
15. qu'elles dérogent aux prescriptions du RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce que 2.50m sont requis ; que la dérogation est cependant minime et acceptable ;
16. qu'un balcon d'une profondeur d'1.10m est aménagé à l'arrière du rez du côté gauche ;
17. qu'en façade arrière de petit débarras sont présents à l'entresol, aux 1er et 2ème étages ; qu'il s'agissait d'ancien wc ; qu'au deuxième étage, la construction n'est pas autorisée ;
18. que ces débarras n'apportent rien en matière d'habitabilité ; qu'ils déparent la façade arrière ;
19. qu'il convient d'envisager leur suppression ;
20. qu'aux premier et deuxième étages, un appartement une chambre est aménagée à chaque niveau ; que les chambres ne sont cependant pas séparées des séjours ; qu'il convient de placer une porte afin de les séparer ;

**dossier 10611 – ART 126**

21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie), en ce que la cuisine du premier étage présente une surface de 7.2m<sup>2</sup> au lieu des 8m<sup>2</sup> requis ;
22. que le séjour présente une surface de 34m<sup>2</sup> ; que la dérogation est donc acceptable ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel), en ce qui concerne la chambre au premier étage et la chambre ainsi que le séjour au deuxième étage ;
24. que les dérogations sont liées à l'architecture de l'immeuble ;
25. que le troisième étage comporte un studio avec mezzanine sous combles ;
26. qu'il ne bénéficie que d'une très petite vue droite en bas de versant arrière (1.90m sous plafond) ;
27. que de plus, il ne bénéficie pas de suffisamment d'éclairage naturel (éclairage pour 29 m<sup>2</sup> au lieu des 49m<sup>2</sup> de la pièce de vie) ; que cette dérogation est importante et n'est pas acceptable ;
28. que l'espace sous combles ne bénéficie pas d'une hauteur sous plafond suffisante pour une exploitation autre que du rangement (1.85m maximum) ;
29. que le troisième étage ne présente pas les qualités requises pour constituer un logement indépendant ;
30. que la densité de logement dans cet immeuble est importante ;
31. que l'immeuble n'offre aucun emplacement de stationnement ;
32. que le plan communal de développement prévoit le maintien et la création de logement de grandes dimensions à destination des familles ; que ce réaménagement ne réponds que partiellement à ce principe ;
33. qu'il convient dès lors de limiter la densité, améliorer les logements des étages supérieurs et se conformer au PCD en se limitant à trois logements et en réunissant les deuxième et troisième étages ;
34. que le deuxième étage comporte une terrasse autorisée ; qu'elle constituerait un bon espace extérieur pour un duplex de belles dimensions ;
35. 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) ;
36. que l'article 13 (hauteur sous plafond) de ce règlement stipule, entre autre, que la hauteur sous plafond des pièces habitables sets de 2.60m aux étages ; que la hauteur sous-plafond au dernier niveau est de 2.50m ; qu'étant donné la conformité au RRU et le fait qu'il s'agisse d'une mezzanine, la dérogation est acceptable ;
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2019 au 25/02/2019 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
38. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
39. **qu'en sa séance du 12/03/2019 la Commission de concertation a émis un avis favorable sous réserve :**
  - **d'envisager la suppression des débarras en façade arrière de l'entresol au deuxième étage ;**
  - **de placer des portes afin de séparer les chambres des séjours aux étages ;**
  - **de se limiter à trois logements en réunissant les deuxième et troisième étages ;**
  - **d'envisager la réhabilitation de la citerne d'eau de pluie ;**

**dossier 10611 – ART 126**

- **de conserver l'escalier tel qu'il existe et de revoir l'aménagement du sous-sol en conséquence ;**
  - **de se conformer aux directives du Service d'Incendie et d'Aide Médicale de la Région de Bruxelles-Capitale.**
- 40. que la dérogation au RRU, Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable), les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (superficie minimale), article 4 (hauteur sous plafond) et article 10 (éclairage naturel) et la dérogation au RZAC article 13 (hauteur sous plafond) ont été acceptées ;**
41. **qu'en date du 31/01/2020 des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**
42. que des erreurs importantes ont été constatées au niveau du relevé du bâtiment dans la demande de permis initiale;
43. que l'objet de la demande n'est pas modifié ;
44. qu'elle vise la répartition suivante :
- sous-sol et rez : un duplex trois chambres ;
  - à l'entresol : local vélos et poussettes ;
  - 1er étage : un appartement une chambre ;
  - 2ème étage : un appartement une chambre ;
  - 3ème étage et combles : un appartement une chambre en duplex ;
45. qu'en outre, un acte de vente de 1944 attesterait du fait que le bien était loué au profit de 4 locataires distincts ; que cet acte de vente n'est cependant pas joint au dossier ; qu'il est précisé en séance qu'il va être fourni ;
46. que l'immeuble présente un intérêt patrimonial ; que les finitions intérieures de belles factures ont été conservées ; que la rénovation vise à conserver l'esthétique de l'immeuble ;
47. que les débarras en façade arrière ont un intérêt fonctionnel pour les logements (chaudière, stock divers, matériel de nettoyage, rangement poubelles, ...) ;
48. que leur enlèvement peut générer des nuisances structurelles, esthétiques et fonctionnelles ; que cela implique de revoir l'aménagement des logements, ce qui pourrait nuire à l'esthétique de l'intérieur ;
49. qu'il est proposé de les conserver ;
50. que les portes qui séparent les chambres des séjours aux rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages sont bien en place et ont été oubliées sur les plans initiaux ;
51. que d'autres erreurs ont été constatées :
- la hauteur sous plafond au 3<sup>ème</sup> étage est de 2,60 m et non de 2,50 m,
  - la hauteur maximum sous faitière est de 2,64 m et non de 1,87 m,
  - la surface totale de la mezzanine existante avec une hauteur supérieure à 1,50 m est de 14,7 m<sup>2</sup>,
  - la surface totale de la mezzanine avec une hauteur supérieure à 2,30 m est de 7,40m<sup>2</sup> ;
52. que ces mesures démontrent l'habitabilité de la pièce sous combles qui constitue la chambre du duplex supérieur ;
53. que réunir le 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage nécessiterait la transformation de la cage d'escalier ; que celle-ci présente un intérêt patrimonial que le projet souhaite conserver ;
54. que l'escalier extérieur du rez-de-chaussée vers le sous-sol est conservé ;

