

09h00 - dossier 11054

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame SYBILLAIN tendant à isoler la façade arrière, la toiture existante et mettre en conformité le revêtement de la façade avant d'une maison unifamiliale, rue Joseph Vandersmissen 9.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à isoler la façade arrière, la toiture existante et mettre en conformité le revêtement de la façade avant d'une maison unifamiliale ;
3. que la demande concerne, à l'origine, une façade moderniste dessinée en 1929 par l'architecte Alphonse BARREZ, complètement transformée en 1964 ;
4. qu'après cette date la maison unifamiliale a encore subi des modifications ;
5. que côté jardin, une toiture en PVC a été installée; qu'elle couvre la terrasse au 1er étage et prend appui au rez-de-chaussée (niveau jardin) ;
6. que cet auvent est démoli ;
7. que la partie haute de la façade arrière est recouverte par des bardages et la partie basse est recouverte d'un enduit ;
8. que la demande vise à uniformiser la façade arrière ; qu'un enduit sur isolant est prévu sur la totalité de la façade arrière ; qu'au niveau du rez-de-chaussée l'enduit est prévu en teinte pierre bleue et, au niveau des étages, en teinte blanc cassé;
9. que la demande vise également à isoler la toiture par l'extérieur ;
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 de l'isolation de la façade arrière et de la toiture ; que ces dérogations sont minimales et donc acceptables ; qu'elles ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
12. qu'en façade arrière, les menuiseries sont en PVC blanc et en bois marron ; que la demande vise à les remplacer par du bois naturel ;
13. que les garde-corps en bois des terrasses en façades arrière sont remplacés par des garde-corps en acier thermolaqué noir ;
14. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à la façade à rue ; que le revêtement est en enduit blanc et est rénové ;
15. que les menuiseries actuelles sont en bois marron ; que l'ouverture des fenêtres au 1er étage a été modifiée ;
16. que la demande vise à remplacer la porte d'entrée par une porte en bois sécurisée ; que la demande ne montre ni le dessin ni la couleur de la nouvelle porte ;
17. qu'il y a lieu de prévoir une porte d'entrée en bois s'intégrant dans l'architecture de la façade à rue ;
18. que les modifications ne nuisent pas à l'architecture de la maison ;
19. que la demande vise à améliorer le confort et l'habitabilité de la maison ;
20. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**dossier 11054**

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de fournir les plans en situation projetés sans l'auvent ;
2. de prévoir une porte d'entrée en bois s'intégrant dans l'architecture de la façade à rue et d'en détailler le dessin en plan.

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

**09h25 - dossier 10991**

**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme DEVAUX-SEPULCHRE tendant à mettre en conformité la construction d'une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale, rue des Perdrix 21.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à mettre en conformité la construction d'une extension à l'arrière d'une maison unifamiliale ;
3. que les annexes, un escalier, une citerne et les cours basses existants depuis la construction de la maison ont été démolis ;
4. qu'une grande annexe a été construite au rez-de-chaussée sur toute la largeur de la parcelle ;
5. qu'un palier et un escalier extérieurs ont été construits pour relier le rez-de-chaussée au jardin ;
6. 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) ;
7. qu'il s'agit de l'extension, du palier et de l'escalier extérieurs ;
8. que l'annexe dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde sans dépasser le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;
9. que le palier et l'escalier dépassent le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;
10. que les dépassements sont cependant limités ; que ces constructions existent depuis de nombreuses années ;
11. qu'un bac à plantes est prévu le long du mitoyen de gauche sur le palier ; que l'escalier et le palier ne sont cependant pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
12. qu'il y a lieu de se conformer au Code civil en ce qui concerne les vues ;
13. qu'une rehausse des murs mitoyens engendrerait de nouvelles dérogations au règlement régional d'urbanisme ; que dès lors il y a lieu d'acter les servitudes de vues, présentes depuis de nombreuses années, devant notaire ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
15. que la terrasse imperméabilise plus de 50% de la zone de cours et jardins ;
16. qu'il s'agit d'une petite parcelle ; que la terrasse est entourée de 3 côtés par un bandeau végétalisé ;
17. que cette dérogation est acceptable ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ;
19. qu'il s'agit des WC au sous-sol et au rez-de-chaussée (moins de 80 cm de large) ;
20. que la maison unifamiliale dispose cependant de 3 WC ; que le WC au 1er étage est un WC spacieux ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
22. qu'il s'agit du rez-de-chaussée (6,18 m<sup>2</sup> au lieu de 7,75 m<sup>2</sup>) ;

**dossier 10991**

23. que ces dérogations sont acceptables et ne nuisent pas à l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
24. que la demande améliore le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
25. que la façade à rue est inchangée ;
26. qu'il convient de vérifier l'existence de la citerne et de la réhabiliter si possible ; de modifier les plans en conséquence ;
27. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 au 29 juin 2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE sous réserve**

1. de faire acter les servitudes de vues devant notaire
2. de vérifier l'existence de la citerne et la réhabiliter si possible ; de modifier les plans en conséquence.

**Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur), article 6 (la toiture) et article 13 (maintien d'une surface perméable), sont acceptées.**

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

**09h45 - dossier 11031**

**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par l'A.S.B.L. PROMOTION SANTE représentée par Monsieur VAN GILS et Madame ROEGIERS tendant à changer l'affectation de bureaux et logements en équipement d'intérêt collectif (maison médicale - locaux administratif - cours collectifs) et modifier les aménagements intérieurs et le volume en intérieur d'îlot, rue de Haerne 42.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
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 changer l'affectation de bureaux et logements en équipement d'intérêt collectif (maison médicale - locaux administratif - cours collectifs) et modifier les aménagements intérieurs et le volume en intérieur d'îlot ;
5. qu'en situation de droit, la parcelle comporte un bâtiment avant de gabarit rez + 2 étages et toiture plate, qui comprend :
  - au rez-de-chaussée : un bureau à l'avant et atelier à l'arrière,
  - aux 1er étage et 2ème étage : chacun un appartement une chambre ;
6. que le bâtiment arrière comporte du bureau et atelier ;
7. que le projet prévoit une affectation d'équipement de santé pour les deux bâtiments (maison médicale) ;
8. que le bâtiment à rue comporte :
  - au rez-de-chaussée : un local vélos, les archives et une buanderie,
  - au 1er étage : une salle de réunion,
  - au 2ème étage : deux bureaux
9. que le local vélos est prévu pour le personnel et permet le placement de +/- 10 vélos ;
10. que pour le public un parking vélos est disponible dans la rue à 100 m de la maison médicale ;
11. que la salle de réunion est pour l'équipe de la maison médicale ; qu'elle sera également mise à disposition d'autres associations pour des réunions de travail ; qu'elle pourra accueillir +/- 30 personnes ;
12. que les réunions d'équipe sont prévues en journée +/- 1 fois par semaine ; que les réunions externes sont prévues en début de soirée +/- 1 fois par semaine ;
13. que le bâtiment arrière comportera :
  - au rez-de-chaussée : un cabinet médical, le dispensaire infirmier, l'assistante sociale et l'équipe administrative ;
  - au 1er étage : quatre cabinets médicaux et trois cabinets de kinésithérapie ;
14. qu'il est prévu des panneaux acoustiques dans les différents cabinets pour préserver la confidentialité ;
15. que les médecins et assistants se rendent également au domicile des patients ;
16. que la demande vise la construction d'un ascenseur pour permettre l'accès des PMR à l'étage du bâtiment arrière ;
17. 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 du volume de l'ascenseur ;

