

09h00 - dossier 3225

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. CARREFOUR BELGIUM tendant à placer une enseigne sur pied à front de rue, rue des Champs 27-39.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial ;
2. que la demande est comprise dans le plan particulier d'affectation du sol du bloc 539 et 591 délimité par la chaussée de Wavre, la rue des Champs, l'avenue des Champs, la rue Général Molitor et la rue Général Fivé (n° NOVA 05/PPAS/166781) ;
3. que la demande vise à placer une enseigne sur pied à front de rue ;
4. que la demande vise à remplacer l'enseigne existante parallèle à la façade mitoyenne de gauche ;
5. qu'il s'agit d'une enseigne sur pied d'une hauteur totale de 6,00 m ;
6. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre VI, article 39 §2 (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie) ;
7. que la hauteur sous l'enseigne mesure 4,50 m ;
8. qu'une enseigne de grande dimension est placée sur le mitoyen de gauche ;
9. qu'il existe une enseigne parallèle à la façade sur la façade du magasin ;
10. qu'il existe une enseigne perpendiculaire à la façade sur la façade du bâtiment voisin de droite ;
11. que ces enseignes (sur la façade du magasin et sur le bâtiment voisin de droite) restent en place ;
12. que le magasin se trouve en retrait par rapport à la rue ;
13. que le parking se trouve devant le magasin à front de rue ; que l'enseigne proposée ne se trouve pas à l'entrée du parking ;
14. qu'afin de ne pas encombrer la perspective dans la rue il y a lieu de ne pas placer cette enseigne ;
15. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 1er au 15/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
16. qu'en date du 1^{er} septembre 2020, suite à certaines incohérences sur plan, la commission de concertation a souhaité reporté son avis en l'absence de représentant du demandeur en séance ;

dossier 3225

AVIS DEFAVORABLE.

9h25 - dossier 9916 – ART 126

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur GIACOMINI (mandataire) - Madame PETROVA tendant à diviser une maison unifamiliale en deux logements, agrandir un arrière-bâtiment (atelier) et y aménager un logement 2 chambres
MODIFIE COMME SUIT diviser une maison unifamiliale en deux logements, agrandir et transformer un arrière-bâtiment (atelier) comme extension du logement du rez-de-chaussée de la maison avant, rue de la Grande Haie 93/95.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone mixte ;
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 initiale visait à diviser une maison unifamiliale en deux logements, agrandir un arrière-bâtiment (atelier) et y aménager un logement 2 chambres ;
4. qu'il s'agit, en situation de droit, d'une maison unifamiliale avec un atelier et arrière bâtiment ;
5. que le projet envisage l'aménagement de 2 logements dans la maison à front de rue :
 - rez de chaussée : un appartement une chambre ;
 - premier étage et combles : un duplex deux chambres ;
6. que le sous-sol comporte 2 grande et 1 petite caves ;
7. que le dossier ne mentionne pas les compteurs ; qu'il convient de les indiquer et de garantir un accès permanent à ceux-ci pour l'ensemble des occupants de la parcelle;
8. qu'aucun local vélos/poussettes et poubelles n'est proposé dans la demande et qu'il convient d'en placer un facilement accessible pour les habitants des logements ;
9. qu'un accès carrossable donne accès à une petite cour ;
10. que cette petite cour constitue à la fois le seul point extérieur du logement du rez avant et l'accès au logement arrière ; que des baies donnent dans cette cour ; que la privacité n'est pas assurée ;
11. que la toiture plate entre le bâtiment à front de rue et l'arrière bâtiment est aménagée en terrasse ;
12. que l'atelier existant est démolit, reconstruit, agrandi et aménagé en un logement 2 chambres ;
13. que la toiture à 2 pentes de l'atelier est remplacée par une toiture plate verdurisée;
14. que cette modification nécessite la rehausse des deux murs mitoyens ;
15. que deux patios sont prévus dans cet arrière bâtiment ;
16. qu'ils permettent l'éclairage naturel des chambres ; qu'ils amènent néanmoins des vis-à-vis importants entre le séjour et les chambres ;
17. que les pièces de jour sont accessibles via un long couloir de 90 cm de large dans lequel donne d'abord la salle de bain et un wc, puis les deux chambres ;
18. que ce logement ne propose pas des espaces de vie qualitatif ;
19. que la profondeur de l'atelier passe de 12.24 m à 15.97 m soit une augmentation de 3.73m ;
20. que la profondeur totale bâtie existante est de 28,00 m ; qu'elle passe à 31,73 m ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce que l'arrière bâtiment dépasse de près de 14 m le voisin le moins profond (voisin de droite) ; que la parcelle voisine de gauche est construite sur toute sa longueur mais pas toute sa largeur ;