55. que les plans modificatifs ne mentionnent pas de citerne d'eau de pluie ; qu'il est précisé en séance qu'une citerne existe sous les caves ; qu'elle est réhabilitée ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que le jardin présente une surface de 17,6m<sup>2</sup> et la cour 23,4m<sup>2</sup> ; que cette dérogation est limitée et donc acceptable ;
57. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie), article 4 (hauteur sous plafond), article 10 (éclairage naturel) ;
58. qu'elles ne sont pas modifiées par rapport à la première version du projet ;
59. que ces dérogations sont acceptables et ne nuiront pas à l'habitabilité des logements ;
60. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/02/2020 au 02/03/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
61. qu'il convient d'accorder une attention particulière au maintien et à la rénovation des décors intérieurs existants qui sont de qualité ;
62. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
63. que cet avis stipule, entre autres, que l'appartement aménagé sous toiture (dans les combles) doit disposer d'une fenêtre en façade avant, que cette fenêtre, de dimensions suffisamment grandes, doit permettre une évacuation des personnes par les échelles aériennes du Service d'Incendie, en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier, que la largeur minimale de passage de la fenêtre est fixée à 0,80m, sa surface étant au moins 1m<sup>2</sup>, que des solutions acceptables sont : une lucarne, une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant avec balcon basculant, une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant, que la distance horizontale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plan de façade ne peut être supérieure à 1m, que la distance verticale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plancher au pied de cette fenêtre ne être supérieure à 1,10m, qu'à défaut ou en complément de cette distance minimum, un dispositif fixe de type estrade ou meuble lourd et solide doit être prévu afin de permettre à chaque occupant autonome du logement d'atteindre cette fenêtre ;
64. qu'il convient de s'y conformer et de modifier les plans en conséquence ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves de modifier si nécessaire les plans et 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 I, article 13(maintien d'une surface perméable) est acceptée.**

**Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (normes minimales de superficie), article 4 (hauteur sous plafond), article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.**

**12h00 - dossier 10890 - ART 126****7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur DE FARIA GOMES CASAL MARTINS tendant à agrandir et rénover un atelier situé en intérieur d'îlot afin de le transformer en logement unifamilial, chaussée de Wavre 613.**

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 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 et rénover un atelier situé en intérieur d'îlot afin de le transformer en logement ;
4. qu'en situation de droit il s'agit d'une parcelle en intérieur d'îlot comportant un atelier (activité productive) ;
5. que cette parcelle est accessible via une servitude de passage depuis la parcelle sise au n°613 chaussée de Wavre ; que le n°613 chaussée de Wavre est une maison unifamiliale ; que cette maison n'est pas concernée par la demande actuelle ;
6. que le projet propose :
  - au rez-de-chaussée : un garage pour 2 voitures et des vélos du côté droit, 5 chambres avec 4 salles de bain/douche, un dressing, 1 WC et 1 buanderie,
  - au 1er étage : la cuisine, le salon, la salle à manger, 1 WC et 1 espace bureau ;
7. que le garage est accessible via la servitude de passage depuis la parcelle n°613 chaussée de Wavre ;
8. que le bâtiment actuel se compose de trois volumes ; que deux sont couverts de toitures à versants perpendiculaire à la rue ; qu'un volume arrière est couvert d'une toiture à faible pente ;
9. que la demande vise à démolir des parties du volume existant ;
10. qu'au rez-de-chaussée un patio central aménagé en jardin en pleine terre est prévu ; que trois des cinq chambres donnent dessus ; qu'il est en outre accessible depuis la circulation ;
11. qu'un patio en pleine terre est prévu dans une partie du volume existant à l'arrière de l'atelier donnant accès à 2 chambres ;
12. qu'un second patio, également aménagé en jardin, est prévu en façade arrière ; qu'il permet l'éclairage naturel des deux autres chambres ;
13. que la toiture du volume arrière est remplacée par une toiture plate ; que le volume est légèrement augmenté ; qu'aucune rehausse de mitoyen n'est cependant nécessaire ;
14. qu'au 1er étage, les pièces de jour sont aménagées ;
15. que la toiture à versant de la partie derrière le n°615 chaussée de Wavre est remplacée par une toiture plate ;
16. que cette modification nécessite la rehausse de murs mitoyens ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
19. qu'il s'agit de la rehausse au 1er étage ;
20. que le mur mitoyen avec le n°617/625 chaussée de Wavre doit être rehaussé de 2,20 m sur une longueur de 7,32 m ;