**dossier 11031**

18. qu'il s'agit s'une construction de 1,60 m x 2,50 m sur deux niveaux, accolée à l'escalier, en intérieur de l'îlot ;
19. que cette construction masque en partie deux fenêtres ;
20. qu'il s'agit d'une petite construction qui est distante des murs mitoyens ; qu'elle ne portent pas atteinte aux parcelles voisines ;
21. que la façade de cette construction est prévue en briques ton orangé-terre de sienne comme les autres façades ;
22. que ces dérogations sont acceptables ;
23. qu'au rez, une rampe d'accès est prévue pour permettre aux PMR d'accéder au bâtiment arrière ;
24. que la porte d'entrée du bâtiment arrière est modifiée ; qu'il s'agit d'une porte en bois de ton brun ;
25. qu'une fenêtre, située à côté de la porte d'entrée du bâtiment arrière, est remplacée par des briques de verre ;
26. que la façade à rue est inchangée ;
27. que des plantations sont prévues dans la cour ;
28. que des modification intérieures sont prévues comme le placement de cloisons ;
29. que la patientèle est un patientèle de proximité ; que le quartier est bien desservi en transports en commun ;
30. que l'A.S.B.L. existe depuis de nombreuses années dans le même quartier ; que le bâtiment se trouve à 400 m de l'adresse actuelle de l'A.S.B.L. ; qu'ils indiquent qu'un parking n'est pas nécessaire ;
31. que le souhait est d'ouvrir les locaux aux associations à visée sociale du quartier pour établir des partenariats afin d'entourer au mieux les patients les plus fragilisés ;
32. que la maison médicale sera ouverte du lundi au vendredi de 8h30 à 13h00 et de 13h30 à 19h00 ; que les samedis seule une consultation médicale est prévue pour les urgences de 8h30 à 9h30 ;
33. que la demande ne prévoit pas de techniques extérieures de type groupe de ventilation;
34. que cette maison médicale profite au quartier ;
35. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 au 29 juin 2020 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations (signé par 27 personnes) ;
36. que cette lettre concerne :
  - l'augmentation de volume et de hauteur du bâtiment au détriment de la lumière et du bien-être des habitants ;
  - l'augmentation des allées et venues dans la rue,
  - la gestion du parking dans la rue,
  - l'augmentation de la circulation à pied, à vélo et en voiture,
  - la perte de quiétude et d'espace vert,
  - le manque d'intérêt esthétique et écologique,
  - le fait qu'il s'agisse d'une affectation impersonnelle ;
37. qu'en séance des voisins ont fait état des remarques suivantes :
  - les nuisances acoustiques et visuelles en intérieur d'îlot ;
  - les nuisances et la durée des travaux
38. que les baies en intérieur d'îlot peuvent offrir des vues vers les parcelles voisines et les façades arrières des immeubles voisins ; qu'il convient de veiller à limiter les nuisances visuelles pour les voisins en opacifiant en partie les fenêtres de l'arrière-bâtiment ;

39. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 05/06/2020 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserve**

1. de veiller à limiter les nuisances visuelles pour les voisins en opacifiant en partie les fenêtres de l'arrière-bâtiment ;
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

**10h10 - dossier 11040****4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur CAMBIER tendant à modifier le PU 10869 en ce qui concerne le placement d'une DEP en façade avant, la modification d'éléments de façade et intérieurs du bâtiment arrière, rue des Cultivateurs 9.**

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. le permis d'urbanisme 10869 délivré le 19/03/2020, tendant à agrandir et diviser une maison unifamiliale en 2 logements ainsi que changer l'affectation d'un arrière bâtiment d'entrepôt en logement et le rénover ;
4. que la demande vise à modifier ce permis d'urbanisme en ce qui concerne le placement d'une descente d'eaux pluviales en façade avant, la modification d'éléments de façade et intérieurs du bâtiment arrière ;
5. que la descente d'eaux pluviales est prévue du côté gauche de la façade ; qu'elle est prévue en zinc avec un dauphin en fonte ;
6. que la hauteur du dauphin requise par le règlement général sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek est de 2 m au-dessus du trottoir ; qu'il convient de s'y conformer ;
7. que les châssis en aluminium foncé en façade arrière du bâtiment principal sont remplacés par des châssis en PVC blanc sauf le châssis au dernier étage qui reste en aluminium de teinte gris anthracite ; que les divisions des châssis en façade arrière sont modifiées ; que cette modification n'est pas visible depuis l'espace public ;
8. que la demande supprime l'isolant intérieur du bâtiment arrière ; que le bien respectera les exigences PEB 2050 ;
9. que le garde-corps vitré entourant la terrasse au 1er étage du bâtiment arrière est remplacé par un muret en briques surmonté d'un acrotère en aluminium thermolaqué gris anthracite ;
10. que les acrotères de l'arrière bâtiment sont alignés et les couvres-murs en terre cuite sont remplacés par de l'aluminium thermolaqué gris anthracite ;
11. que ces modification rendent le bâtiment arrière plus uniforme ;
12. que les divisions de deux châssis, au 1er étage du côté sud de l'arrière bâtiment, sont modifiées pour des raisons pratiques ;
13. que la trappe vers la cave est retirée ; que l'escalier vers la cave est maintenu ;
14. que la demande améliore le confort et l'habitabilité des logements ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
16. qu'il s'agit de l'alignement des acrotères du bâtiment arrière ; qu'il s'agit d'une rehausse de 0,40 m ;
17. que cette intervention ne rehausse pas les murs mitoyens et n'a pas d'impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines ;
18. que cette rehausse est nécessaire pour réaliser la toiture végétale ;
19. que ces dérogations sont minimales et acceptables ;
20. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 au 29 juin 2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**dossier 11040**