dossier 9916 – ART 126

22. que cette dérogation est importante ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce que la hauteur de l'atelier est augmentée ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre arrière du duplex ;
25. qu'il existe un grand jardin à l'arrière de l'arrière bâtiment ;
26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 2 au 16/01/2017 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
27. que cette lettre émane de voisins et porte sur :
 - le manque de détails sur les plans, et les erreurs dans les dimensions du mur de l'atelier (3.20 m actuellement) ;
 - les problèmes engendrés par la terrasse existante entre le bâtiment principal et l'atelier,
 - le nombre de logements dans le bâtiment principal (actuellement 3 dont un studio sous toiture);
 - les problèmes d'affichage lors de l'enquête publique (fermeture du service le 2/01/2017 et fermeture des volets) ;
 - la perte de lumière liée à l'agrandissement de l'atelier ;
 - les nuisances sonores générées par le nouveau logement ;
 - le fait que les évacuations de hotte et chaudière ne sont pas précisées;
 - les risques liés à la démolition de la toiture de l'atelier qui semble contenir de l'amiante ;
 - les matériaux qui composent les rehausses du mur mitoyen ;
 - l'entretien du jardin ;
 - la sécurité incendie ;
28. qu'il convient de préciser l'occupation du niveau sous toiture ;
29. que si une reconversion de l'arrière bâtiment pourrait être envisagée, il convient de ne pas rehausser les murs mitoyens et de ne pas augmenter son emprise au sol et la profondeur de bâtisse afin de préserver les qualités végétales de l'intérieur d'îlot ainsi que de limiter les nuisances pour les parcelles voisines ;
30. qu'il convient également de veiller à la qualité des logements situés dans le bâtiment avant et de garantir la privacité en particulier en ce qui concerne le rez-de-chaussée ;
31. qu'il convient de veiller au caractère complet et exact des plans fournis notamment en ce qui concerne les murs mitoyens, les cheminées, ... ;
32. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
33. que cet avis stipule, entre autres, que l'appartement à aménager 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 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 largeur minimale de passage de la fenêtre est fixée à 0,80m, sa surface étant au moins 1m², que la distance horizontale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plan de façade ne peut être supérieure à 1m;
- 34. l'avis défavorable unanime sur la demande telle que présentée de la commission de concertation du 24 janvier 2018 ;**
- 35. qu'en application de l'article 126 du Cobat, le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 13 mars 2018 ;**
36. que la nouvelle demande tend à diviser une maison unifamiliale en deux logements, agrandir et transformer un arrière-bâtiment (atelier) comme extension du logement du rez-de-chaussée de la maison avant ;

dossier 9916 – ART 126

37. que le dossier a été reporté à commission de concertation du 22/05/2018 à la requête du demandeur ;
38. que le volume de la nouvelle construction est limité au volume existant de l'ancien atelier avec maintien de la toiture à 2 versants ;
39. qu'une fenêtre de type verrière est prévue dans le versant droit de la toiture ; qu'il s'agit d'une verrière de 6,00 m x 1,41 m ; que ces fenêtres sont (non)ouvrantes et transparentes ;
40. que la surface de cette verrière est importante susceptible de générer une perte d'intimité pour ce nouveau logement et pour les logements rue ; que de plus elle peut être source de gêne en éclairant fortement l'intérieur d'ilot le soir ;
41. qu'il convient de proposer un dispositif moins impactant pour le voisinage ;
42. que la façade arrière de l'ancien atelier est quasi totalement vitrée ;
43. que les patios ne sont plus prévus ;
44. que l'arrière bâtiment est relié avec le rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue ; que le logement du rez-de-chaussée devient ainsi un logement 2 chambres ;
45. que toutefois une des chambres est ouverte sur le séjour ; qu'elle ne bénéficie d'aucune fenêtre directe ;
46. que ces aménagements ne sont pas clairs ; que les espaces ne sont pas optimisés et peu qualitatifs ;
47. qu'il convient de les revoir ;
48. que les 1er et 2ème étage sont aménagés en duplex deux chambres ; que l'étage sous toiture est un grenier ;
49. que le dossier ne mentionne pas les compteurs ; qu'il convient de les indiquer et de garantir un accès permanent à ceux-ci pour l'ensemble des occupants de la parcelle ;
50. qu'aucun local vélos/poussettes et poubelles n'est proposé dans la demande et qu'il convient d'en placer un facilement accessible pour les habitants des logements ;
51. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre arrière du duplex ; qu'il s'agit d'une petite dérogation ; que toutefois celle-ci ne se justifie pas ;
52. qu'il convient de revoir la taille de la fenêtre afin de s'y conformer ;
53. que les plans mentionnent une toiture en zinc à tasseaux pour le bâtiment arrière ;
54. qu'il convient d'adapter la note explicative en conséquence ;
55. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
56. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
57. qu'il s'agit de l'arrière bâtiment ;
58. que l'emprise au sol de ce bâtiment est inchangée ; que la toiture est légèrement rehaussée ; que le faîte est plus haut de 11cm et le mur mitoyens de droite, 25 cm plus haut que le volume existant ;
59. que les murs mitoyens sont dès lors rehaussés de +/- 25 cm de haut sur toute la longueur du bâtiment arrière ;
60. que le nouveau mur mitoyen avec le n°91 rue de la Grande Haie (de droite) est prévu ;
61. que cette rehausse n'est pas conforme au Code Civil ; que de plus elle n'est pas indispensable au bon fonctionnement du projet ; qu'elle ne se justifie pas ;