**dossier 10890 - ART 126**

21. que le mur mitoyen avec le n°615 chaussée de Wavre semble être rehaussé également ; qu'il convient d'en préciser les dimensions ;
22. que ces rehausses sont importantes ; qu'elles ont un impact sur l'îlot ;
23. que les dérogations ne sont pas acceptables ;
24. qu'au 1er étage arrière, une toiture plate est aménagée en terrasse ; que pour rendre cette terrasse conforme au Code civil en ce qui concerne les vues une zone végétalisée et une brise vue en tôles pleines en aluminium ton clair est prévue ;
25. que ce brise-vue est placé en partie sur le mitoyen ; qu'il s'agit donc également d'une importante rehausse mitoyenne ;
26. que cette terrasse offre des vues importantes vers les parcelles voisines et peut être une source de nuisances importantes pour l'intérieur d'îlot ;
27. qu'il y a lieu de supprimer cette terrasse ainsi que la brise vue ;
28. que les autres toitures plates sont aménagées en toiture extensive non accessible ;
29. que la demande vise également à modifier la façade vers la chaussée de Wavre ;
30. qu'une partie de cette façade est actuellement construite en biais au niveau du rez-de-chaussée ;
31. que la demande vise à mettre la totalité de cette façade droite à l'aplomb du 1er étage ;
32. que la grande fenêtre présente à l'étage est remplacée par 6 petites fenêtres ;
33. que cette façade se trouve sur la limite mitoyenne de 2 parcelles ;
34. que cette façade est prévue en bardage en mélèze avec des panneaux en aluminium laqué de ton naturel sur la partie haute ;
35. que la porte d'entrée est en bois de ton naturel et les châssis en bois (mélèze) de ton naturel ;
36. que la toiture est couverte de panneaux sandwich/acier laqué ton naturel ;
37. que les façades vers le jardin intérieur sont en enduit sur isolant ton clair avec des panneaux en aluminium laqué ton naturel en partie haute ;
38. qu'il conviendrait de préciser le revêtement du pignon arrière ;
39. que deux fenêtres de toit sont prévues dans le pan de toiture droit, vers le n°611 chaussée de Wavre ; qu'elles se trouvent à plus de 1,90 m de hauteur par rapport au plancher du 1er étage ; qu'elles sont donc conformes au code civil ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ; qu'il s'agit du WC au rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de rendre le WC conforme au RRU ;
41. que l'entrée carrossable n'est pas modifiée ;
42. qu'une petite surface entre l'annexe de la maison à front de rue et l'arrière bâtiment est plantée (+/- 3,00 m x 1,20 m) ;
43. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019 a donné lieu à 5 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
44. que ces lettres concernent principalement :
  - les éventuelles nuisances par rapport au changement d'affectation,
  - le problème de hauteur de mur mitoyen avec le n°36 rue de Chambéry,
  - les éventuelles nuisances par rapport à la terrasse,
  - la surface dé-imperméabilisée semble très insuffisante,
  - une absence d'intimité pour les habitations avoisinantes,
  - une qualité de vie amoindrie pour les bâtiments avoisinants,

**dossier 10890 - ART 126**

- le problème de servitude de passage et le problème ouverture de fenêtres dans façade nord,
  - le fait que le lien pour consulter les documents de la demande de permis en ligne ne fonctionnait pas ;
45. qu'il semble vu les réclamations reçues que les riverains ont cependant obtenu suffisamment d'information au sujet du projet lors de l'enquête publique ;
  46. qu'en séance, un plaignant habitant rue de Chambéry, indique que la hauteur du mur mitoyen de son côté présente une hauteur assez réduite (maximum 50 cm), vu la différence de niveau du terrain ; que le souhait est qu'une éventuelle rehausse mitoyenne soit réalisée en maçonnerie pleine ;
  47. que suivant la lettre des propriétaires du n°613 chaussée de Wavre : la servitude de passage stipule entre autres qu'elle sera seulement autorisée pour le chargement et le déchargement et non pour le stationnement et que le stationnement dans la cour arrière reste au profit exclusif des propriétaires du bâtiment avant ;
  48. qu'il convient de clarifier la portée exacte des servitudes ;
  49. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal;
  50. qu'il s'agit d'une grande maison unifamiliale ;
  51. que la parcelle voisine de gauche comporte un bâtiment (R+1+toiture) en intérieur d'îlot qui touche la partie arrière de la parcelle/bâtiment concernée ;
  52. qu'il s'agit d'un îlot densément bâti ;
  53. que les modifications n'ont pas d'impact sur la voirie régionale ;
  - 54. que la demande est dispensée de l'avis du SIAMU, en ce que l'immeuble est unifamiliale et accessible aux véhicules de secours via le passage carrossable ;**
  - 55. qu'en sa séance du 03/12/2019 la Commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée.**
  - 56. qu'en date du 10/02/2020 des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat;**
  57. que la demande vise à agrandir et rénover un atelier situé en intérieur d'îlot afin de le transformer en logement unifamilial ;
  58. que l'objet de la demande est inchangé ;
  59. que la demande modifiée vise à démolir une large partie des volumes bâtis existants et de réduire le volume bâti existant de 256m<sup>3</sup> ;
  60. que la demande vise à construire un nouveau volume de liaison au 1<sup>er</sup> étage, entre deux pans de toiture existants ; que ce volume fait 24m<sup>3</sup> ;
  61. que ce volume a été revu et réduit afin de limiter l'impact sur les parcelles voisines ;
  62. que le pan de toiture incliné contre le mitoyen de gauche est maintenu ; que le mur mitoyen n'est donc pas rehaussé à cet endroit ;
  63. que cette demande modifiée est plus respectueuse du bâti existant et environnant ; qu'il est également beaucoup moins impactant pour les parcelles voisines ;
  64. que le projet modifié vise à réduire l'ampleur de la terrasse sur la toiture plate au 1<sup>er</sup> étage ;
  65. qu'une distance de 1.90m de recul est créée par rapport à l'axe mitoyen de gauche ; que ce recul est aménagé en zone plantée ;
  66. que ce recul est conforme au code civil en ce qui concerne les vues directes et indirectes vers les parcelles voisines;

**dossier 10890 - ART 126**

67. que des panneaux acoustiques profilés, garantissant l'absence de réverbération du son, sont prévus autour de la terrasse afin de garantir le confort sonore des habitants ;
68. que la demande modifiée vise à construire un nouvel escalier extérieur permettant de lier le jardin du rez-de-chaussée à la terrasse du 1<sup>er</sup> étage ;
69. que concernant le mur mitoyen avec le n°36, (fond de parcelle) la demande précise que le terrain mitoyen présente un léger profil en talus ; que malgré cette rehausse de niveau, le code civil est respecté en matière de vues ;
70. qu'une grande partie du mur mitoyen (anciennement deux pignons) est démolie ; que deux petites rehausses triangulaires sont nécessaires afin de se conformer au code civil ;
71. que ces rehausses n'impactent pas les parcelles voisines ; qu'au contraire les démolitions augmentent l'éclairage naturel de l'îlot ;
72. que la surface rendue perméable sur le terrain est de 42% ; qu'il s'agit d'une amélioration importante par rapport à la situation actuelle ;
73. qu'il s'agit d'un projet ne proposant pratiquement pas de vues vers les parcelles avoisinantes ; que la demande prévoit quand même des brise vues horizontaux au-dessus des fenêtres du rez arrière ;
74. que le reste de projet est inchangé ;
75. 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) ;
76. qu'il s'agit de la rehausse au 1<sup>er</sup> étage ;
77. que cette rehausse n'est pas impactante pour les parcelles voisines, étant située au centre du terrain ;
78. qu'elles ont été considérablement revues à la baisse par rapport à la version antérieure ;
79. que ces dérogations sont dès lors acceptables ;
80. que cette demande modifiée tient compte des remarques émises lors de la commission de concertation du 03/12/2019 ;
81. que les nuisances pour le contexte environnant sont fortement réduites ;
82. qu'afin de limiter les vis-à-vis avec l'immeuble avant, il convient de prévoir en façade avant des baies en hauteur ou pourvue de vitrage translucide ;
83. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/02/2020 au 02/03/2020 a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
84. qu'il semble que l'enquête n'ait pas permis aux plaignants du dossier initial d'être informés ; qu'ils ont dès lors été invités à consulter le dossier après clôture de l'enquête ;
85. que suite à cela, trois lettres d'observation nous sont parvenues ;
86. que ces lettres concernent principalement :
  - le problème de vues directes avec l'arrière-maison,
  - la profondeur de la construction et la proximité des deux bâtiments,
  - les éventuelles nuisances par rapport à la terrasse,
  - le jeu de terres perméables / jardin,
  - une absence d'intimité pour les habitations avoisinantes,
  - que les affiches de l'enquête publique n'étaient peut-être pas assez visibles,
87. que suite à cette remarque l'ensemble des anciens réclamants a été invité par email à venir consulter le dossier modifié ;