**AVIS FAVORABLE sous réserve de prévoir un dauphin en fonte d'une hauteur de 2,00 m.**

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

**10h30 - dossier 11051****5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur DE MUYLDER tendant à réaménager 2 maisons unifamiliales en 1 logement 5 chambres et 1 logement 4 chambres, rue Philippe Baucaq 27.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. que la demande est située dans le périmètre du PPAS du bloc 537 approuvé par A.R. du 2 avril 1974 ;
3. que la demande vise à réaménager 2 maisons unifamiliales en 1 logement 5 chambres et 1 logement 4 chambres ;
4. que la demande concerne 2 maisons unifamiliales ;
5. que la cour du n°29 est couverte ; que la parcelle est totalement bâtie ;
6. que la cour du n°27 est partiellement couverte ; que le reste de la parcelle est aménagé en terrasse et cour ;
7. que le n°29 comporte 2 caves en enfilade ; que le n°27 comporte 3 caves en enfilade ;
8. que la demande vise à lier le rez-de-chaussée du n°27 au n°29 ;
9. que les 2 entrées existantes sont inchangées ;
10. que la demande vise à démolir la couverture de la cour et les annexes existantes ;
11. qu'ainsi un plus grand espace extérieur est créé ;
12. que le n°27 comporte :
  - au sous-sol : les caves,
  - au rez-de-chaussée : l'entrée et l'escalier de la maison et la cuisine et la salle-à-manger du n°29,
  - au 1er étage : la cuisine et le séjour,
  - au 2ème étage : 2 chambres et 1 salle de bains,
  - sous-combles : 2 chambres et 1 salle de bains,
13. que le n°29 comporte :
  - au sous-sol : les caves,
  - au rez-de-chaussée : l'entrée et l'escalier de la maison et 2 salons, la cuisine et la salle à manger se trouvant dans la maison voisine ;
  - au 1er étage : 1 chambre avec dressing et salle de bains,
  - au 2ème étage : 2 chambres et 1 salle de douche,
  - sous-combles : 2 chambres,
14. que des ouvertures sont prévues dans le mur mitoyen au rez-de-chaussée ;
15. que la zone de cours et jardins est aménagée en cour avec revêtement minéral et zone végétalisée ; que la zone végétalisée est prévue en plein terre ;
16. qu'en façades arrières 2 nouvelles portes fenêtres sont prévues en aluminium blanc ;
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 vise à isoler la façade arrière ; que l'isolant dépasse les 2 constructions voisines ; qu'il s'agit de l'épaisseur de l'enduit sur isolant ;
19. que cette dérogation est minime et donc acceptable ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du PPAS du bloc 537, article 3.G. (matériaux) ;

**dossier 11051**

21. que l'article 3.G. (matériaux) de ce PPAS stipule, entre autre, que les enduits, crépis, cimentages ainsi que la chaulage ou la peinture sur briques, sont interdits aussi bien pour les façades arrière que pour les façades avant ;
22. que les façades arrières existantes sont déjà en enduit ciment gris ;
23. qu'il s'agit d'un nouvel enduit de teinte claire ;
24. que cette isolation améliore les performances énergétiques des maisons ;
25. que la plupart des façades arrières sont en enduit ;
26. que cette dérogation est acceptable ;
27. que les châssis en façade arrières ne sont pas modifiés ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du PPAS du bloc 537, article 3.C. (cours et jardins) ;
30. que l'article 3.C. (cours et jardins) de ce PPAS stipule, entre autre, qu'il ne sera toléré dans la zone cours et jardins aucune construction arrière à l'exception de ce qui est dit au poste parking, 70% minimum de la zone cours et jardins sera aménagée en zone de verdure ;
31. qu'il s'agit de 2 parcelles de faibles dimensions ;
32. que le n°27 dispose de caves en dessous d'une partie de la zone de cours et jardins ;
33. l'orientation des parcelles ;
34. que ces dérogations sont acceptables ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
36. que ces dérogations sont dues à la typologie des façades ; qu'elles sont acceptables et ne nuiront pas à l'habitabilité de ces maisons ;
37. que la demande vise à remplacer les 2 portes d'entrée en PVC blanc par 2 portes d'entrées en aluminium blanc ;
38. que ces nouvelles portes d'entrée ne s'intègrent pas dans l'esthétique des façades ;
39. que les châssis en PVC blanc au rez-de-chaussée en façade avec sont remplacés par des châssis en aluminium blanc ; qu'une composition architecturale s'inspirant des châssis des étages est proposé ;
40. que les formes initiales, divisions apparentes et parties ouvrantes et dormantes, s'intègrent à l'esthétique des façades en ce qui concerne les châssis ; que les portes ne sont pas qualitatives ;
41. que les maisons font partie d'un ensemble de 3 maisons ;
42. qu'il y a lieu de prévoir des portes d'entrée et châssis au rez-de-chaussée s'intégrant dans l'esthétique des façades ; que les portes doivent être en bois ;
43. que les châssis aux étages en façade à rue ne sont pas modifiés ; qu'ils sont en PVC ;
44. qu'il conviendra à terme de revenir à des châssis en bois dans le respect des châssis d'origine ;
45. que le n°29 dispose de la totalité de l'espace extérieur ;
46. que le n°27 ne dispose pas d'espace extérieur ; que les pièces de vie se trouvent au 1er étage ;
47. que les rez-de-chaussée réunis peuvent facilement être redivisés comme à l'origine ;
48. que la totalité de l'intérieur des maison est rénovée ;
49. que la demande améliore le confort et l'habitabilité des 2 maisons unifamiliales ;

50. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
51. qu'il semble qu'à l'origine les maisons compôtaient des sgraffites ; qu'il convient de tenter de les retrouver ;
52. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 26/06/2020 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de prévoir des portes d'entrée (en bois) au rez-de-chaussée de la façade à rue s'intégrant dans l'esthétique des façades et de réaliser les châssis du rez en bois ;
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 13 (maintien d'une surface perméable), sont acceptées.

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

Les dérogations au PPAS du bloc 537, article 3.C. (cours et jardins) et article 3.G. (matériaux), sont acceptées.

**10h55 - dossier 10864**

**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme LEONARD-GONZALEZ tendant à mettre en conformité les travaux non conformes au PU 10223 en ce qui concerne la rehausse des lucarnes en façade avant et le placement d'un isolant en façade arrière, rue de la Grande Haie 111.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. le permis d'urbanisme PU10223 tendant à diviser une maison unifamiliale en quatre logements, rehausser la façade et la toiture, notifié le 9 janvier 2018;
3. que la demande vise à mettre en conformité les travaux non conformes au PU 10223 en ce qui concerne la rehausse des lucarnes en façade avant et le placement d'un isolant en façade arrière;
4. qu'il s'agit en situation de droit d'un bâtiment de gabarit R+2+toiture mansardée comprenant 4 logements répartis comme suit:
  - sous-sol en partie avant : 4 caves privatives, un local poubelle, un local compteurs et un débarras ;
  - rez-de-chaussée et sous-sol en partie arrière : un appartement duplex trois chambres avec un bureau pour profession libérale ;
  - rez-de-chaussée partie avant: un local vélos communs ;
  - à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1er étage: une salle-de-douche, une kitchenette et deux bureaux liés à la profession libérale ;
  - 1er étage : un appartement deux chambres ;
  - 2ème étage et combles : deux duplex de 2 chambres chacun;Soit un total de trois appartements deux chambres et un appartement trois chambres;
5. que cette situation est inchangée dans la demande;
6. que la demande vise à régulariser la rehausse des 3 lucarnes en façade avant;
7. qu'elles mesurent 1.88m de hauteur, soit 27cm de plus que dans la situation de droit (1.61m);
8. que la largeur est réduite de 10cm ; qu'elles mesurent 1.40m de largeur (et 1.50m dans la situation de droit) ; qu'elles restent alignées aux baies des étages inférieurs;
9. que cette rehausse permet d'avoir une hauteur sous-plafond des lucarnes de 2.30m, au lieu de 2.04m dans la situation de droit; que cette hauteur est plus confortable pour la pièce;
10. que la surface habitable et l'éclairage naturel sont augmentés dans les 3 chambres qui bénéficient d'une lucarnes en façade avant;
11. que le profil de la toiture est inchangé;
12. que cette rehausse ne porte pas préjudice aux constructions mitoyennes, et qu'elle peut dès lors être acceptée;
13. que la division des châssis des lucarnes est inchangée;
14. que la couleur est modifiée pour l'ensemble des châssis de la façade avant; que les châssis blancs sont remplacés par des châssis en bois de ton gris anthracite;
15. que la porte d'entrée est en bois de ton gris anthracite;
16. que la demande vise également à régulariser l'isolation de la façade arrière; qu'il s'agit d'un isolant de 12cm d'épaisseur;
17. que le revêtement de la façade arrière est un enduit sur isolant de ton blanc;
18. que les châssis sont en PVC double vitrage de ton gris anthracite;
19. que la corniche est de ton gris anthracite;