dossier 9916 – ART 126

62. que le grand jardin à l'arrière est maintenu ; qu'une terrasse en bois d'une profondeur de +/- 4,00m est prévue contre le bâtiment arrière ;
63. qu'une terrasse est également prévue au niveau du 1er étage sur une partie de la toiture de l'annexe ; que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce concerne les vues (mur mitoyen avec le n°91 rue de la Grande Haie) ;
64. que le plan de la façade arrière ne mentionne pas le garde-corps autour de la terrasse ;
65. que de plus elle engendre une perte d'intimité importante pour le logement du rez et pour les parcelles voisines ;
66. qu'il convient de la supprimer et de végétaliser la toiture ;
67. que la façade à rue modifiée (corniche, descente d'eau, menuiseries, ...) ;
68. que ces changements ne font pas partie de cette demande ; qu'il convient d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme afin de tenter de les régulariser ;
69. que la porte du passage cocher est une porte de garage ; que toutefois la demande porte sur la transformation de ce passage cocher en entrée pour le logement du rez ; qu'il convient dès lors de proposer un dessin de porte d'entrée pour cet élément ;
70. que les plans fournis ne sont pas clairs en ce qui concerne les cheminées/évacuations techniques ; qu'il convient de les clarifier ;
71. que le Plan Communal de Développement préconise la création ou le maintien de logements de grande dimension (minimum 3 chambres) destinés aux familles ; que ce projet ne répond pas à cela ; qu'il convient de s'y conformer ;
72. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 9 au 23/04/2018 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
73. que cette lettre émane de voisins et porte sur :
 - les risques liés à la démolition de la toiture de l'atelier qui semble contenir de l'amiante,
 - les problèmes engendrés par la terrasse existante entre le bâtiment principal et l'atelier,
 - les matériaux qui composent les rehaussent du mur mitoyen,
 - fenêtres de toit dans le bâtiment arrière ;
74. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;
75. d'adapter les plans suivant les recommandations du Siamu ;
- 76. l'avis favorable unanime sur la demande telle que présentée de la commission de concertation du 22 mai 2018 sous réserve :**
 - **de proposer un dispositif moins impactant pour le voisinage en ce qui concerne la verrière du bâtiment arrière ;**
 - **de revoir les aménagements du logement afin de les optimiser et les améliorer ;**
 - **d'indiquer le local compteurs et de garantir un accès permanent à ceux-ci pour l'ensemble des occupants de la parcelle ;**
 - **de placer un local vélos/poussettes facilement accessible pour les habitants des logements ;**
 - **de revoir la taille de la fenêtre de la chambre en façade arrière afin de se conformer au RRU, titre II, article 10 ;**
 - **d'adapter la note explicative en ce qui concerne le revêtement de toiture pour le bâtiment arrière ;**
 - **de revoir le gabarit du nouveau volume sans rehausse de mur mitoyen et améliorant les qualités végétales de l'intérieur d'ilot en réduisant le volume de l'arrière bâtiment ;**
 - **de supprimer la terrasse du 1er étage et de végétaliser la toiture ;**

dossier 9916 – ART 126

- **de proposer un dessin de porte d'entrée à la place de la porte de garage ;**
- **de clarifier les documents graphiques en ce qui concerne les cheminées/évacuations techniques ;**
- **de se conformer au Plan communal de développement en ce qui concerne le maintien d'unité de grandes dimensions (minimum 3 chambres) au rez ;**
- **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;**

77. qu'en application de l'article 126 du Cobat, le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 24 juin 2020 ;

78. que les plans répondent en grande partie aux réserves émises ;
79. que la verrière du bâtiment arrière est remplacée par 3 velux (2 du côté droit et 1 du côté gauche) ; que ces velux sont pourvus d'un dispositif d'occultation ;
80. que selon le plan introduit deux velux tombent sur une cloison intérieur ; qu'il y a lieu d'adapter l'emplacement des velux par rapport aux cloisons intérieurs ;
81. que l'appartement du rez-de-chaussée a été revu ; qu'il comporte : dans la partie avant 2 chambres, 2 dressings et 1 salle de douche, dans la partie arrière 1 chambre, 1 salle de bain et la cuisine, salle à manger et living ; que cet appartement est modifié en appartement 3 chambres ;
82. qu'une porte est créée depuis la grand dressing vers le hall d'entrée de l'appartement duplex ;
83. que ce hall donne également accès au sous-sol ;
84. que le sous-sol comporte 2 caves privatives, 1 cave pour les compteurs et le rangement pour vélos ;
85. que le velux de la chambre en façade arrière du duplex a été agrandi ; qu'un velux supplémentaire est prévu pour cette chambre ;
86. que la salle de douche a été intégrée dans la chambre en façade à rue du duplex ;
87. qu'il s'agit de la seule salle de douche pour le duplex ; qu'elle est accessible via la chambre en façade à rue ... ???
88. qu'il y a lieu de revoir l'accès vers la salle de douche afin de la rendre indépendante de la chambre ;
89. que ce duplex ne comporte ni cuisine (uniquement une salle de séjour) ni WC ;
90. qu'il y a lieu de prévoir une cuisine et un WC conformément aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme pour l'appartement duplex ;
91. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la petite chambre au rez-de-chaussée dans la partie avant ; qu'il s'agit d'une petite dérogation ; que toutefois celle-ci ne se justifie pas ;
92. qu'il convient de revoir la taille de la fenêtre afin de s'y conformer ;
93. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) en ce qui concerne la petite chambre au rez-de-chaussée dans la partie avant ; qu'il s'agit d'une petite dérogation ; que cette dérogation est acceptable et ne nuit pas à l'habitabilité de ce logement ;
94. que la note explicative indique comme revêtement de toiture pour le bâtiment arrière du zinc ;
95. 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) ; qu'il s'agit de l'arrière bâtiment ;