**dossier 10890 - ART 126**

**AVIS FAVORABLE sous réserve de prévoir en façade avant des baies en hauteur ou pourvue de vitrage translucide.**

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

**13h30 - dossier 10960**

**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur RECULEZ tendant à mettre en conformité le remplacement des deux portes de garage, rue Père de Deken 67.**

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 mettre en conformité le remplacement des deux portes de garage ;
4. qu'il s'agit d'un garage muni de deux portes ; qu'il s'agit d'un petit bâtiment d'un niveau (rez-de-chaussée) ;
5. que les portes de garage initiales étaient en bois peint en bleu marine ;
6. que les 2 portes de garage ont été remplacées par 2 portes sectionnelles électriques ;
7. que ce remplacement ne nuit pas à l'esthétique de ce petit bâtiment ;
8. que ce remplacement facilite l'usage du garage ;

**AVIS FAVORABLE.**

**14h00 - dossier 10861 – ART 126****9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur DE LAET tendant à transformer une maison unifamiliale, changer l'affectation d'une partie de la maison en activité productive de biens immatériels (studios de musique), régulariser les modifications en intérieurs d'îlot et les murs mitoyens, avenue Victor Jacobs 76.**

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 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 est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement) ;
4. que la demande vise à transformer une maison unifamiliale, changer l'affectation d'une partie de la maison en activité productive de biens immatériels (studios de musique), régulariser les modifications en intérieurs d'îlot et les murs mitoyens ;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+combles aménagée comme suit :
  - sous-sol : 1 chambre à l'arrière, une salle-de-bain et buanderie au centre, et une chaufferie, cave et local compteurs à l'avant
  - rez-de-chaussée : séjour + cuisine ;
  - 1<sup>e</sup> étage : 3 chambres + salle-de-bain ;
  - 2<sup>e</sup> étage : 3 chambres + salle-de-bain ;
  - Entresol : terrasse de 3m de profondeur ;
  - Combles aménagés : 2 chambres avec mezzanine + salle-de-douche ;
6. que la cage d'escalier de la maison se trouve du côté du mitoyen de droite ;
7. que la maison fait à présent partie d'un ensemble de 4 maisons à front de rue et de 3 bâtiments en intérieur d'îlot regroupés autour d'une cour commune ;
8. qu'au rez-de-chaussée, l'accès à la cour commune se fait via le grand hall d'entrée du n°78 ;
9. que la demande vise à transformer la maison unifamiliale et changer l'affectation d'une partie de la maison de la manière suivante :
  - sous-sol : buanderie, chaufferie, cave et local compteurs à l'avant + spa, sauna et vestiaire à l'arrière ;
  - rez-de-chaussée : un studio d'enregistrement à l'avant, séjour / salle-à-manger à l'arrière et cuisine dans la partie centrale ;
  - 1<sup>er</sup> étage : deux studios d'enregistrement (l'un à l'avant et l'autre à l'arrière) + 1 bureau « vocal booth » dans la partie centrale + un balcon à l'arrière ;
  - 2<sup>e</sup> étage : 2 chambres, 2 salle-de-douche privative à chaque chambre et 2 WC séparés + terrasse à l'arrière ;
  - 3<sup>e</sup> étage : 1 chambre à l'avant avec salle-de-douche privative et WC séparé + un bureau avec terrasse à l'arrière ;
10. que la demande vise à ajouter l'affectation de production de biens immatériels (studio d'enregistrement) à l'habitation unifamiliale ;
11. que l'activité productive est totalement imbriquée dans le logement ;
12. que l'ensemble de la maison mesure 330.8m<sup>2</sup> de surface hors sol et 95m<sup>2</sup> de surface au sous-sol ; que l'activité de production de bien immatériel occupe 105m<sup>2</sup> (soit 32% de la surface hors-sol) ;
13. que ceci permet au maître d'ouvrage d'exercer son activité professionnelle ;