**dossier 10864**

20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et titre I, article 6 (hauteur) en ce qui concerne l'isolant de la façade arrière;
21. que cet isolant dépasse le profil du mitoyen le plus profond; que néanmoins, il permet d'améliorer le confort thermique et les performances énergétique du bâtiment;
22. que la corniche en façade arrière a été légèrement rehaussée ; qu'il est précisé en séance que c'est pour raison technique ;
23. que la dérogation est minime et qu'elle peut dès lors être acceptée;
24. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE.**

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

**11h15 - dossier 10703**

**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la SP.R.L. VINAR représentée par Madame VANDECRUYS tendant à régulariser la couverture de la cour, la pose d'une tente solaire et de 2 pare-vent en façade avant ainsi que rénover le commerce (café), avenue des Casernes 73.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, le long d'une 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 des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
4. que la demande vise à régulariser la couverture de la cour, la pose d'une tente solaire et de 2 pare-vent en façade avant ainsi que rénover le commerce (café) ;
5. que l'immeuble comporte légalement 1 commerce (café) au rez-de-chaussée et du logement aux étages ; que la demande actuelle concerne uniquement le rez-de-chaussée ;
6. que la cour existante a été recouverte ; que cette construction couvre la totalité de la parcelle ;
7. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ; qu'il s'agit de la couverture de la totalité de la parcelle ;
8. que la parcelle est situé à un angle de 2 rues (avenue des Casernes et avenue Général Bernheim) ;
9. qu'il s'agit d'une petite parcelle ;
10. que cette construction n'a pas nécessité de rehausser des murs mitoyens et date de nombreuses années ;
11. que cette dérogation est acceptable ;
12. que la demande vise à rénover le rez-de-chaussée ;
13. qu'en situation de droit le rez-de-chaussée est composé du café, de la cuisine, d'un refuge, un cellier et une cour avec un WC ;
14. qu'en situation existante le rez-de-chaussée est composé du café, d'un dégagement, des WC et d'une réserve ;
15. que la demande prévoit au rez-de-chaussée : le café, un dégagement (extension de la salle, une cuisine et les WC) ;
16. que les heures d'ouverture du café sont : du lundi au mercredi de 8h00 à 22h00, du jeudi au samedi de 8h00 à 23h00 et le dimanche de 10h00 à 18h00 ;
17. que la demande vise à placer une tente solaire et 2 pare-vent en façade avant ;
18. qu'ils sont prévus en façade avenue Général Bernheim ;
19. que la tente solaire fait la largeur totale de cette partie de la façade ;
20. que les pare-vent sont placés aux extrémités de la tente solaire ; qu'ils ont une largeur de 1,60 m ;

**dossier 10703**

21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) ;
22. que la tente solaire en position ouverte se situe en hauteur à moins de 2,50 m du niveau du trottoir ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;
23. qu'il y a lieu de respecter la hauteur minimale de 2,50 m par rapport au niveau du trottoir, en position ouverte et de modifier la tente solaire en conséquence ;
24. que les paravents ont les dimensions suivantes : 1,60 m (L) x 2.50 m à 3.20 m (H) ;
25. que ces paravents prévoient une partie pleine et une partie transparente et sont indémontables ;
26. qu'ils laissent un minimum de 2.00m de passage libre pour les piétons ;
27. qu'une demande d'autorisation d'occupation de l'espace public doit être obtenue auprès du service des Permissions de Voiries ;
28. que cette terrasse avec pare-vents est prévue sur l'esplanade située à l'angle des deux rues ;
29. que le projet ne prévoit aucune modification de la façade avant ;
30. que certaines enseignes ne semblent pas conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ; que le bien est situé en zone générale en matière d'enseignes ;
31. qu'il convient de se conformer aux prescriptions du RRU en la matière et dès lors de supprimer toutes les enseignes situées au premier étage côté avenue des Casernes ;
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
33. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité ;
34. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de respecter en ce qui concerne la tente solaire la hauteur minimale de 2,50 m du niveau du trottoir,
2. de se conformer aux prescriptions du RRU en matière d'enseignes et dès lors de supprimer toutes les enseignes situées au premier étage côté avenue des Casernes ;
3. 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 4 (profondeur), est acceptée.**

**11h40 - dossier 11034****8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur COBOS tendant à créer une annexe et une terrasse en façade arrière et aménager les combles d'une maison unifamiliale, rue Baron Lambert 80.**

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 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 créer une annexe et une terrasse en façade arrière et aménager les combles d'une maison unifamiliale ;
4. que deux annexes existantes au rez-de-chaussée sont démolies ;
5. qu'une annexe est prévue au rez-de-chaussée sur toute la largeur de la parcelle et s'alignant à la profondeur du voisin le plus profond ;
6. que cet agrandissement au rez-de-chaussée dépasse le voisin le moins profond de 1,87 m ;
7. qu'un patio est prévu afin d'apporter de la lumière naturelle dans la salle à manger ;
8. qu'au premier étage, l'annexe est agrandie ;
9. que l'extension dépasse la profondeur du voisin le moins profond de 0,95 m mais est moins profonde que le voisin le plus profond ;
10. qu'elle nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche de +/- 3,40 m de haut sur 0,95 m de long et de 0,30 m de haut sur 0,95 m de long ;
11. que cette extension est conforme au titre I du règlement régional d'urbanisme ;
12. qu'au premier étage, une terrasse est prévue entre l'annexe et le mur mitoyen de droite sur la toiture plate du rez-de-chaussée ; que cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
14. qu'il s'agit du séjour (4,82 m<sup>2</sup> au lieu des 6,52 m<sup>2</sup>) et de la chambre avant dans les combles (0,80 m<sup>2</sup> au lieu des 2,10 m<sup>2</sup>) ;
15. que ces dérogations sont acceptables et ne nuisent pas à l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
16. que la façade à rue n'est pas modifiée ;
17. que la façade arrière est prévue en enduit sur isolant de teinte blanche ;
18. que les nouveaux châssis en façade arrière sont en aluminium de teinte foncée ;
19. que le garde-corps entourant la terrasse au 1<sup>er</sup> étage est en verre ;
20. que la demande améliore le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
21. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 au 29 juin 2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE.**