dossier 9916 – ART 126

96. que l'emprise au sol de ce bâtiment est inchangée ;
97. que le volume de l'arrière bâtiment a été réduit aux dimensions de l'existant ; que le mur mitoyen ne sera pas rehaussé ;
98. que la terrasse sur la toiture plate entre le bâtiment à front de rue et le bâtiment arrière a été supprimée ;
99. que cette toiture plate est une toiture végétalisée ;
100. que la porte de garage est remplacée par une porte en ferronnerie ; que cette porte n'est cependant pas détaillée ;
101. qu'il convient d'en préciser le dessin ;
102. que la légende des matériaux sur les plans mentionne des tuyaux de descente d'eaux pluviales ; que ceux-ci ne sont pas dessinés sur les plans ;
103. qu'il y a lieu de compléter les plans avec les descentes d'eaux pluviales ; que ces descentes d'eaux pluviales doivent être conforme aux règlements en vigueur ;
104. que l'ancienne cheminée est utilisée comme conduit de ventilation et gaine technique ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'adapter l'emplacement des velux par rapport aux cloisons intérieures,
2. de revoir l'accès vers la salle de douche du duplex afin de la rendre indépendante,
3. de prévoir une cuisine et un WC pour l'appartement duplex,
4. de revoir la taille de la fenêtre de la petite chambre au rez-de-chaussée dans la partie avant afin de se conformer au RRU, titre II, article 10,
5. de compléter les plans avec les descentes d'eaux pluviales,
6. de préciser le dessin de la porte en ferronnerie
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

La dérogation au RRU, Titre II, article 3 (normes minimales de superficie), est acceptée.

09h50 - dossier 11039

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur OLIVIER tendant à régulariser les menuiseries au rez d'un immeuble mixte, rue des Atrébates 87

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 régulariser les menuiseries au rez d'un immeuble mixte ;
4. qu'en situation de droit, le bâtiment à front de rue comporte un commerce au rez-de-chaussée et 5 logements aux étages ;
5. que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée ;
6. que les châssis, la porte de garage en bois ont été remplacés ; que ces travaux datent de 2000 ;
7. que les châssis ont été remplacés par des châssis en aluminium de teinte gris anthracite (RAL 7016) ;
8. que la porte de l'entrée cochère à double vantaux a été remplacée par une porte d'entrée sectionnelle en aluminium de teinte gris anthracite (RAL 7016) ;
9. que la porte d'entrée en bois a été repeinte en gris anthracite (RAL 7016) ;
10. que le dessin de ces châssis n'est pas identique à celui des châssis d'origine ;
11. qu'à l'origine l'imposte des châssis était divisée ; que le dessin proposé et l'épaisseur des profils dénaturent la façade ;
12. qu'il convient de remplacer le châssis du rez par un châssis conforme au dessin du châssis d'origine de même ton que les châssis des étages ;
13. que les parties vitrées de la porte de garage ont été supprimées ;
14. que des parties en marbre beige ont été ajoutés au-dessus du marbre gris ;
15. que les performances énergétiques du rez-de-chaussée sont améliorées ;
16. que ces modifications en façade à rue sont acceptables et ne nuisent pas à l'architecture du bâtiment ;
17. que selon les plans : 4 velux sont placés dans la toiture côté rue ; que ces travaux sont dispensés de permis d'urbanisme ;
18. que le bandeau en béton en-dessous de la corniche est modifié ; que la partie ouvrante des châssis des étages a été remplacé par des châssis en bois teinte blanche avec double vitrage ;
19. que ces modifications de la façade sont probablement exécutées depuis l'origine ;

dossier 11039

AVIS FAVORABLE sous réserve de remplacer le châssis du rez par un châssis conforme au dessin du châssis d'origine de même ton que les châssis des étages.

10h10 - dossier 11014 – ART 126**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur HAZAER tendant à régulariser l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate au 6ème étage côté rue, rue des Atrébatés 123.**

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 ;
2. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
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'en situation de droit, l'immeuble comporte :
 - au rez et 1er étage : du bureau;
 - au 2ème étage: un appartement une chambre;
 - aux 3ème et 4ème étages : un appartement deux chambres par niveau;
 - aux 5ème et 6ème étages : un duplex deux chambres;
5. le permis d'urbanisme 5401, notifié le 12 mars 1998 et tendant à agrandir l'étage technique afin d'en faire un duplex avec le 5^o étage et placer une toiture à versants ;
6. que la demande vise à régulariser l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate au 6ème étage côté rue ;
7. que le 6ème étage a été construit en recul ;
8. que la toiture plate côté rue a été aménagée en terrasse ;
9. que des claustras en bois sont placés sur les murs mitoyens ;
10. qu'un garde-corps a été placé le long de la façade ;
11. que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
12. qu'un élément en porte à faux a été construit au-dessus d'une partie de cette toiture plate ;
13. que la demande tend à réduire la terrasse ; que la terrasse sera reculée de 0,89 m de la façade et de 2,13 m de la mitoyenneté de droite ;
14. que le garde-corps sera également reculé de 0,89 m de la façade et de 2,13 m de la mitoyenneté de droite ;
15. qu'un claustra opaque est prévu sur la mitoyenneté de gauche ;
16. que le code civil prévoit que le mitoyen soit rehaussé en maçonnerie pleine ;
17. que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques ; que la hauteur du claustra à partir de la terrasse est de 1,80 m au lieu de 1,90 m ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
19. qu'il s'agit de l'aménagement de la terrasse ;
20. que l'appartement dispose de 2 terrasses au 5ème étage ; qu'il convient de préciser le dessin de la terrasse avant ;
21. qu'il s'agit du bâtiment le plus haut dans cette partie de la rue ;
22. que cette terrasse au 6ème étage est visible depuis l'espace public ; qu'elle accessible depuis la chambre secondaire de l'appartement ;
23. qu'elle nuit à l'esthétique de la façade ;