**dossier 10861 – ART 126**

14. qu'en application de la prescription 0.12 du PRAS, 2°, la suppression de logement peut être autorisée à la condition de permettre l'activité d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée, pour autant que la superficie de plancher soit limitée à 45% de la superficie du logement existant et que cette activité soit accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ;
15. que la demande de permis d'urbanisme répond à cette prescription ;
16. que la cage d'escalier existante est supprimée ; qu'une nouvelle circulation est construite dans la partie centrale ; qu'elle dessert tous les niveaux ;
17. qu'au sous-sol, un nouvel escalier extérieur est construit contre la façade arrière ; qu'il se situe dans la cour anglaise existante ;
18. qu'il relie la zone spa à la cour commune extérieure ;
19. qu'au rez-de-chaussée, l'entrée existante à rue est supprimée ;
20. que la porte d'entrée est conservée en façade pour l'esthétique ; qu'un mur referme la baie juste derrière la porte ;
21. que l'accès à la maison se fait via l'entrée du n° 78 (grand hall d'entrée) ; que cet accès dessert aussi la cour commune ;
22. qu'une nouvelle entrée vers le n°76 est créée dans le mur mitoyen séparant le n°78 ; qu'elle se situe dans la partie centrale du hall d'entrée ;
23. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à régulariser la création d'une baie dans le mur mitoyen avec le n°74 ;
24. qu'il s'agit d'une porte-fenêtre dans le séjour donnant accès à la terrasse du n°74 ;
25. que le mur mitoyen extérieur entre ce deux bâtiments est également démolé afin de lier les espaces extérieurs ;
26. qu'au 1er étage, la demande vise à construire un balcon sur toute la largeur de la façade arrière de la maison ;
27. que ce balcon mesure 1m de profondeur ;
28. qu'il ne respecte pas le code civil en ce qui concerne les vues et qu'il déroge aussi aux prescriptions du RRU ; qu'en outre, la maison dispose d'un espace extérieur au rez et le balcon n'est accessible que depuis l'espace professionnel ;
29. qu'il convient dès lors de ne pas aménager de balcon à ce niveau ou d'en réduire les dimensions afin de se conformer au RRU ;
30. que la façade arrière est modifiée à ce niveau ; qu'elle ne comprend plus qu'une seule grande baie vitrée centrale de 4.05m de longueur, divisées en 4 parties égales ;
31. qu'au 2e étage, la profondeur des annexes existantes à l'arrière est réduite de 2.92m ; qu'à l'arrière, une terrasse est aménagée sur toute la surface de la toiture plate ;
32. que la nouvelle façade arrière comprend une seule grande baie vitrée centrale de 4.05m de longueur, identique à celle du 1er étage ;
33. que cette terrasse se situe à la place des annexes existantes ;
34. qu'une zone plantée de 80cm de largeur est prévue du côté du mitoyen n°74 ; que ce retrait planté n'est pas suffisant pour respecter le code civil en ce qui concerne les vues ; qu'il convient d'augmenter la zone plantée inaccessible à 1.90m de retrait par rapport à l'axe mitoyen avec le n°74 ;
35. que le 3e étage est entièrement modifié ;
36. que la toiture à versants existante est démolie ; qu'un nouveau volume à toiture plate et comprenant deux hauteurs différentes est construit à la place ;

**dossier 10861 – ART 126**

37. que cette nouvelle extension déroge aux prescriptions du RRU ;
38. que la corniche existante côté rue est conservée ; que le nouveau volume droit dépasse la corniche de 1.77m de hauteur; qu'une seconde corniche est prévue ;
39. que cette nouvelle corniche est située 90cm que la corniche de l'immeuble voisin de droite, le plus haut ; que la demande déroge donc au RRU, Titre I, article 5 (hauteur de la façade avant) ;
40. que la façade de cette extension comprend 3 baies alignées sur celles de la façade existante ;
41. que cette rehausse de façade est revêtue de zinc à joint debout ;
42. qu'à l'arrière, le nouveau volume à toiture plate est plus haut de 1.23m par rapport au volume côté rue ; que le bureau situé à cet endroit bénéficie d'une hauteur de 3.90m sous plafond ;
43. qu'il est en retrait de 2.68m de profondeur par rapport à la façade arrière du 2e étage ;
44. que la façade arrière du 3e étage comprend une grande baie vitrée de 4.05m de longueur, divisées en 4 parties égales ; que cette baie s'aligne et est identique à celles des étages inférieurs ;
45. qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate de ce retrait
46. qu'une zone plantée de 80cm de largeur est prévue du côté du mitoyen n°74 ;
47. que cette terrasse ne respecte pas le code civil en matière de vues et qu'elle déroge aux prescriptions du RRU ;
48. qu'elle se situe au 3e étage et qu'elle induit des vues importantes sur l'îlot ; qu'elle donne dans un bureau ;
49. qu'elle offre des vues plongeants vers l'intérieur d'îlot ; qu'il convient d'en réduire les dimensions ;
50. qu'il convient en outre en ce qui concerne la rehausse en toiture, de se conformer aux prescriptions du RRU, en ne dépassant pas le profil du voisin le plus grand et profond et en ne dépassant pas de plus de 3.00m le moins haut et profond ;
51. que dans ce but et en conformité avec l'article 5 du titre I du RRU, il convient de privilégier un traitement de toiture pour l'extension en façade avant ;
52. que 8 panneaux solaires sont posés sur la toiture de ce volume ; qu'ils ne sont pratiquement pas visibles depuis l'espace public ;
53. que les 3 studios d'enregistrement et le bureau « vocal booth » sont isolés acoustiquement par l'intérieur ; que l'isolant mesure 22cm d'épaisseur ;
54. que tous les châssis des baies donnant dans ces locaux sont doublés par l'intérieur ;
55. que la façade arrière est entièrement modifiée (enduit sur isolant (15cm) de ton gris foncé) ;
56. que la façade de l'extension au 3e étage est un bardage en zinc à joint debout vertical ;
57. que la corniche est en bois peint en rouge ;
58. que les châssis sont en aluminium de ton noir à double vitrage ;
59. que les descentes d'eaux pluviales sont en zinc prépatiné ;
60. que les couvre mur sont en béton ;
61. que le garde-corps du balcon au 1er étage est en bois de ton brun ;
62. que la façade avant est inchangée ; qu'elle en brique de ton rouge ; que les châssis sont en bois de ton brun avec du double vitrage ; que la porte d'entrée est en bois de ton brun ;