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

12h00 - dossier 11042

**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme DEMARET-MAINGAIN tendant à agrandir, rénover et réaménager une maison unifamiliale, rue des Boers 92.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
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, rénover et réaménager une maison unifamiliale ;
4. que le rez-de-chaussée et le 1er étage sont légèrement agrandis ; que la profondeur de ces deux étages est alignée ;
5. que le jardin se situe presque au niveau du sous-sol;
6. que la petite terrasse présente au rez-de-chaussée est supprimée ; que l'escalier reliant cette terrasse au jardin est supprimé ;
7. que l'espace entre l'annexe au 1er étage et le mur mitoyen de gauche est fermé ;
8. que ce agrandissement nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche ; qu'il s'agit d'une rehausse de 6,91 m de haut sur 0,47 m de profondeur ;
9. que cette rehausse de faible profondeur ne nuit pas à la parcelle voisine ;
10. qu'une nouvelle terrasse est prévue au rez-de-chaussée ;
11. que cette terrasse comporte une partie de biais; qu'elle dépasse le voisin le moins profond de 2,82 m et dépasse également le voisin le plus profond de 3,22 m ;
12. que pour rendre cette terrasse conforme au Code civil les deux murs mitoyens doivent être rehaussés ;
13. que le mur mitoyen de gauche est rehaussé de 1,43 m de haut sur 2,35 m de long ;
14. que le mur mitoyen de droite est rehaussé de 1,47 m de haut sur 3,22 m de long ;
15. qu'un escalier relie la terrasse au jardin situé plus bas ;
16. que ces rehausses nuisent à la luminosité et l'ensoleillement des parcelles voisines ;
17. 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) ;
18. qu'il s'agit de la terrasse et de l'escalier vers le jardin ;
19. que les constructions dans ce tronçon de la rue ont toutes plus ou moins la même profondeur ; que l'aménagement proposé les dépasse fortement ;
20. qu'il s'agit d'une grande parcelle avec un jardin ; que la parcelle de gauche est de faible dimension ;
21. qu'il y a lieu de limiter la zone accessible de la terrasse à 1.90m de l'axe mitoyen de gauche et ainsi de ne pas rehausser ce mitoyen ;
22. qu'il convient d'adapter les châssis au code civil suivant ces modifications ;
23. que la demande vise également la rénovation et le réaménagement des espaces intérieurs ;
24. que la mezzanine sous combles est remplacée par une chambre supplémentaire sous faîte ; qu'un escalier est ajouté depuis le 2ème étage vers l'étage sous faîte ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;

**dossier 11042**

26. qu'il s'agit de la chambre 4 sous combles ; qu'elle dispose d'une hauteur de 2.48m sous le faite ;
27. que seuls 2m<sup>2</sup> sur 13m<sup>2</sup> bénéficient d'une hauteur de 2.30m;
28. que cette pièce ne bénéficie pas d'une hauteur suffisante pour un local habitable; qu'elle ne peut être considérée comme une chambre ;
29. qu'en sous-sol une terrasse perméable revêtue de graviers blancs est creusée afin d'être au même niveau que le sous-sol ;
30. que la façade arrière est uniformisé par un enduit blanc ;
31. que les châssis en façade arrière sont en aluminium de teinte foncée ;
32. que les menuiseries en façade à rue est remplacée à l'identique par des menuiseries en bois de teinte naturelle ;
33. que le reste de la façade à rue est inchangé ; que la corniche d'origine est rétablie et peinte en blanc ;
34. que des fenêtres de toit de type velux sont ajoutées côté rue et côté jardin ;
35. que les modifications en façades ne nuisent pas l'esthétique de l'immeuble ;
36. que la demande améliore le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 au 29 juin 2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

- 1. de limiter la zone d'accessible de la terrasse à 1.90m de l'axe mitoyen de gauche et ainsi de ne pas rehausser ce mitoyen ;**
- 2. de ne pas considérer l'espace sous combles comme un espace habitable.**

**Les dérogations au RRU titre I, article 4 et article 6 sont acceptées.**

**13h30 - dossier 11027****10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. WHITEHOUSE représentée par Monsieur BULLA tendant à modifier l'annexe en façade arrière, les aménagements intérieurs et régulariser les lucarnes d'une maison unifamiliale, chaussée Saint-Pierre 253.**

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 modifier l'annexe en façade arrière, les aménagements intérieurs et régulariser les lucarnes d'une maison unifamiliale ;
5. qu'en situation de droit, le bien est une maison unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée ;
6. qu'une véranda couvrant toute la zone de cour et jardin a été construite sans permis ;
7. que la demande vise à démolir la véranda et une partie de l'annexe ; qu'un jardin avec terrasse est ainsi créé ;
8. que le niveau du sol est uniformisé sur tout le sous-sol ;
9. que la terrasse est au même niveau que le sous-sol ; que la partie jardin se trouve +/- 0,50 m plus haut que la terrasse ;
10. qu'il convient de prévoir un matériau perméable pour le revêtement de la terrasse ;
11. que l'annexe restante est sur 2 niveaux, le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
12. que la demande répartit la maison unifamiliale comme suit :
  - au sous-sol : la buanderie, la cave/rangement et le WC côté rue et la salle à manger côté arrière,
  - au rez-de-chaussée : la cuisine/séjour,
  - au 1er étage : la salle de bain et 1 chambre,
  - au 2ème étage : 2 chambres ;
13. que 2 lucarnes sont construites depuis plusieurs années, une côté rue et une côté arrière ;
14. que ces lucarnes ont le même largeur que les façades ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – lucarne) ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 24 (éclairage des locaux sous toiture) ;
17. que l'article 24 (éclairage des locaux sous toiture) de ce règlement stipule, entre autre, que l'éclairage des locaux sous toiture ne peut s'effectuer que par une ou plusieurs lucarnes dont la largeur totale par versant ne peut dépasser 1/3 de la largeur totale de la toiture, chaque lucarne respectant par ailleurs le rythme des fenêtres de façades ;
18. 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) ;
19. 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 ;

20. que la lucarne arrière dépasse le profil des deux murs mitoyens ;
21. que les lucarnes dont la largeur dépasse les 2/3 de la largeur des façades existent depuis de nombreuses années et ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
22. que ces dérogations sont acceptables ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ;
24. qu'il s'agit de la cuisine (6,90 m<sup>2</sup> au lieu de 8,00 m<sup>2</sup>) ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
26. qu'il s'agit de la salle à manger au sous-sol (2,46 m au lieu de 2,50 m) et de la chambre à l'arrière au 2<sup>ème</sup> étage (2,15 m au lieu de 2,30 m) ;
27. que la dérogation au sous-sol est minime ; qu'au 2<sup>ème</sup> étage le reste de la hauteur de la chambre est largement suffisante ;
28. 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) ;
29. que l'article 13 (hauteur sous plafond) de ce règlement stipule, entre autre, que la hauteur sous plafond des pièces habitables de jour et de nuit est fixée au minimum à 2,80 m au rez-de-chaussée et à 2,60 mètres aux étages et que pour les cuisines-caves et pièces sous combles existantes, des dérogations peuvent être accordées pour l'aménagement de pièces habitables en tenant compte de l'éclairage, de l'aération, de la superficie et de l'usage des locaux ;
30. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;
31. que ces dérogations sont acceptables et ne nuiront pas à l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
32. qu'en façade à rue les châssis d'origines ont été remplacés par de châssis en aluminium de couleur blanche ;
33. que la demande vise à remplacer les châssis existants par des châssis en bois de teinte noire ; que les nouveaux châssis tentent de revenir aux formes initiales ;
34. que la porte d'entrée d'origine n'est pas modifiée mais est peinte en noir ;
35. que la grille métallique devant la fenêtre de la cave est supprimée ;
36. que la baie de fenêtre au rez-de-chaussée est modifiée ; qu'elle est moins haute ;
37. que la partie fermée en dessous de cette fenêtre est prévue en pierre bleue ;
38. que les modification en façade ne nuisent pas à l'esthétique de la maison ;
39. que la demande vise à améliorer le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**dossier 11027**

**AVIS FAVORABLE sous réserve de prévoir un matériau perméable pour le revêtement de la terrasse.**

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

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

**Les dérogations au RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), article 21 (menuiseries) et article 24 (éclairage des locaux sous toiture) sont acceptées.**

**13h50 - dossier 11025**

**11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. WHITEHOUSE représentée par Monsieur BULLA tendant à réaménager une maison unifamiliale, isoler la façade arrière de l'annexe et régulariser les modifications de volume en toiture et la terrasse, chaussée Saint-Pierre 255.**

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 réaménager une maison unifamiliale, isoler la façade arrière de l'annexe et régulariser les modifications de volume en toiture et la terrasse au rez ;
5. qu'en situation de droit, le bien est une maison unifamiliale ;
6. qu'une véranda a été construite sans permis ; que la demande vise à la démolir ;
7. qu'une terrasse revêtue d'un pavement en pierre bleue est ainsi créée ;
8. qu'il convient de prévoir un matériau perméable pour le revêtement de la terrasse ;
9. qu'il existe un grand jardin ;
10. que la demande vise également à réaliser des modifications intérieures en vue de rénover la totalité de la maison ;
11. que la demande répartit la maison unifamiliale comme suit :
  - au sous-sol : buanderie, cave et chaufferie,
  - au rez-de-chaussée : cuisine/séjour,
  - au 1er étage : salle de douche, 1 chambre et dressing,
  - au 2ème étage : 2 chambres et salle de bains ;
12. qu'une grande verrière est prévue dans la toiture plate de l'annexe ;
13. que la demande vise à isoler la façade arrière avec retour le long du mitoyen de droite ;
14. que deux lucarnes sont construites depuis de nombreuses années, une côté rue et une côté arrière ;
15. que ces lucarnes ont la même largeur que les façades ; que les châssis des lucarnes sont modifiés ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
17. qu'il s'agit de l'isolation de l'annexe au rez-de-chaussée ; que cette isolation dépasse la profondeur des constructions voisines ;
18. que cette dérogation est minime et donc acceptable ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – lucarne) ;
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 24 (éclairage des locaux sous toiture) ;

21. que l'article 24 (éclairage des locaux sous toiture) de ce règlement stipule, entre autre, que l'éclairage des locaux sous toiture ne peut s'effectuer que par une ou plusieurs lucarnes dont
22. la largeur totale par versant ne peut dépasser 1/3 de la largeur totale de la toiture, chaque lucarne respectant par ailleurs le rythme des fenêtres de façades ;
23. que les lucarnes dont la largeur dépasse les 2/3 de la largeur des façades existent depuis de nombreux années et ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
24. que ces dérogations sont acceptables ;
25. 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) ;
26. que l'article 13 (hauteur sous plafond) de ce règlement stipule, entre autre, que la hauteur sous plafond des pièces habitables de jour et de nuit est fixée au minimum à 2,80 m au rez-de-chaussée et à 2,60 mètres aux étages et que pour les cuisines-caves et pièces sous combles existantes, des dérogations peuvent être accordées pour l'aménagement de pièces habitables en tenant compte de l'éclairage, de l'aération, de la superficie et de l'usage des locaux ;
27. qu'il s'agit des chambres au 2ème étage (2,43 m et 2,38 m au niveau des lucarnes) ;
28. que le reste de la hauteur des chambres est largement suffisante ; qu'elle est conforme aux prescriptions du RRU en la matière;
29. que cette dérogation est acceptable et ne nuira pas à l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
30. 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) ;
31. 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 ;
32. qu'en façade à rue les châssis et porte d'entrée d'origines ont été remplacés par de châssis en aluminium ;
33. que la demande vise à remplacer les châssis existants par des châssis et porte d'entrée en bois de teinte noire ; qu'ils tentent de revenir aux formes initiales ;
34. que la grille métallique devant la fenêtre de la cave est supprimée ;
35. que la baie de fenêtre au rez-de-chaussée est modifiée ; qu'elle est moins haute ;
36. que la partie fermée en dessous de cette fenêtre est prévue en pierre bleue ;
37. que les modification en façade ne nuisent pas à l'esthétique de la maison ;
38. que des fenêtres de toit de type velux sont ajoutées côté rue et côté jardin ;
39. que la demande vise à améliorer le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
40. qu'une palissade en bois d'une hauteur de 1,90 m est prévue entre le n°255 et n°253 chaussée Saint-Pierre ;
41. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11025

**AVIS FAVORABLE sous réserve de prévoir un matériau perméable pour le revêtement de la terrasse.**

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

**Les dérogations au RZAC, article 13 (hauteur sous plafond), article 21 (menuiseries) et article 24 (éclairage des locaux sous toiture) sont acceptées.**

**14h10 - dossier 11002****12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur POULLET tendant à changer l'affectation d'un équipement (polyclinique) en commerce au rez-de-chaussée d'un immeuble et modifier la façade, rue Gray 56-62.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone de forte mixité, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs en 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 changer l'affectation d'un équipement (polyclinique) en commerce au rez-de-chaussée d'un immeuble et modifier la façade ;
4. que l'immeuble comporte légalement au rez-de-chaussée un commerce sur l'angle et un équipement de santé et aux étages 35 logements ;
5. que la demande vise à y installer un commerce de proximité ;
6. qu'il s'agit d'un commerce de 406 m<sup>2</sup>, de type grande surface alimentaire ;
7. qu'il vise une population de quartier qui se déplace à pied ou en transports en commun ;
8. que le volume n'est pas modifié ;
9. qu'en façade avant, deux châssis de fenêtre sont remplacés par des portes ;
10. que la fenêtre située à gauche à côté de l'entrée des appartements n°56 est transformée en porte en démolissant l'allège ; qu'il s'agit d'un issue de secours ;
11. que cette porte est prévue en bois avec vitrage clair ;
12. que la grande fenêtre à droite de cette entrée est remplacée par une porte coulissante en aluminium gris clair avec vitrage clair ;
13. que la façade projetée présente une certaine cacophonie dans l'emploi des matériaux; qu'il y a lieu d'uniformiser les matériaux et couleurs des menuiseries ;
14. que les entrées vers les logements sont inchangées et sont séparées de celles du commerce ;
15. que la demande prévoit le placement d'unités de climatisation, d'un caisson de ventilation, et de systèmes d'extraction pour la surface de vente et les locaux sociaux (kitchenette et WC) ;
16. qu'un condenseur et une unité externe sont prévus dans la cour extérieure ; qu'il est précisé qu'il s'agit d'appareil ayant un niveau acoustique faible;
17. qu'il convient de veiller à éviter toute nuisance pour les logements environnants ;
18. que les heures d'ouverture du commerce sont de 7h30 à 20h00 ; qu'il conviendra de respecter un jour de repos hebdomadaire;
19. que les livraisons sont prévues une fois par jour durant 30 minutes via la porte d'entrée de la réserve ;
20. que le commerce ne prévoit pas de parking, ni pour les voitures ni pour les vélos ;
21. que le bien est desservi en transports en communs ; que de nombreux emplacements vélos sont disponibles dans le quartier ; qu'il existe un parking public en face du commerce ;
22. que l'aménagement intérieur du commerce n'est pas précisé; qu'il convient de ne pas du tout opacifier les vitrines et de ne placer de rayonnage derrière celles-ci;
23. que ce commerce de proximité, situé en liseré de noyau commercial, participe à la vie du quartier ;

24. que la demande actuelle ne comporte pas le placement d'éventuelles enseignes ; qu'elles devront se conformer aux prescriptions des règlements en vigueur en la matière;
25. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 au 29 juin 2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
26. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité;
27. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 08/07/2020 ;
28. qu'il convient d'obtenir avant ouverture l'avis du service des enquêtes administratives, notamment en matière d'hygiène;
29. qu'il peut convenir d'obtenir avant exploitation un permis d'environnement;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

- 1. d'uniformiser les matériaux et couleurs des menuiseries en façade;**
- 2. de ne pas du tout opacifier les vitrines et de ne placer de rayonnage derrière celles-ci ;**
- 3. de veiller à éviter toute nuisance pour les logements environnants ;**
- 4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

**14h35 - dossier 11008**

**13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur VAN CAUWENBERGHE tendant à mettre en conformité les aménagements de l'appartement du 1er étage et l'extension de l'appartement du 2ème étage vers les combles, agrandir et rénover, avenue des Volontaires 46.**

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 (modification apportée en intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à mettre en conformité les aménagements de l'appartement du 1er étage et l'extension de l'appartement du 2ème étage vers les combles, agrandir et rénover;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+2+toiture à versants comprenant 3 logements répartis comme suit:
  - sous-sol + rez-de-chaussée: un duplex 2 chambres
  - 1er étage : un appartement 1 chambre
  - 2e étage : un appartement 1 chambre
  - combles : grenier
5. que le duplex du sous-sol et rez-de-chaussée n'est pas concerné par la présente demande et fait l'objet d'une demande de permis indépendante ;
6. qu'en situation de droit, le logement du 1er étage comprend une chambre côté rue qui donne accès à un espace débarras côté droit; que la partie centrale comprend une pièce de séjour donnant accès à une petite terrasse de 3.22 m<sup>2</sup>; que l'annexe arrière comprend la cuisine et qu'un WC privatif se trouve contre le mur mitoyen de droite, derrière la cage d'escalier commune; que ce logement ne comprend pas de salle-de-bain;
7. que la demande vise à rénover cet appartement et propose d'aménager une cuisine/salle-à-manger de 18.5 m<sup>2</sup> côté rue; que la pièce de droite comprend un espace rangement / buanderie de 4.3 m<sup>2</sup>;
8. que la partie centrale comprend le séjour; que cette pièce est séparée de la cuisine/salle-à-manger par une double porte;
9. que cette pièce centrale ne mesure que 17.5 m<sup>2</sup> ce qui est inférieur aux prescriptions du RRU (20 m<sup>2</sup>);
10. que cependant si l'on considère les deux pièces de jour, on obtient une surface de 36m<sup>2</sup>; que la dérogation est acceptable;
11. que le balcon existant de 3.2 m<sup>2</sup> est inchangé; qu'il est accessible depuis le séjour;
12. que l'annexe arrière comprend la chambre; que cette pièce ne mesure que 10.6 m<sup>2</sup>, ce qui est inférieur aux prescriptions du RRU (14 m<sup>2</sup>);
13. que vu les dimensions de l'appartement et les espaces de rangements disponibles, cette dérogation est acceptable;
14. que la demande vise à aménager une salle-de-douche avec WC accessible uniquement depuis la chambre à coucher; qu'elle remplace le WC existant derrière la cage d'escalier existante, contre le mur mitoyen de droite;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3§ 1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne le séjour et la chambre au 1er étage;
16. que l'aménagement proposé améliore le confort la qualité du logement par rapport à la situation existante, et que la dérogation peut dès lors être acceptée;

**dossier 11008**

17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour (2.6 m<sup>2</sup> au lieu de 3.5 m<sup>2</sup>) et la chambres aux 1er ( 1.72 m<sup>2</sup> au lieu de 2.12 m<sup>2</sup>) ;
18. qu'il s'agit de baies existantes ; que la dérogation est raisonnable et ne nuit pas à l'habitabilité du logement;
19. que la demande vise à agrandir et rénover le duplex du 2e étage et combles afin d'y aménager 3 chambres;
20. qu'au 2e étage, la demande vise à construire une extension à l'arrière; que cette extension s'aligne à l'annexe du 1er étage existante, située contre le mitoyen de droite, et qu'elle comprend une chambre de 10.8 m<sup>2</sup> accessible depuis la hall de nuit;
21. que cette extension dépasse de plus de 3 m la profondeur du mitoyen de gauche le moins profond mais qu'elle s'aligne à la profondeur du mitoyen de droite;
22. que latéralement, elle est en retrait de 2.7 m par rapport à l'axe mitoyen de gauche;
23. qu'aucune vue n'est créée vers le mitoyen de gauche;
24. que cette annexe permet l'aménagement d'une 3e chambre pour le duplex, ce qui permet d'offrir des logements de typologie variées ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne cette chambre ( 1.72 m<sup>2</sup> au lieu de 2.15 m<sup>2</sup>) ;
26. que la baie de la chambre au 2e étage s'aligne sur celle de l'étage inférieur; que la dérogation est acceptable;
27. que le niveau comprend deux autres chambres dont une avec salle-de-bain privative côté rue, une salle-de-douche accessible depuis le hall de nuit, un WC séparé et un débarras;
28. que la cage d'escalier commune devient privative au duplex à partir du 2e étage ;
29. que la demande vise à démolir les combles existants et à construire une nouvelle extension à toiture plate;
30. que le 3e étage comprend une pièce de vie de 39 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un débarras de 1.1 m<sup>2</sup>;
31. que ce nouveau volume est construit sur toute la largeur de la parcelle; qu'il mesure 39 m<sup>2</sup>;
32. qu'il est plus haut que le profil des deux constructions mitoyennes;
33. que les façades avant et arrière de l'extension sont en enduit gratté de ton blanc; que les châssis sont en aluminium de teinte foncée; que les corniches sont en bois peint en blanc;
34. que l'extension est en retrait par rapport à l'alignement des façades du 2e étage; que le retrait par rapport à l'alignement à rue est de 90 cm; que cette surface est aménagée en terrasse;
35. que seul un retrait latéral inaccessible de 50 cm par rapport aux deux axes mitoyens est conservé grâce à la pose de bacs planté; que la terrasse n'est dès lors pas conforme au code civil en matière de vues;
36. que le garde-corps est posé à l'alignement; qu'il est en inox thermolaqué de teinte foncée et végétalisé; qu'il est fort visible depuis la voirie;
37. qu'en façade arrière le retrait est de 1.50 m; que cette surface est également aménagée en terrasse avec un retrait latéral inaccessible de 68 cm;
38. que le garde-corps est identique à celui de la façade avant;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (toiture);
40. que ces dérogations concernent les terrasses et la rehausse ;

**dossier 11008**

41. que ce projet ne s'accorde pas au contexte bâti environnant et ne se raccorde pas aux deux constructions mitoyennes;
42. qu'il conviendrait de revoir le projet en privilégiant par exemple la construction d'une toiture à versant avec une lucarne à l'avant et à l'arrière et en réduisant l'ampleur des dérogations;
43. que ces deux terrasses sont en dérogation aux prescriptions du RRU et qu'elles ne sont pas conformes au code civil en matière de vue;
44. que celle à l'arrière induit des vues très importantes sur l'intérieur de l'îlot;
45. que cette situation n'est pas acceptable et qu'il convient de ne pas aménager de terrasse à ce niveau ;
46. qu'au rez-de-chaussée, la demande prévoit également d'aménager un espace vélo dans le hall d'entrée commun;
47. que le hall d'entrée n'est pas assez large pour permettre le stationnement de deux vélos de front tout en garantissant le passage (1.87 m ) ; que les vélos peuvent constituer une gêne lors de l'évacuation de l'immeuble; qu'il convient de prévoir un véritable local vélo;
48. qu'en façade avant, la demande vise à régulariser les châssis non conformes à la situation de droit;
49. qu'ils sont en PVC double vitrage de ton blanc;
50. qu'en situation de droit, toutes les impostes fixes supérieures comportent des divisions verticales;
51. que leur suppression telle que présentée dans la demande peut être acceptée;
52. que la porte d'entrée est en bois de ton mauve;
53. qu'il conviendrait d'uniformiser la teinte des menuiseries de la façade avant;
54. que la corniche semble être en bois et en mauvais état; qu'il conviendrait de la rénover et de la peindre dans le même ton que les châssis;
55. que la façade arrière est en enduit de ton blanc;
56. que le revêtement de la nouvelle annexe au 2e étage est en enduit gratté de ton blanc;
57. que les châssis sont en PVC double vitrage de ton blanc; que le garde-corps du balcon du 1er étage est en inox thermolaqué de teinte foncée;
58. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
59. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 25/05/2020 ;

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

**14h55 - dossier 11007****14. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur DE THYSEBAERT tendant à mettre en conformité la construction d'un escalier extérieur et d'annexes au rez et sous-sol ainsi que les aménagements intérieurs d'un duplex 2 chambres, avenue des Volontaires 46.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à mettre en conformité la construction d'un escalier extérieur et d'annexes au rez et sous-sol ainsi que les aménagements intérieurs d'un duplex 2 chambres ;
3. que dans la situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+2+toiture à versants comprenant 3 logements répartis comme suit:
  - sous-sol + rez-de-chaussée: un duplex 2 chambres,
  - 1er étage : un appartement 1 chambre,
  - 2e étage : un appartement 1 chambre,
  - combles : grenier
4. que les étages ne sont pas concernés par la demande et font l'objet d'une demande de permis indépendante ;
5. que la demande actuelle concerne le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
6. qu'une annexe a été construite sur 2 niveaux entre l'annexe existante et le mitoyen de gauche ;
7. qu'il s'agit d'une extension au sous-sol et une véranda au rez-de-chaussée au-dessus de cette extension ;
8. qu'elle est alignée en profondeur à l'annexe existante ;
9. que le sous-sol a été réaménagé ;
10. qu'il comporte 2 chambres, 1 dressing, 2 salles de bains, 1 cave avec chaudière et 1 local compteurs ;
11. que le local compteurs est accessible pour tous les occupants de l'immeuble via une trappe d'accès située dans le hall d'entrée ;
12. que le sous-sol est au niveau du jardin ;
13. que le rez-de-chaussée comporte la salle à manger, le salon, la cuisine et une cave ;
14. qu'au rez-de-chaussée, la demande prévoit également d'aménager un espace vélo dans le hall d'entrée commun;
15. que le hall d'entrée n'est pas assez large pour permettre le stationnement de deux vélos de front tout en garantissant le passage (1.87 m) ; que les vélos peuvent constituer une gêne lors de l'évacuation de l'immeuble; qu'il convient de prévoir un véritable local vélo;
16. que l'escalier d'origine en fer forgé, reliant le rez-de-chaussée au jardin, a été déplacé à l'arrière de la nouvelle annexe ;
17. 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) ;
18. qu'il s'agit de l'escalier du rez-de-chaussée vers le jardin (et de la véranda – selon la note explicative);
19. que l'escalier dépasse la profondeur des deux constructions voisines ;
20. que la véranda paraît conforme aux prescriptions ;
21. que la toiture vitrée de la véranda permet une vue plongeante depuis le balcon du 1<sup>er</sup> étage ; qu'il convient de prévoir une solution afin de garantir l'intimité de l'appartement ;

22. que ces constructions n'ont pas nécessité la rehausse de murs mitoyens ;
23. que les plans n'indiquent pas clairement si l'escalier est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ; qu'il y a lieu de fournir une coupe montrant le mur de jardin de gauche et l'escalier extérieur ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
26. qu'il s'agit des chambres au sous-sol ;
27. que la hauteur sous poutres est de 2,10 m ; que cette hauteur est très faible pour un espace habitable ;
28. qu'il convient de revoir les aménagements du sous-sol afin de se conformer au RRU en matière de superficie ;
29. que l'apport de lumière par les portes fenêtres est généreux ;
30. que cette dérogation est acceptable et ne nuira pas à l'habitabilité de l'appartement ;
31. qu'en façade avant, la demande vise à régulariser les châssis du rez-de-chaussée ;
32. qu'ils sont en PVC double vitrage de ton blanc ;
33. qu'en situation de droit, il y a des impostes fixes supérieures comportant des divisions verticales ;
34. que la suppression des petits bois telle que présentée dans la demande peut être acceptée ; qu'il convient cependant de retrouver des impostes fixes ;
35. que la porte d'entrée est en bois de ton mauve ;
36. qu'il s'agit de la porte d'origine ;
37. que la façade arrière est en enduit de ton blanc ;
38. que l'appartement duplex bénéficie du jardin ; qu'une partie du jardin est aménagée en terrasse en dalle de pierre bleu ;
39. que la demande améliorer le confort et l'habitabilité de ce duplex ;
40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
41. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 25/05/2020 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de fournir une coupe montrant le mur de jardin de gauche et l'escalier extérieur, ainsi que la conformité de l'escalier au code civil ;**
2. **de prévoir une solution afin de garantir l'intimité de l'appartement par rapport au balcon du 1<sup>er</sup> étage ;**
3. **de revoir les aménagements du sous-sol afin de se conformer au RRU en matière de superficie, quitte à se limiter à une chambre avec bureau ;**
4. **de prévoir des impostes fixes dans le châssis du rez-de-chaussée avant ;**
5. **de prévoir un véritable local vélo ;**
6. **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.**

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