dossier 11014 – ART 126

24. qu'il y a lieu de supprimer cette terrasse au 6ème étage et de placer un garde-corps devant la porte fenêtre ;
25. que les ouvertures des baies au 6ème étage ont été modifiées côté avant et côté arrière ;
26. qu'en façade avant, le revêtement aux 5ème et 6ème étages est un bardage en ardoises ;
27. qu'en façade arrière, le revêtement au 6ème étage est en crépi blanc cassé ;
28. que ces modifications des façades sont acceptables ;
29. que l'escalier du 5ème vers le 6ème étage a été modifié ; que d'autres modifications intérieures minimales ont été exécutées ;
30. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2020 au 15/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
31. **qu'en sa séance du 23/06/2020 la Commission de concertation a émis un avis favorable sous réserve :**
 - de préciser le dessin de la terrasse avant au 5ième étage
 - de supprimer la terrasse au 6ème étage et de placer un garde-corps devant la porte fenêtre.
32. **qu'en date du 15 juillet 2020 des plans modificatifs ont été introduit en application de l'article 126 du Cobat ;**
33. que la demande vise à présent à régulariser l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate au 6ème étage côté rue, en en réduisant la surface ;
34. que la demande tend à réduire la terrasse ; que la terrasse sera reculée de 0,92 m de la façade et de 1,90 m des 2 mitoyennetés (gauche et droite) ;
35. que le garde-corps sera également reculé de 0,92 m de la façade et de 1,90 m des mitoyennetés (gauche et droite) ;
36. que les mitoyens ne doivent plus être rehaussés ; que cette terrasse est conforme au Code civil ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
38. qu'il s'agit de la terrasse ;
39. que le recul de la terrasse la rend moins visible depuis l'espace public et préserve la façade;
40. qu'il convient de verdurer la zone non accessible de la terrasse qui est actuellement prévue en derbigum ;
41. que le dessin de la terrasse avant au 5ème étage n'a pas été précisé sur les plans ; qu'il convient de le faire ;

dossier 11014 – ART 126

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de verduriser la zone non accessible de la terrasse au 6^{ème} étage;
2. de préciser le dessin de la terrasse avant au 5^{ème} étage et de son garde-corps.

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

10h30 - dossier 11010

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur MIGNON tendant à mettre en conformité les modifications apportées aux châssis et à la façade avant, rue Charles Degroux 48.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. que le bien 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 mettre en conformité les modifications apportées aux châssis et à la façade avant ;
5. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;
6. que la porte d'entrée avec les 2 impostes sont d'origine, en bois peint en blanc ;
7. que les châssis d'origine étaient en bois peint en blanc ;
8. que les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ; que les divisions des châssis d'origine ont été modifiées ;
9. que selon les plans d'origine, des gardes corps en fer forgé étaient prévus devant trois des fenêtres ; que ces garde-corps sont remplacés par des garde-corps en maçonnerie ;
10. que la maçonnerie est identique à la maçonnerie de la façade et semble donc dater de la construction ;
11. que la grille devant la baie du sous-sol est inchangée ;
12. que les corniches d'origine sont remplacées par des corniches en PVC de couleur anthracite ;
13. que le fronton a été modifié et simplifié ; qu'un élément en PVC de couleur anthracite comme les corniches a été placé au-dessus du fronton ;
14. qu'une descente d'eaux pluviales a été placée sur la droite de la façade avant ;
15. qu'il convient de placer une descente d'eaux pluviales en zinc avec un dauphin en fonte d'une hauteur de 2,00 m ;
16. qu'elle doit être raccordée au réseau d'égouttage de l'immeuble via les caves ;
17. que le placement de cette descente d'eau a un impact limité sur la façade de la maison ;
18. qu'elle est conforme aux prescriptions des règlements communal et régional d'urbanisme ;
19. 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 18 (conservation des éléments de façade) ;
20. que l'article 18 (conservation des éléments de façade) de ce règlement stipule, entre autre, que les modénatures, balcons, oriels, corniches, lucarnes, bas-reliefs, ferronneries et autres éléments constructifs, traités de manière ornementale, doivent être intégralement conservés si leur état le permet, qu'à défaut, ils doivent être remplacés, partiellement ou totalement par des éléments identiques aux modèles d'origine et que les éléments qui auraient déjà été reconstruits en des matériaux différents de ceux d'origine ne peuvent subir que des travaux d'entretien et qu'ils ne peuvent être remplacés que par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine ;

dossier 11010

21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 21 (menuiseries) ;
22. que l'article 21 (menuiseries) de ce règlement stipule, entre autre, que 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 ;
23. que les châssis remplacés sont cintrés et les arrondis des fenêtres ont été respectés ;
24. que la modification des châssis ne déparent pas l'esthétique de cette maison unifamiliale ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de placer une descente d'eau en zinc avec dauphin en fonte de 2.00 m conforme aux règlements.