**dossier 10861 – ART 126**

63. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à régulariser les aménagements extérieurs en intérieur d'îlot (maisons n°74 à n°78);
64. que le mur de clôture du n°76 est démoli ; que seul un muret avec un couvre-mur en pierre bleue est conservé à la place de l'ancien mur mitoyen ;
65. que la terrasse existante en carrelage est démontée ;
66. que l'ensemble de la surface de l'ancienne terrasse et du jardin est couverte d'un plancher composé de planches en bois ajourées ; que cette surface est perméable ;
67. que des bacs à plantes sont prévus et 2 arbres sont conservés ;
68. que l'ensemble de la surface extérieure est moins verdurisé que dans la situation de droit ; qu'il convient d'aménager une surface en pleine terre plantée ;
69. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (toiture) ;
70. que ces deux dérogations concernant le balcon au 1er étage, les terrasses aux 2e et 3e étages et la nouvelle extension au 3e étage en façade avant ; qu'elles dépassent de plus de 3m le profond du bâtiment mitoyen le moins profond (n°74) ; que l'extension dépasse les profils mitoyens en façade avant ;
71. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 5 (hauteur de la façade) en ce qui concerne la nouvelle corniche à l'avant ;
72. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ; qu'il conviendrait d'aménager une surface en pleine terre plantée sur au moins la moitié de la surface de la cour;
73. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2019 au 21/10/2019 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 ;
75. que cet avis stipule entre autre que l'escalier desservant le sous-sol doit être séparé au niveau du rez-de-chaussée ;
76. qu'il est indiqué en séance que les planchers seront démolis ; qu'il convient de l'inclure dans la demande ;
77. que seul un projet conforme au code civil et respectant au maximum les prescriptions au RRU pourrait être acceptée ;
78. **qu'en sa séance du 05/11/2019 la Commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;**
79. **qu'en date du 24/01/2020 des plans modificatifs ont été introduits, en application de l'article 126 du Cobat ;**
80. que l'objet de la demande est inchangé ;
81. que le nouveau volume en toiture est fortement modifié ;
82. que les versants de ce volume s'alignent au profil de la toiture de la construction mitoyenne de droite (n° 78) ;
83. qu'il s'agit d'une toiture composée de 2 versants avec un brisis de type « à la mansart », et d'une toiture plate ;
84. que la couverture de la toiture est en zinc avec une finition à joints debout ;
85. qu'une lucarne est créée en façade avant ; qu'elle est centrée par rapport à la façade ;
86. que cette lucarne est composée d'un châssis divisé en 4 parties ouvrantes égales ;

**dossier 10861 – ART 126**

87. que dans le versant arrière, des panneaux solaires sont prévus, non visible depuis l'espace public ;
88. que cette toiture permet d'aménager un espace technique dans les combles accessible depuis une trappe; qu'il comprend les appareils nécessaires à l'habitation, à l'espace spa et aux studios d'enregistrements (pompe à chaleur, double flux, climatiseurs,...);
89. que la corniche existante est maintenue en façade avant ;
90. qu'en façade arrière, l'impact de ce nouveau volume est réduit par rapport à la demande initiale ;
91. qu'en ce qui concerne le balcon au 1<sup>er</sup> étage, il est maintenu ;
92. qu'une servitude de vie sur les deux voisins est acquises ;
93. que ce balcon mesure 1m de profondeur ;
94. qu'il déroge aux prescriptions du RRU, article 4 (profondeur) en ce qu'il dépasse de plus de 3m le voisin de gauche (le moins profond); qu'il ne dépasse cependant pas le voisin de droite (le plus profond) ; que cette dérogation est acceptable ;
95. qu'au 2<sup>e</sup> étage, la zone plantée inaccessible a été augmentée à 1.90m de retrait par rapport à l'axe mitoyen avec le n°74 ;
96. qu'elle est maintenant conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;
97. qu'au 3<sup>e</sup> étage, les dimensions de la terrasse aménagée sur la toiture plate ont été revues ; qu'une zone plantée de 190cm de largeur est prévue du côté du mitoyen n°74 ;
98. que la terrasse a aussi été réduite de 75cm en profondeur grâce à l'aménagement d'une zone plantée inaccessible ;
99. qu'elle est maintenant conforme au code civil en matière de vues ; que les vues vers l'intérieur de l'ilot sont fortement réduite et qu'elle est dès lors acceptable ;
100. 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) ;
101. que ces deux dérogations concernant le balcon au 1<sup>er</sup> étage, les terrasses aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages; qu'elles dépassent de plus de 3m le profond du bâtiment mitoyen le moins profond (n°74) ; que l'extension dépasse les profils mitoyens en façade avant ;
102. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
103. que la demande modifiée vise à aménager une zone en pleine terre visible et plantée de 4.5x1.5m ; que la demande prévoit également de démonter la terrasse existante carrelée et de la remplacée par une nouvelle terrasse en lattes de bois ajourées sur une partie du jardin ; que cette terrasse permet la perméabilité de l'eau directement dans le sol ;
104. que la surface perméable est donc considérablement augmentée ; que cet aménagement tient compte des remarques émises lors de la commission de concertation du 05/11/2019 et qu'il peut dès lors être accepté ;
105. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/02/2020 au 02/03/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
106. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité ;
107. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

**dossier 10861 – ART 126**

**AVIS FAVORABLE sous réserves 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), article 6 (la toiture) et article 13 (maintien d'une surface perméable), sont acceptées.**

**14h30 - dossier 10973****10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame DOMANIN tendant à transformer et agrandir une maison unifamiliale ainsi que créer deux terrasses, rue du Grand Duc 6.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. le permis d'urbanisme n°9416, tendant à construire une annexe au niveau du bel étage et créer une terrasse avec un escalier d'accès au jardin, notifié le 19 janvier 2015 ;
4. le permis d'urbanisme n°10080, tendant à isoler le pignon gauche et rénover le sous-sol d'une maison unifamiliale, notifié le 10/01/2017 ;
5. que la demande vise à transformer et agrandir une maison unifamiliale ainsi que créer deux terrasses ;
6. que la demande vise à démolir l'escalier extérieur vers le jardin et la terrasse située au niveau du rez-de-chaussée ;
7. que cette terrasse présentait une zone inaccessible de 3,20m de large depuis l'axe mitoyen de gauche ; que sa largeur était d'1,00 m et sa surface de 1,85 m<sup>2</sup> ; que l'escalier était situé le long du mitoyen de droite ;
8. que la demande vise également la construction d'une annexe au sous-sol ;
9. 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) ;
10. qu'il s'agit de l'extension ;
11. que cet agrandissement ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyen ;
12. que le nouveau volume agrandit le sous-sol pour accueillir la cuisine et salle à manger ;
13. qu'au rez-de-chaussée, se trouvent le salon et le bureau ;
14. qu'une terrasse de 4,5 m<sup>2</sup> est prévue sur la partie centrale de la toiture plate de la nouvelle annexe ;
15. que cette terrasse est conforme au Code civil ;
16. que la parcelle se trouve à l'arrière de plusieurs parcelles sises chaussée de Wavre ;
17. que cette terrasse, d'une profondeur de +/- 3,00m, nuit aux parcelles voisines car elle occasionne des vues importantes vers les façades arrières des immeubles voisins ;
18. que la maison bénéficie d'une vaste terrasse au sous-sol ;
19. qu'il y a lieu de ne pas aménager de terrasse au rez et de végétaliser cette toiture plate ;
20. qu'un escalier intérieur supplémentaire est prévu reliant le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce qui concerne la cuisine/salle à manger dont la hauteur sous-plafond varie entre 2,36m et 2,89m ;
22. que cette dérogation est acceptable et ne nuit pas à l'habitabilité de la maison unifamiliale ;
23. que la demande paraît déroger aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;

**dossier 10973**

24. que cet article stipule, entre autres, que la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface et que cette surface perméable doit être en pleine terre et plantée ;
25. que la demande vise à transformer le jardin en terrasse ;
26. que le caractère perméable de la terrasse a été confirmé en séance ;
27. la zone de cours et jardins est conforme au titre 13 du Titre I du RRU ;
28. qu'il convient de prévoir une zone de plantation en pleine terre sur une partie significative du jardin ;
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2020 au 16/03/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de ne pas aménager de terrasse au rez-de-chaussée et de végétaliser cette toiture plate ;**
2. **de prévoir une zone de plantation en pleine terre sur une partie significative du jardin.**

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

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

**15h00 - dossier 10925**

**11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme VAN BOXTEL-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 49/51.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone mixte et 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 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 ;
4. le permis d'urbanisme n°9464, 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, notifié le 13/02/2015 ;
5. que l'atelier situé en arrière-bâtiment est inscrit à l'Inventaire du Patrimoine Industriel ;
6. qu'en situation de droit, le bâtiment avant comporte 4 logements, un par niveau ;
7. que le bâtiment arrière se compose d'un rez-de-chaussée + 3 niveaux ;
8. 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 ;
9. que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière ;
10. que l'arrière-bâtiment est accessible via un passage couvert commun situé dans le prolongement de l'ancienne entrée cochère ;
11. que l'atelier de production de bien immatériel du 1<sup>er</sup> étage est déplacé dans l'atelier au rez-de-chaussée ;
12. qu'il s'agit d'un atelier de production de bien immatériel de type « graphisme » ;
13. que la demande ne prévoit pas de transformations intérieures ;
14. qu'en façade avant de l'atelier, au rez, les baies sont remplacées par des portes fenêtres donnant accès au jardin commun à créer ;
15. que l'arrière de l'atelier est éclairé par deux grandes verrières placées dans la toiture plate à l'arrière ;
16. que la demande prévoit le réaménagement de la cour existante ; qu'elle sert de chemin d'évacuation ;
17. que la cour commune pour le bâtiment arrière existante est agrandie et rendue perméable (revêtement perméable et terre) ; qu'une partie de la zone entrée cochère est démolie au profit de cet espace ; qu'ainsi un jardin commun est aménagé ; qu'un arbre y sera planté ;
18. que suivant la note explicative le jardin est commun pour le bâtiment arrière ;
19. 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 ;
20. que le 1<sup>er</sup> étage est aménagé en appartement 3 chambres ;

**dossier 10925**

21. que les chambres sont prévues vers l'avant ; que l'espace de vie est prévu vers l'arrière ;
22. 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 ;
23. que cette baie est fortement remaniée ; que les cloisons séparant les chambres aboutissent au milieu des châssis ; qu'une partie de l'allège est supprimée afin de créer une porte fenêtre permettant une évacuation de cet étage ;
24. que cette évacuation se fait au moyen d'une passerelle métallique qui surplombe la cour commune et d'un escalier métallique placée dans celle-ci ; qu'un couloir de secours est prévu depuis la jardin commun vers le bâtiment à front de rue (entrée n°49) ;
25. que ce chemin d'évacuation a un impact non négligeable sur l'intérieur d'îlot vu son ampleur ;
26. que ce n'est pas acceptable ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ; en ce qui concerne chambre 1 (1,60 m<sup>2</sup> au lieu de 2,00 m<sup>2</sup>) et chambre 2 (2,40 m<sup>2</sup> au lieu de 3,04 m<sup>2</sup>) ;
28. que ces dérogations sont importantes et ne sont pas acceptables ;
29. qu'à l'arrière, une terrasse est prévue sur la toiture plate du rez-de-chaussée ;
30. que cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
31. que cette terrasse s'adosse à un haut mur mitoyen ;
32. que la parcelle voisine côté droit est construite sur cette partie ; que la parcelle voisine de gauche est un jardin sur cette endroit ;
33. que les toitures plates de part et d'autres de cette terrasse sont des toitures verdurisées de type intensive ;
34. que des vues plongeantes vers l'unité du rez depuis cette terrasse sont possibles au travers des verrières ;
35. qu'il conviendrait de revoir l'aménagement de la terrasse afin d'empêcher ces vues, éventuellement au moyen de bacs à plantes fixes ;
36. 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) ;
37. que cela concerne le passerelle de secours et la terrasse arrière ;
38. que le nombre d'unités dans le bâtiment est inchangé ;
39. que le bâtiment est densément utilisé ; que de plus, l'immeuble avant est divisé en 4 logements ;
40. que l'installation de logement dans l'arrière bâtiment n'est pas compatible avec les activités professionnelles qui y sont présentes ;
41. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2020 au 16/03/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
42. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 5 aout 2019;

**AVIS DEFAVORABLE**

**15h30 - dossier 10965**

**12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur HINTERLANG tendant à placer une descente d'eau pluviale en façade avant, modifier une baie en façade arrière et les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale, rue Sainte-Gertrude 13A .**