Les dérogations au RZAC, article 18 (conservation des éléments de façade) et article 21 (menuiseries), sont acceptées.

10h50 - dossier 10812 – ART 126 – HUIS CLOS

**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur PEETERS tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 3 logements et la construction d'une annexe à l'arrière du 1er étage,
MODIFIE EN : régulariser la division d'une maison unifamiliale en 2 logements et la construction d'une annexe à l'arrière du 1er étage,
rue de l'Egalité 14.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 3 logements et la construction d'une annexe à l'arrière du 1er étage ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture à versants et caves ;
4. que la demande vise à régulariser la division de la maison en 3 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : 3 caves privatives (une par appartement) et deux locaux compteurs
 - rez-de-chaussée : 1 studio
 - 1er étage : 1 studio
 - 2e étage : 1 studio
 - Combles : grenier
5. qu'au sous-sol, les caves privatives 1 et 2 sont de grandes dimensions ; qu'elles mesurent 10.5m² et 16.3m² ; que le cave 3 mesure +/-3.2m² ;
6. que ce niveau ne comprend pas de local vélos / poussettes ; que cette situation n'est pas acceptable vu le nombre de logements à régulariser ;
7. que le rez-de-chaussée comporte un studio de 49.5m² comprenant un coin nuit à l'avant, un espace de vie au centre et un coin bureau séparé dans l'annexe arrière gauche ;
8. que ce studio bénéficie du jardin privatif de 59m² ; que ce jardin est accessible depuis la cuisine ;
9. qu'une petite zone est dallée ; que le reste est en pleine terre ;
10. que le 1er étage comporte un second studio comprenant un coin nuit et une salle de bain à l'avant, un local rangement de 1m² et un espace de vie au centre et à l'arrière ;
11. que la demande vise à régulariser la construction de l'annexe arrière comprenant la cuisine ; qu'elle construite au-dessus de la cuisine du rez-de-chaussée, contre le mur mitoyen de droite ;
12. qu'elle mesure 2.58m de profondeur et 3m de largeur ;
13. qu'elle est plus profonde de 1.58m par rapport au bâtiment mitoyen de droite, le plus profond, et en retrait de 2.5m par rapport à l'axe mitoyen de gauche ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture) ;
15. que ces dérogations concernent l'annexe au 1er étage comprenant la cuisine; qu'elle dépasse de 1.58m la profondeur du mitoyen de droite le plus profond ; que cette annexe semble avoir été construite en 1990 ; qu'elle n'a fait l'objet d'aucune plainte et qu'elle peut dès lors être acceptée ;
16. que cette annexe comprend une baie latérale de 86cm de longueur et une baie arrière de 2.35m de longueur ;
17. que la demande vise à rehausser l'allège de la baie latérale afin de transformer cette porte-fenêtre en fenêtre ; qu'elle donne sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ;
18. que cette toiture plate est inaccessible ;

dossier 10812 – ART 126 – HUIS CLOS

19. que la demande vise à réduire la longueur de la baie arrière à 1.89m de longueur afin de créer un retrait de 60 cm par rapport à l'axe mitoyen de droite et d'être conforme au code civil en matière de vues obliques ;
20. que la toiture plate de cette annexe comprend une coupole
21. de 1.2m sur 1.2m ;
22. que le mur mitoyen de droite a été rehaussé afin de construire cette annexe ;
23. que la construction de cette annexe semble datée des années 1990 ; qu'elle améliore la qualité de l'espace de vie de ce niveau ; qu'elle n'a fait l'objet d'aucune plainte jusqu'alors ;
24. que l'entrée du 3e studio situé au 2e étage se situe sur le palier commun du 1er étage ; que la cage d'escalier commune devient privative à partir de ce niveau ;
25. que le studio 3 comprend 1 salle-de-bain et un espace de vie à l'avant ; que le coin nuit est aménagé à l'arrière ; qu'il mesure +/- 32m² ;
26. qu'un espace rangement/grenier privatif au studio 3 est aménagé dans les combles ; que la hauteur sous faite y est de 2.10m ;
27. que cet espace est accessible via un nouvel escalier placé sur le palier du 2e étage ;
28. que la toiture comprend 4 nouvelles fenêtres de toiture inclinée ; deux dans le versant arrière et deux à l'avant ;
29. que la façade arrière est en enduit de ton ocre pour la partie inférieure et blanc dans la partie supérieure ;
30. que les châssis sont en PVC blanc sauf le châssis de l'entresol qui est en bois de ton naturel ;
31. que la corniche est en bois peint en blanc ;
32. que la façade avant est en brique de terre cuite de ton blanc - -gris – jaune ;
33. que le soubassement est en pierre bleue avec une partie en brique de verre ; qu'il s'agissait d'une baie avec une grille en fer forgé dans la situation de droit ;
34. que les châssis sont en PVC de ton blanc ;
35. que la porte d'entrée est en bois peinte en bleu ;
36. que les seuils sont en pierre bleue ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les studio 1 (EN 6.4m² vs 7.2m²) et 3 (EN 3.2m² vs 5m²) ; que cette dérogation n'est pas acceptable en l'état ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 17 (local commun pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) ; qu'il n'y a pas de local vélos ; que cette dérogation n'est pas acceptable pour un immeuble comprenant 3 logements ;
39. que selon la note explicative et le relevé des compteurs, le bâtiment semblait contenir deux unités en 2001 ;
40. que la division de cette maison en 3 logements de petite dimension est excessive ; que la demande ne propose pas de diversité dans les typologies de logements ;
41. 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 ;
42. qu'il y a lieu de revoir le projet afin de créer au maximum deux logements dans l'immeuble ;
43. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2019 au 16/09/2019 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
44. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 10812 – ART 126 – HUIS CLOS

45. qu'en sa séance du 01/10/2019 la Commission de concertation a émis un avis favorable sous réserve :

- de revoir le projet et de se limiter à l'aménagement de 2 logements maximum ;
- de créer un local vélos/ poussettes ;
- de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

46. que les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (la toiture) ont été acceptées ;

47. qu'en date du 5 aout 2020 des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 191 du Cobat ;

48. que les plans remis répondent aux réserves émises ;

49. que la demande vise à présent à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 2 logements et la construction d'une annexe à l'arrière du 1^{er} étage ;

50. que cette demande vise à réunir les 2 studios du rez-de-chaussée et 1^{er} étage en un duplex 3 chambres ;

51. qu'un local vélos/poussettes a été créée au sous-sol ; que la cave arrière a été réduite en vue d'aménager le local vélos/poussettes entre les 2 caves ; que ce local est facilement accessible depuis l'escalier ;

52. que le rez-de-chaussée comporte les pièces de jour (salon, salle à manger et cuisine) et 1 chambre ;

53. qu'il s'agit d'une petite chambre avec une salle de douche ; que la salle de bain existante est transformée en une salle de douche pour la petite chambre et un WC ;

54. qu'un escalier privative est prévu dans la pièce à rue vers le 1^{er} étage ;

55. que le 1^{er} étage comporte 2 chambres avec chacune une salle de bain/coin douche ;

56. que le studio au 2^{ème} étage n'est pas modifié ;

57. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que ce réaménagement correspond à ces principes ;

58. que l'immeuble comporte ainsi 1 duplex 3 chambres et 1 studio avec espace de rangement sous les combles ;

59. que le duplex bénéficie du jardin ;

60. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;

61. qu'il s'agit des pièces de jour du duplex (EN 6.9m² vs 7.2m²) et le studio (EN 3.7m² vs 5m²) – selon la note explicative ;

62. que ces dérogations sont dues à la typologie du bâtiment et sont minimales ;

63. que ces dérogations sont acceptables et ne nuisent pas à l'habitabilité des logements ;

64. que la demande actuelle vise également à isoler et remplacer la toiture ;

65. que la toiture sera isolée par l'extérieur ;

66. que cette intervention amène une surépaisseur de la toiture de 20 cm par rapport au profil extérieur ;

67. que les nouvelles tuiles prévues sont en terre cuite de ton rouge naturel similaire aux existantes ;

68. que le nouveau faite de toiture dépasse la hauteur des 2 toitures voisines ; qu'il s'agit d'un dépassement minime ;

dossier 10812 – ART 126 – HUIS CLOS

69. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne la rehausse en toiture pour la pose de l'isolation;
70. que l'isolation de la toiture améliore le confort de vie des occupants, les qualités thermiques et la performance énergétique du bâtiment;
71. que ces dérogations sont minimales et dès lors acceptables;

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.

11h05 - dossier 10947- HUIS CLOS

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame GEYSSENS tendant à modifier le nombre de logement, étendre un logement vers les combles afin de créer un duplex et changer l'affectation du rez-de-chaussée, rue Gérard 134.

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 modifier le nombre de logement, étendre un logement vers les combles afin de créer un duplex et changer l'affectation du rez-de-chaussée ;
5. que l'immeuble (rez surélevé + 2 niveaux + toiture) comporte légalement un commerce au rez et sous-sol (coiffeur) et un logement ;
6. **qu'en sa séance du 18/02/2020 la Commission de concertation a décidé de reporter son avis à une séance ultérieure ;**
7. **qu'il est demandé d'apporter des informations complémentaires :**
 - un historique des compteurs,
 - des plans des aménagements actuels,
 - la preuve de l'existence des volumes arrières depuis de nombreuses années ;
 - la date de la pose des châssis / porte,
 - une note explicative justifiant la conformité du projet aux règlements en vigueur à l'époque;
8. **qu'en date du 08/04/2020 des documents complémentaires ont été introduits ;**
9. que des légères transformations intérieures ont été exécutés en 1983 après l'achat de l'immeuble en 1982 ;
10. que la demande vise la répartition suivante :
 - au sous-sol : local compteurs, cave privative pour le duplex, une pièce stock + kitchenette pour le cabinet dentiste et une cave/ chaufferie ;
 - au rez-de-chaussée : un équipement (cabinet dentaire), avec une salle d'attente et un WC,
 - au 1er étage : un studio avec une buanderie/débaras à l'entresol,
 - au 2ème étage et sous combles : un appartement duplex 1 chambre ;
11. qu'une lettre de Sibelga datée du 26/02/2020 indique que 3 compteurs gaz étaient sur place en 1983 ;
12. que les plans de la situation existante font état de la division suivante :
 - au sous-sol : un local compteurs, une pièce stock/kitchenette et une cave/chaufferie,
 - au rez-de-chaussée : un cabinet dentaire avec une salle d'attente et un WC,
 - au 1er étage : un studio,
 - à l'entresol : 2 WC,
 - au 2ème étage : 1 studio,
 - sous combles : un grenier ;

dossier 10947– HUIS CLOS

13. que le WC du rez-de-chaussée est sur les plans de 1933 ; que la construction extérieure à l'entresol était existante sur les plans de 1938 ; que la construction extérieur au 1er étage est clairement ancienne ;
14. que les archives communales relatives à ce bien ne comportent aucun plan du 1er étage ;
15. que le projet prévoit que dans les caves, la cave/chaufferie soit à usage de cabinet de dentiste ; que les 2 pièces principales communiquent via une large baie ;
16. qu'au rez, l'espace affecté en équipement d'intérêt collectif ou de service public a une superficie de +/- 45 m² ;
17. que cette affectation est compatible avec la destination principale de la zone et participe à la vie de quartier ;
18. que la petite cour est accessible en traversant l'équipement ; qu'un abri à vélo s'y trouve ; qu'il n'y a pas de local vélo prévu pour les logements des étages ;
19. qu'au 1er étage, les pièces de vie et de nuit du studio sont scindées ; qu'aucune des deux ne présente une surface de 22m² telle que prévue par le RRU ;
20. qu'en outre, la pièce arrière (partie nuit) ne bénéficie pas d'un éclairage naturel suffisant ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie des locaux habitables) et article 10 (éclairage naturel) ;
22. qu'au 2ème étage se trouve le séjour du duplex une chambre ; que la chambre accessible via un bureau se trouve sous combles
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel), en ce qui concerne le séjour du duplex ;
24. qu'un escalier privatif est prévu entre le 2ème étage et les combles ;
25. que la demande ne prévoit pas de modification de volume ;
26. que les dérogations en matière d'habitabilité ne sont pas acceptables et nuiront à l'habitabilité des logements ; qu'il convient de revoir la disposition des logements afin d'améliorer leur conformité aux règlements en vigueur ;
27. que les logements ne disposent d'aucun espace extérieur ; qu'ils existent cependant depuis au moins 1983 ;
28. qu'en façade avant, les menuiseries ont été modifiées ;
29. que les châssis actuels sont en bois de ton brun foncé ; que ces châssis ne sont pas identique à ceux d'origine (couleur, divisions et subdivisions) ; que cette situation date de 1983 ;
30. que la porte d'entrée actuelle est une porte en bois de ton blanc ; qu'à l'origine, la porte était en chêne ;
31. qu'il y a lieu de remplacer à terme la porte d'entrée par une porte en bois s'intégrant à l'esthétique de la façade ;
32. que les châssis des étages ne nuisent pas à l'esthétique de la façade ;
33. que les châssis au rez-de-chaussée et au sous-sol ont été modifié ;
34. qu'une descente d'eaux pluviales a été installée en façade à rue ;
35. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 3/02/2020;
36. que cet avis stipule entre autres, que l'escalier vers le sous-sol doit être encloisonné ;
37. qu'il convient de modifier les plans en conséquence ;

dossier 10947- HUIS CLOS

38. qu'en sa séance du 16/06/2020 la Commission de concertation a émis un avis favorable sous réserve de :

- **de revoir la disposition des logements afin d'améliorer leur conformité aux règlements en vigueur ;**
- **de remplacer à terme la porte d'entrée par une porte en bois s'intégrant à l'esthétique de la façade et s'inspirant de la porte d'origine précédemment autorisée ;**
- **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et de modifier les plans en conséquence.**

39. qu'en date du 17/08/2020 des documents complémentaires ont été introduits en application de l'article 191 du Cobat ;

40. que ces plans répondent aux réserves émises ;
41. que l'escalier vers le sous-sol est encloisonné comme dans la situation existante ;
42. qu'au 1^{er} étage la baie entre la pièce avant et la pièce arrière est agrandie ; que la salle de douche et WC sont déplacés ; que la porte d'entrée vers ce studio est déplacée ; qu'il s'agit ainsi d'un studio à locaux habitables non différenciés ;
43. que cette modification rend le studio conforme à l'article 3 (superficie des locaux habitables) ;
44. qu'au 2^{ème} étage l'ouverture de fenêtre côté arrière est agrandie en largeur et en hauteur en vue d'augmenter l'apport en lumière naturelle ; que la porte entre la cuisine/salle à manger et le hall est légèrement déplacée ;
45. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
46. qu'il s'agit du studio (5,37 m² au lieu de 5,44 m²) et du salon du duplex (2,10 m² au lieu de 2,32 m²) ;
47. que ces dérogations sont minimales ; qu'elles sont acceptables et ne nuiront pas à l'habitabilité des logements ;
48. que la porte d'entrée est modifiée s'inspirant de la porte d'origine précédemment autorisée ; que la porte sera remplacée à terme lors de futurs travaux ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- 1. de remplacer à terme la porte d'entrée par une porte en bois s'intégrant à l'esthétique de la façade et s'inspirant de la porte d'origine précédemment autorisée,**
- 2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

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