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 le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à placer une descente d'eau pluviale en façade avant, modifier une baie en façade arrière et les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale ;
5. qu'une descente d'eaux pluviales est prévue côté gauche en façade à rue ;
6. qu'il s'agit d'une descente d'eaux pluviales en zinc de couleur anthracite avec un dauphin en font de couleur noir d'une hauteur de 1,00 m ;
7. que le règlement général sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek prescrit un dauphin d'une hauteur de 2,00m ;
8. qu'il y a lieu de s'y conformer ;
9. qu'il convient en outre de veiller au respect des éléments en pierre ;
10. que les châssis blancs en façade à rue sont remplacés par des châssis en bois peint de ton anthracite ;
11. que les formes initiales des châssis sont respectées sauf une petite division verticale dans l'imposte de la grande fenêtre au 1<sup>er</sup> étage ;
12. que la porte d'entrée est peinte en anthracite ;
13. que les fenêtres de toit sont modifiées ;
14. que les modifications en façades ne nuisent pas à l'esthétique de cette maison unifamiliale ;
15. qu'en façade arrière les menuiseries sont remplacées par des châssis en bois peint en anthracite ; que la porte est remplacée par une fenêtre ; que le grand châssis au rez-de-chaussée est remplacé par un châssis en aluminium anthracite ;
16. qu'au rez-de-chaussée, la terrasse existante en carrelages est remplacée par une terrasse en bois ; que les dimensions sont inchangées ;
17. que la partie jardin reste comme tel ;
18. que la demande vise à rénover l'aménagement intérieur de la maison ;
19. qu'un escalier intérieur est prévu dans les combles ;
20. 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), en ce qui concerne les chambres au 2<sup>ème</sup> étage (2,54 m au lieu de 2,60 m) ;
21. que ces dérogations sont minimales et ne nuisent pas à l'habitabilité des logements ; qu'elles sont acceptables ;
22. que la demande améliore le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;

dossier 10965

**AVIS FAVORABLE sous réserves de prévoir un dauphin d'une hauteur de 2,00m, conformément au règlement général sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek et de veiller au respect des éléments en pierre de la façade.**

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

**16h00 - dossier 10958****13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur PUISSANT tendant à régulariser l'extension de l'annexe aux sous-sol et rez, les aménagements intérieurs des 4 logements existants et la création d'une 5<sup>ème</sup> unité dans les combles, rue Aviateur Thieffry 11.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à régulariser l'extension de l'annexe au sous-sol et rez, les aménagements intérieurs des 4 logements existants et la création d'une 5<sup>ème</sup> unité dans les combles ;
3. qu'en situation de droit, le bâtiment semble comporter :
  - sous-sol et rez-de-chaussée : un duplex 2 chambres,
  - 1<sup>er</sup> étage : un appartement 2 chambres,
  - 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 2 chambres,
  - 3<sup>ème</sup> étage : un appartement 2 chambres,
  - combles : grenier ;
4. qu'un studio a été aménagé dans les combles sans permis d'urbanisme ;
5. qu'une annexe a été construite sur 2 niveaux (sous-sol et rez-de-chaussée) sans permis d'urbanisme ;
6. que cette annexe est construite entre l'annexe existante et le mur mitoyen de gauche ;
7. qu'elle a été construite au-dessus d'une citerne à eaux pluviales existante ; que cette citerne reste en fonction ;
8. que la demande est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I ;
9. qu'elle s'aligne à la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;
10. qu'elle s'aligne à l'annexe existante ;
11. que cet agrandissement n'a pas nécessité de rehausser le mur mitoyen ;
12. que la cour est dallée ; qu'il convient de tenter d'améliorer la perméabilité de la cour ;
13. qu'au sous-sol, 4 caves privatives pour les appartements aux étages ainsi qu'un local pour les compteurs sont aménagés ;
14. que le duplex possède un local de rangement privatif au sous-sol ;
15. qu'un espace pour le rangement du matériel de nettoyage est prévu au sous-sol également ;
16. qu'au rez-de-chaussée un local pour les vélos est aménagé ;
17. que les pièces de vie du duplex se trouvent au sous-sol ; que le sous-sol donne sur une cour imperméable ;
18. que les baies de fenêtres au sous-sol côté cour sont agrandies pour apporter un maximum d'éclairage naturel ;
19. qu'un escalier privatif a été installé dans le duplex entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
20. que l'aménagement intérieur des appartements est revu ;
21. qu'en situation de droit les appartements des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages comportent deux chambres en façade avant ; qu'il n'y a que la grande chambre qui est qualifiée de chambre à coucher ;
22. que les combles ont été transformés en studio ;
23. que la demande vise à construire deux lucarnes, une côté rue et une côté cour ;

24. qu'elles sont conformes au RRU ;
25. que ces lucarnes sont en panneaux HLP, panneaux de bardage en stratifié avec des châssis en PVC blanc ;
26. qu'en façade avant, ces matériaux ne sont pas en accord avec l'esthétique de la façade et du cadre bâti environnant ; que cette lucarne ne s'intègre pas à la façade avant ;
27. qu'il convient de privilégier la façade arrière pour l'implantation d'une lucarne ;
28. que les châssis existants sont en PVC selon le propriétaire ; qu'il respecte le dessin des châssis d'origine ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ;
30. qu'il s'agit de toutes les chambres aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages ; que cette dérogation n'est pas acceptable vu son ampleur ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ;
32. qu'il s'agit des WC de tous les logements sauf celui sous combles ; que ces WC ont une superficie de 1,11 m x 0,98 m au lieu de 1,20 m x 0,80 m ; que cette dérogation est acceptable ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
34. qu'il s'agit au rez-de-chaussée de la 3<sup>ème</sup> chambre et aux étages des séjour/cuisine/salle-à-manger et des 2<sup>ème</sup> chambres ;
35. que l'ampleur des dérogations demandées n'est pas acceptable ; qu'il convient de revoir l'aménagement de ces logements quitte à se limiter à une chambre ;
36. que la demande porte le nombre de logements à 5 ; qu'il s'agit d'une parcelle de dimension limitée ;
37. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que cette demande ne répond pas à ce principe ;
38. qu'il convient de revoir le projet en diminuant le nombre de logements et en se conformant au maximum aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;
39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/03/2020 au 16/03/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
40. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 23/03/2020 ;

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée**