

**09h00 - dossier 11077**

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame COPET tendant à changer l'affectation d'un arrière bâtiment (atelier) en un logement 3 chambres, rue Philippe Baucaq 155/155a.**

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 changer l'affectation d'un arrière bâtiment (atelier) en un logement 3 chambres ;
4. le permis d'urbanisme 7486 délivré le 25/06/2007 tendant à transformer un immeuble composé d'un commerce (showroom/réception), d'un atelier de confection et d'un logement unifamilial en 3 unités de logements ;
5. que ce permis d'urbanisme a été délivré après avis conforme du Fonctionnaire délégué : avis favorable aux conditions :
  - ne pas aménager l'appartement duplex au rez-de-chaussée et sous-sol dans le bâtiment avant et maintenir une surface commerciale,
  - ne pas modifier la vitrine en façade avant,
  - ne pas agrandir la cour anglaise dans le jardin,
  - se conformer aux directives du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
6. que la demande actuelle ne concerne pas le bâtiment avant ;
7. que le PU7486 a été partiellement exécuté ; que ce bâtiment a été rénové et isolé ; que des nouveaux châssis ont été placés et un chauffage central a été installé ;
8. que le changement d'affectation d'atelier en logement n'a cependant pas été réalisé et que la terrasse du 1<sup>er</sup> étage n'a pas été aménagée ;
9. que la demande vise à démolir l'auvent entre le bâtiment à rue et le bâtiment arrière ;
10. que la cour est réaménagée en jardin : partiellement en plein terre, le reste étant pavé; qu'un arbre indigène de taille limitée est plantée ;
11. que la demande vise à placer une citerne à eau de pluie de 4000L en-dessous du jardin ;
12. que l'article 13 du règlement régional d'urbanisme stipule, entre autres, que la zone de jardin doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; qu'il y a lieu de s'y conformer ;
13. qu'il est précisé en séance que l'ensemble du jardin sera perméable ;
14. que la demande ne prévoit pas de modification de volume ; que les pièces de jour sont au rez que le premier étage comporte trois chambres, un débarras et une salle-de-douche ;
15. que la demande prévoit des travaux intérieurs ; qu'un vide situé à côté de l'escalier et deux mezzanines sont créés ;
16. que les mezzanines sont prévues au-dessus des deux grandes chambres situées à l'avant du bâtiment arrière ;
17. que trois fenêtres de toit de type velux sont ajoutées en toiture ;
18. qu'il s'agit d'un logement trois chambres conforme aux règlements en vigueur ;

**dossier 11077**

19. que le Plan communal de développement préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que ce réaménagement correspond à ces principes ;
20. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2020 au 05/10/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
21. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 29 septembre 2020 ;

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

**9h45 - dossier 11066**

**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame BENARROSCH tendant à mettre en conformité l'extension du logement du 2<sup>ème</sup> étage vers les combles, la lucarne en façade arrière et la terrasse (avec rehausse du mur mitoyen), rue de Ramskapelle 6.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à mettre en conformité l'extension du logement du 2<sup>ème</sup> étage vers les combles, la lucarne en façade arrière et la terrasse (avec rehausse du mur mitoyen) ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 3 logements :
  - au sous-sol : 3 caves privatives, local compteurs et partie basse du duplex du rez-de-chaussée,
  - au rez-de-chaussée : 1 duplex 2 chambres avec la partie arrière du sous-sol,
  - au 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 2 chambres,
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 2 chambres,
  - sous combles : grenier ;
5. que la demande concerne le 2<sup>ème</sup> étage et les combles ;
6. que l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage a été étendu vers les combles ; que l'escalier commun est privatisé à partir du 2<sup>ème</sup> étage ;
7. que le 2<sup>ème</sup> étage comporte : la salle-à-manger/cuisine, le salon, une chambre et la salle-de-bain ;
8. que les combles comportent une seconde chambre et un espace jeux ;
9. qu'une mezzanine, accessible par un escalier depuis l'espace jeux, est aménagée sous faite ;
10. qu'une lucarne est construite en façade arrière ;
11. qu'elle donne accès à une terrasse de près de 20m<sup>2</sup> aménagée sur la majeure partie de la toiture plate au niveau des combles ;
12. que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues vers le voisin de gauche ;
13. que le bâtiment se trouve à proximité des arrières des bâtiments ans la rue de Tervaete ;
14. que cette terrasse nuit aux parcelles voisines par ses dimensions et sa position ;
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 la terrasse au niveau des combles qui dépasse de plus de 3 m la construction voisine de gauche ;
17. qu'il y a lieu de réduire les dimensions cette terrasse conformément au Code civil en ce qui concerne les vues ;
18. qu'afin de limiter les vues plongeantes, il convient de limiter sa profondeur à 2 m à partir de la façade arrière et de déplacer le garde-corps en conséquence ;
19. qu'il convient de tenter de végétaliser le reste de la toiture ;
20. que l'appartement dispose également d'un petit balcon au 2<sup>ème</sup> étage, situé dans le prolongement de la chambre à l'arrière ;
21. que la lucarne augmente l'habitabilité de l'étage sous combles ;
22. que des fenêtres de toit de type velux sont ajoutées dans la toiture ;

23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que les pièces de vie au 2<sup>ème</sup> étage bénéficie de 4.2 m<sup>2</sup> d'éclairage naturel au lieu des 8.8 m<sup>2</sup> requis pour cette pièce de 44 m<sup>2</sup> ;
24. que les pièces sont vastes et sont situées en façade avant ; que cette dérogation est due à la typologie de la façade existante ;
25. qu'elle est acceptable et ne nuira pas à l'habitabilité du logement ;
26. que le nombre de logements dans l'immeuble n'est pas modifié ;
27. que la demande ne prévoit pas de modification de la façade à rue ;
28. que le Plan communal de développement préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que ce réaménagement correspond à ces principes ;
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2020 au 05/10/2020 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
30. que cette lettre concerne l'ensoleillement ;
31. que la demande ne prévoit cependant pas de nouvelle extension ;
32. l'avis favorable sous condition du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 28 septembre 2020 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de réduire la terrasse au niveau des combles conformément au Code civil en ce qui concerne les vues, de limiter sa profondeur à 3 m à partir de la façade arrière et de déplacer le garde-corps en conséquence,**
2. **de tenter de végétaliser le reste de la toiture plate ,**
3. **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.**

**10h05 - dossier 10823 – ART 126**

**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur ONDER tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale et la construction d'annexes à l'arrière afin d'aménager 3 logements, rue Nothomb 6.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande initiale visait à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 4 logements et la construction d'annexes à l'arrière ;
4. qu'à l'origine il s'agit d'une maison unifamiliale ;
5. qu'un historique de compteurs Sibelga indique qu'il existait 4 compteurs électrique avant 1993 ; que, cependant, dans les faits, l'immeuble comporte cinq logements ;
6. que l'aménagement de ces logements a nécessité la réalisation de travaux soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que la division était donc bien soumise à permis d'urbanisme également ;
7. que la demande prévoit :
  - au rez-de-chaussée + sous-sol : 1 duplex deux chambres ;
  - au 1er étage : 1 studio ;
  - au 2ème étage : 1 studio ;
  - sous-combles : 1 studio ;
8. qu'au sous-sol, des annexes ont été construites sans permis d'urbanisme ; qu'il reste une petite cour ;
9. qu'une annexe a été construite entre les 1er et 2ème étages sous un wc existant ; que celle-ci et le wc existant sont revêtus de PVC blanc ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
11. que la profondeur de l'annexe arrière dépasse les 3/4 de la profondeur de terrain ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ; que cela concerne les annexes arrières ;
13. que les annexe existent depuis de nombreuses années ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ; que cela concerne la cour qui est imperméable sur toute sa surface ;
15. qu'il s'agit d'une petite parcelle ; que cette cour est difficilement végétalisable mais la toiture plate devrait l'être dans sa totalité ;
16. que ces dérogations sont acceptables ;
17. que deux lucarnes ont été construites côté rue ; qu'elles existent depuis de nombreuses années ; qu'elles ne déparent pas la façade ;
18. qu'une partie de la seconde chambre (coin lit sur les plans) au sous-sol dispose d'une hauteur de 2.22 m sous plafond ;
19. que les studios des 1er et 2ème étages n'ont pas d'accès direct à leurs sanitaires ; que ceux-ci sont situés sur le palier ;
20. que cette situation n'est pas acceptable ;

**dossier 10823 – ART 126**

21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (espace de stockage privatif) ; que la demande n'en prévoit pas ;
22. que les compteurs se trouvent dans une petite cave située en-dessous de l'entrée ; qu'ils sont accessible pour tous les occupants de l'immeuble ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit de plusieurs pièces ;
24. 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) ; que la demande ne prévoit pas de local commun pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;
25. que côté rue, les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ;
26. que les divisions de plusieurs châssis ont été modifiées ; que les châssis du rez et 1er étage gauche comportent trois divisions ;
27. que le châssis du 2ème étage comporte deux divisions ;
28. que la porte d'entrée en bois d'origine a été remplacée par une porte en aluminium ;
29. que ces modifications datent depuis au moins 2004 ; qu'elles déparent cependant la façade ;
30. qu'il y a lieu d'adapter le grand châssis au 2ème étage par rapport aux autres châssis de la façade à rue et de prévoir une porte d'entrée en bois s'inspirant à celle d'origine ;
31. que la porte d'entrée d'origine a été remplacée par un porte d'entrée en aluminium de ton naturel ;
32. que le projet porte le nombre de logements à 4 sur une parcelle de dimensions limitée ;
33. que ces logements ne sont pas qualitatifs ;
34. que le projet n'offre aucun emplacement de stationnement ;
35. le manque d'espaces communs et de caves privatives ;
36. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal;
37. qu'il convient de diminuer le nombre de logements, en se conformant au maximum aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (Titre II) et en offrant des logements de qualité ;
38. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2019 au 23/12/2019 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
39. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/09/2019
40. qu'en sa séance du 07/01/2020 la Commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande telle que demandée ;
41. qu'en date du 28 aout 2020 des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;
42. que la demande vise à présent à régulariser la division d'une maison unifamiliale et la construction d'annexes à l'arrière afin d'aménager 3 logements ;
43. que la demande prévoit :
  - au rez-de-chaussée + sous-sol : un duplex 1 chambre et un local vélo/poussettes,
  - au 1<sup>er</sup> étage : un studio,
  - au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : un duplex 2 chambres ;
44. que le local vélo/poussettes se trouve au sous-sol à l'avant et est aisément accessible ;
45. que la volumétrie n'est pas modifiée ;

**dossier 10823 – ART 126**

46. que les appartements disposent tous de locaux de rangement : duplex une chambre dispose d'une cave au sous-sol pour le duplex une chambre, un local à l'entresol entre le 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage pour le studio et un grenier pour le duplex deux chambres ;
47. que les dérogations aux articles 3 (espace de stockage privatif) et 17 (local commun pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) du titre II du règlement régional d'urbanisme ont ainsi été supprimées ;
48. que l'escalier commun est privatisé à partir du 2<sup>ème</sup> étage ;
49. que le grand châssis au 2<sup>ème</sup> étage n'a pas été adapté ;
50. qu'il y a lieu de l'adapter par rapport aux autres châssis de la façade à rue ;
51. qu'une nouvelle porte d'entrée en bois peint en blanc s'inspirant de la porte d'origine est prévue ;
52. que les toitures plates, sauf celle des petites annexes à l'entresol sont végétalisées (toiture verte extensive) ;
53. que la toiture plate au 1<sup>er</sup> étage est pourvu d'un garde-corps ; qu'il s'agit d'un garde-corps existant ; que cette toiture plate n'est pas accessible ;
54. qu'il y a lieu de supprimer ce garde-corps ;
55. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
56. qu'il s'agit de la chambre au sous-sol ; qu'il s'agit d'une chambre de 16,30 m<sup>2</sup> ; qu'il s'agit de la partie dressing ;
57. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
58. que cette dérogation est due à la typologie des façades ;
59. que ces dérogations sont acceptables et ne nuiront pas à l'habitabilité des logements ;
60. que le Plan communal de développement préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal; que la demande répond à ce principe ;
61. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2020 au 05/10/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
62. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 11 aout 2020 ;

dossier 10823 – ART 126

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. d'adapter le grand châssis au 2<sup>ème</sup> étage en façade à rue par rapport aux châssis des autres étages ;
2. de supprimer le garde-corps de la toiture plate inaccessible située au 1<sup>er</sup> ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

**10h30 - dossier 10862 – ART 126**

**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. ROMES représentée par Monsieur ROBAEYS tendant à couvrir la cour afin d'agrandir l'équipement du rez (cabinets de dentistes), rue de l'Escadron 29.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et en liseré de noyau commercial ;
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 régulariser le changement d'affectation de bureau en équipement au rez-de-chaussée, couvrir la cour et agrandir le cabinet de dentiste ;
4. qu'en situation de droit le bien comporte un bureau au rez et trois logements aux étages ;
5. qu'il existe une cour imperméable à l'arrière de l'immeuble ;
6. que la demande vise à couvrir la cour en vue d'y aménager un cabinet supplémentaire ;
7. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/10/2019 au 04/11/2019 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
8. que cette lettre concerne :
  - des contestations de droit civil s'opposant à la délivrance du permis d'urbanisme : des problèmes de propriété (la sprl ROMES n'est pas propriétaire de la cour, la violation des dispositions du Code civil relatives aux servitudes, la violation des règles relatives aux murs mitoyens)
  - la demande porte sur un bien affecté de multiples infractions urbanistiques sans en demander la régularisation
  - le caractère incomplet de la demande de permis d'urbanisme : l'absence d'accord de la copropriété, la demande de permis vise à tromper l'autorité sur l'impact du projet par rapport à la maison voisine, le caractère imprécis des plans joints à la demande de permis
  - l'incompatibilité du projet avec son voisinage
  - la violation de la réglementation urbanistique : violation de la prescription 0.6 du PRAS, violation de l'article 4 du Titre I du RRU, violation de l'article 6 du Titre I du RRU ;
9. que selon les documents fournis dans la première version du dossier, la cour est liée au numéro 2 rue des Sicambres et non au 29 rue de l'Escadron ;
10. qu'un extrait cadastral récent indique que la cour est liée à l'immeuble d'angle, 29 rue de l'Escadron ;
11. qu'à l'origine, les biens ne constituent qu'une seule propriété s'étendant sur les deux parcelles ;
12. que l'immeuble d'angle a été construit selon permis de 1921 ; qu'il était entouré de cours, remises et écuries ;
13. que l'immeuble sis au 2 rue des Sicambres a été construit selon permis de 1934 ;
14. que les deux immeubles bénéficient de baies donnant sur cette cour ; que ces baies sont présentes depuis la construction ;
15. qu'en sa séance du 19/11/2019 la Commission de concertation a émis un avis défavorable ;
16. qu'en date du 19/08/2020 des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;
17. la demande de permis d'urbanisme 11041, tendant à revenir à la situation de droit en ce qui concerne le volume de l'annexe et la terrasse, créer un balcon au 2ème étage arrière, mettre en conformité la façade arrière, le toit, les aménagements intérieurs, la porte de garage et d'entrée et la dep en façade avant d'une maison unifamiliale, concernant le bien voisin au 2 rue des Sicambres ; que la demande a été déclarée complète le 11 mai 2020 ;

**dossier 10862 – ART 126**

18. la demande de permis d'urbanisme 11047, tendant à régulariser les modifications apportées au bien dont le changement d'affectation du bureau du rez en équipement (cabinet médical) déclarée complète le 24 juin 2020 ;
19. qu'un extrait cadastral récent indique que la cour est liée à l'immeuble d'angle, 29 rue de l'Escadron ;
20. que selon les documents fournis dans la première version du dossier, la cour est liée au numéro 2 rue des Sicambres et non au 29 rue de l'Escadron ;
21. que l'objet de la demande est modifié ; qu'elle vise à présent à couvrir la cour afin d'agrandir l'équipement du rez (cabinets de dentistes) ;
22. que la surface de l'équipement est ainsi portée à 105m<sup>2</sup> ;
23. que la demande nécessite la rehausse de murs mitoyens (gauche : 0,96 m de haut sur +/- 5,50 m de long et droite : 1,17 m de haut sur +/- 3,00 m de long) ;
24. que cette rehausse est importante et peut nuire aux parcelles voisines ;
25. qu'elle est de plus liée à la volonté de créer des espaces techniques de grande hauteur sous le cabinet et un rez-de-chaussée au niveau du rez de l'immeuble principal ;
26. 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) ;
27. que la dérogation en matière de profondeur est liée à la portion du bâtiment qui dépasse la hauteur des bâtiments voisins ;
28. que la totalité de la parcelle est ainsi couverte ;
29. que la toiture de l'extension est végétalisée ;
30. qu'il est précisé en séance qu'une citerne (environ 1500 litres) de récupération des eaux pluviales est prévue ;
31. qu'elle est munie d'une fenêtre de toiture ; qu'elle ne comporte pas d'équipement technique ;
32. que des baies de l'immeuble voisin, sis rue des Sicambres n°2, donnent dans la cour ; que des soupiraux et une citerne semblent également présents ;
33. qu'aucune servitude n'a été communiquée ; que tous les vitrages sont opalins ;
34. que les fenêtres donnant sur la cour sont des fenêtres de cuisine, cellier et une fenêtre vers l'escalier de la cave ;
35. que les éléments suivant se trouvent dans la cour : sonde de chauffage extérieur, sortie de hotte au rez-de-chaussée et à l'étage, isolation extérieur et les évacuations des eaux de pluie ;
36. que ces éléments semblent avoir été installés sans accord du propriétaire de la cour ;
37. que le projet ne prévoit aucune modification en façade à rue ;
38. qu'une nouvelle enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2020 au 05/10/2020 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
39. que cette lettre concerne :
  - le fait que la demande modifiée est presque identique à la première ; que l'ensemble des critiques émises dans le premier courrier du 04/11/2019 sont toujours d'actualité ;
  - les problèmes de propriété de la cour, et le fait que la propriétaire du 2 rue des Sicambres estime que la cour doit être rattachée à sa propriété ; (la sprl ROMES n'est pas propriétaire de la cour, la violation des dispositions du Code civil relatives aux servitudes, la violation des règles relatives aux murs mitoyens)
  - la demande porte sur un bien affecté de multiples infractions urbanistiques sans en demander la régularisation ;
  - le non-respect des servitudes ; que la nouvelle demande ne règle en rien le problème des servitudes

- la rehausse des murs mitoyens ; que cette rehausse est identique à la demande précédente
  - l'impact sur la stabilité des éléments existants ; que l'ensemble des murs mitoyens avec le 2 rue des Sicambres sont dessinés avec une épaisseur de 28cm alors qu'en réalité ils sont plus fins ; que cela témoigne que ces murs ne sont pas destinés à supporter une telle charge supplémentaire ;
  - l'atteinte portée à l'intérieur de l'îlot ; que la demande vise toujours à recouvrir complètement la cour intérieure ; que la toiture verte proposée ne solutionne pas le problème de couverture totale de la cour ;
  - d'autres critiques déjà exposée dans la demande initiale, à savoir : l'absence d'accord de la copropriété, le caractère imprécis des plans, le manque de photos représentant toutes les façades, l'incompatibilité du projet avec le voisinage, violation du PRAS, absence de solution techniques...
  - que la demande est faite pour un permis à durée limitée alors qu'il s'agit de travaux à durée illimitée ;
  - que la demande prévoit un déblai dans la cour, que cela nécessiterait une analyse des fondations qui pourrait avoir des conséquences techniques et sur la citerne actuelle ;
40. que cet îlot est densément bâti ; que le projet renforce encore sa densité ;
41. que cette cour est utilisable de par ses dimensions (20m<sup>2</sup>) ;
42. que ce projet n'améliore pas les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot, tel que prévoit le PRAS ;
43. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

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

**10h50 - dossier 11047 – HUIS CLOS****5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Rêves à 4, représenté par la sprl Romes, tendant à régulariser les modifications apportées au bien dont le changement d'affectation du bureau du rez en équipement (cabinet médical), rue de l'Escadron 29.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et en liseré de noyau commercial ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande vise à régulariser les modifications apportées au bien dont le changement d'affectation du bureau du rez en équipement (cabinet médical) ;
4. qu'en situation de droit, le bien comporte du bureau au rez-de-chaussée et 3 appartements aux étages ;
5. que l'immeuble a été rehaussé d'un étage il y a de nombreuses années ;
6. que les façades ne sont pas exécutées selon le permis d'urbanisme initial ; que cette modification date également de nombreuses années et vraisemblablement de la construction ;
7. que l'immeuble comporte actuellement un cabinet dentaire au rez-de-chaussée et 3 appartements aux étages, répartis comme suit :
  - sous-sol : 3 caves privatives, 1 cave pour le cabinet, 1 local compteurs électrique, 1 local compteurs eau, 1 rangement et un local vélo,
  - rez-de-chaussée : cabinet dentaire,
  - 1er étage : 1 appartement 2 chambres,
  - 2ème étage : 1 appartement 2 chambres,
  - 3ème étage : 1 appartement 1 chambre avec une mezzanine sous combles ;
8. qu'en 1953, selon un acte de division, le bien comprenait déjà 3 logements et 1 cabinet médical ;
9. que la demande prévoit la modification du bureau en cabinet dentaire de +/- 80 m<sup>2</sup> (équipement d'intérêt collectif ou de service public) ;
10. que le cabinet est accessible par l'entrée commune distribuant l'entièreté de l'immeuble ; que la salle d'attente se trouve dans la pièce de gauche ; que l'entrée du cabinet ainsi qu'un WC pour les patients se trouvent à la fin du hall ;
11. que cette affectation est compatible avec la destination principale de la zone et s'intègre dans le quartier ;
12. que la demande ne nécessite pas de travaux de gros œuvre s'agissant d'une régularisation ;
13. 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 la rehausse de l'immeuble ;
14. que l'immeuble se trouve à l'angle de 2 rues et dépasse les constructions voisines ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie), en ce qui concerne le séjour aux 1er et 2ème étages ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 1 aux 1er et 2ème étages ;
17. que ces dérogations sont dues à la typologie de l'immeuble ; qu'elles sont acceptables et ne nuisent pas à l'habitabilité des logements ;

**dossier 11047 – HUIS CLOS**

18. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08/2020 au 14/09/2020 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
19. qu'elle émane de voisins et porte sur :
  - question en lien avec le litige de droit civil opposant la réclamante et le demandeur de permis,
  - demande de permis formulée de manière trompeuse par rapport aux infractions dont la régularisation est sollicitée,
  - demande de permis très incomplète,
  - aucune preuve de l'ancienneté des actes et travaux objets de la demande de régularisation,
  - incompatibilité des actes et travaux avec le voisinage et nombreuses dérogations aux plans et règlements ;
20. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 04/06/2020 ;
21. que cet avis stipule, entre autres, que l'appartement aménagé sous toiture (dans les combles) doit disposer d'une fenêtre en façade avant ; que cette fenêtre, de dimensions suffisamment grandes, doit permettre une évacuation des personnes par les échelles aériennes du Service d'Incendie, en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier ; que la largeur minimale de passage de la fenêtre est fixée à 80 cm, sa surface étant au moins 1 m<sup>2</sup>, des solutions acceptables parmi d'autres sont : une lucarne, une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant avec balcon basculant et une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant ; que la distance horizontale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plan de façade ne peut être supérieure à 1 m ; que la distance verticale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plancher au pied de cette fenêtre ne peut être supérieure à 1 m ; qu'à défaut de cette distance minimum, un dispositif fixe de type estrade ou meuble lourd et solide doit être prévu afin de permettre à chaque occupant autonome du logement d'atteindre cette fenêtre ;
22. qu'il convient de s'y conformer ;
23. qu'en sa séance du 30/09/2020 la Commission de concertation a décidé de reporter son avis à une séance ultérieure afin de permettre une vérification des archives ;
24. que le plan cadastral a été modifié ; qu'il indique que la cour appartient à l'immeuble d'angle, 29 rue de l'Escadron ;
25. que la toiture de l'immeuble apparaît déjà telle quelle sur les photographies aériennes de 1930-35 ; que l'on peut y distinguer les différents niveaux tels qu'ils existent aujourd'hui ;

**dossier 11047 – HUIS CLOS**

**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.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (normes minimales de superficie) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

**11h05 - dossier 11043**

**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme STEVAUX-JACOBS tendant à mettre en conformité la terrasse et les transformations apportées à l'appartement au 3ème étage (combles), place Saint-Antoine 53.**

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 situé dans la zone de protection d'un bien classé : église paroissiale Saint-Antoine de Padoue, place Saint Antoine ;
3. que le bien est une maison de style Art Déco construite en 1924, inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural ;
4. que la demande vise à mettre en conformité la terrasse et les transformations apportées à l'appartement au 3ème étage (combles) ;
5. le permis d'urbanisme de 1991 PU4503 tendant à la rénovation d'immeuble, couvrir une cour basse et agrandir appartement au 3<sup>e</sup> étage ;
6. que l'extension à l'arrière, prévue dans le permis de 1991, n'a pas été réalisée ;
7. qu'en situation de droit, le bien comporte 4 logements ;
8. qu'une lucarne, située à l'arrière, existe depuis de nombreuses années (elle se trouvait dans la situation existante du PU de 1991) ;
9. qu'elle n'a jamais fait l'objet de plainte ;
10. que la toiture plate située au 3<sup>ème</sup> étage arrière est aménagée en terrasse ;
11. 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 la terrasse ;
12. qu'elle se trouve entre les murs mitoyens existants ;
13. qu'elle n'est cependant pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
14. que pour rendre cette terrasse conforme au Code civil le mur mitoyen de droite doit être rehaussé de 0,24 m sur toute sa longueur ;
15. que le mur de gauche a une hauteur de 2,09 m ;
16. que la terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues obliques vers la parcelle de gauche ;
17. que cette terrasse se trouve au 3<sup>ème</sup> étage ; qu'une rehausse du mur mitoyen de droite nuit à la parcelle voisine ; qu'il y a lieu de l'éviter ;
18. qu'il s'agit d'une terrasse de grandes dimensions (6,11 m x 4,70 m) ;
19. qu'afin d'éviter les vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot, il y a lieu d'aménager un recul d'1,20m et donc de réduire sa profondeur à 3,50 m à partir de la façade arrière ; qu'afin de se conformer au code civil, il convient de prévoir une zone non accessible de 1,90 m à partir de la mitoyenneté de droite ;
20. qu'il y a lieu de délimiter la zone accessible au moyen d'un garde-corps de qualité esthétique et durable ;
21. que le logement sous combles est un type studio avec mezzanine ; qu'un escalier en colimaçon est réalisé entre les 2 niveaux ;
22. que le logement est conforme au Titre II du règlement régional d'urbanisme ;
23. que le nombre de logements n'est pas modifié ;

24. que la demande ne prévoit pas de modification en façade à rue ;
25. que la demande ne modifie pas les perspectives sur ou depuis le bien classé ;
26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2020 au 05/10/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de réduire la profondeur de la terrasse à 3,50 m à partir de la façade arrière et de prévoir une zone non accessible de 1,90 m à partir de la mitoyenneté de droite ;
2. de délimiter la zone accessible au moyen d'un garde-corps de qualité esthétique et durable ;

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

## 11h25 - dossier 11068

**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. MARCAS INVEST représentée par Monsieur de GRAAFF tendant à régulariser la construction d'une annexe et la fermeture du passage couvert à l'arrière d'une maison unifamiliale et les travaux de rénovation intérieure, rue des Champs 74.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à régulariser la construction d'une annexe et la fermeture du passage couvert à l'arrière d'une maison unifamiliale et les travaux de rénovation intérieure ;
3. qu'en situation de droit, il existe une annexe à l'arrière côté gauche sur deux niveaux avec un passage couvert au niveau inférieur et un petit local wc côté droit ;
4. que cette annexe comportait la cuisine au rez-de-chaussée et une chambre à l'étage ;
5. que le passage couvert au rez-de-chaussée a été fermé et le local wc a été démoli ;
6. qu'une verrière a été construite entre le mur mitoyen de droit et l'annexe existante ;
7. que le rez-de-chaussée a ainsi été réaménagé et agrandi ;
8. qu'un wc a été ajouté en sous-sol ;
9. qu'à l'étage de l'annexe, la chambre a été transformée en une salle-de-bain ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
11. que les constructions dépassent une profondeur égale aux 3/4 de la profondeur de la parcelle ;
12. que les travaux n'ont pas nécessité de rehausses de murs mitoyens ;
13. qu'il s'agit d'une petite parcelle ; qu'il reste une petite cour ;
14. qu'il convient d'envisager de dégager de la pleine terre et de végétaliser la cour ; ainsi que la toiture plate ;
15. que cela permettant de temporiser l'évacuation des eaux ;
16. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;
17. que dès lors cette dérogation est acceptable ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ; qu'il s'agit de la cuisine ;
19. que la cuisine existante a été agrandie en fermant le passage couvert ; la hauteur de l'annexe n'a pas été modifiée ;
20. que cette dérogation est acceptable et ne nuit pas à l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
21. que la demande améliore le confort et l'habitabilité de la maison ;
22. que le dessin des châssis en façade à rue ne correspond pas à la réalité ; que leur couleur n'est pas conforme au PU 10871 ;
23. le permis d'urbanisme 10871 délivré le 19/11/2019 tendant à mettre en peinture la façade avant, la porte et les châssis ; que ce permis prévoyait de repeindre les menuiseries en noir foncé (RAL 9005) ;
24. que contrairement à ce qui figure sur les plans, cela semble être le cas ; qu'il convient donc d'adapter les plans en conséquence ; qu'il en est de même de la corniche ;
25. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2020 au 05/10/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11068

**AVIS FAVORABLE** sous réserve d'adapter les plans en ce qui concerne les menuiseries en façade à rue et la surface du patio ;

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

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

**11h45 - dossier 11135****8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme MAES-de SMEDT tendant à rénover et transformer, avec extension, une maison unifamiliale, rue Général Henry 141.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à rénover et transformer, avec extension, une maison unifamiliale;
3. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture à versants comprenant une cour/patio à l'arrière et un abri de jardin en fond de parcelle;
4. que la maison est située entre deux maisons unifamiliale de gabarits plus ou moins égaux, mais que l'ensemble des gabarits de la rue est plus haut (immeuble à appartements) ;
5. que la maison se trouve dans un état d'insalubrité très avancé; que la parcelle n'est pas orthogonale ;
6. que le demande vise à rénover et étendre la maison actuelle afin de pouvoir y aménager 4 chambres;
7. que la maison comprend une cave sous la pièce côté rue uniquement ; que cette cave est conservée;
8. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à construire une extension arrière sur toute la largeur de la parcelle à la place d'une annexe existante ;
9. que l'extension dépasse d'1.55 m le voisin de gauche, le plus profond ;
10. qu'elle dépasse de 2.25m le voisin de droite, le moins profond ; qu'un permis d'urbanisme, délivré le 3 juillet 2020, prévoit la construction d'extensions en façade arrière de l'immeuble voisin de droite ;
11. que l'annexe prévue s'aligne à la profondeur de l'annexe autorisée pour l'immeuble de droite ;
12. que du côté du n°139, à droite, le mur mitoyen est prolongé sur une longueur de 70cm et rehaussé, de maximum 1.15 m, jusqu'à une hauteur de 3.50 m ;
13. que du côté du n°143, à gauche, le mur mitoyen existant est rehaussé de 50 à 80cm jusqu'à une hauteur de 3.30 m ;
14. que ces rehausses ne portent pas préjudices aux parcelles voisines;
15. que la demande vise à aménager le séjour dans la nouvelle extension, que la salle-à-manger est au centre et la cuisine à l'avant;
16. que la demande prévoit l'aménagement d'un sas d'entrée/ vestiaire côté rue permettant de ranger des vélos; qu'une cloison vitrée sépare ce sas et la cuisine;
17. que l'escalier existant est supprimé; que le sens du nouvel escalier est inversé afin de faciliter le passage vers les pièces de vie;
18. qu'au 1er étage, la demande prévoit la construction d'une seconde extension à l'arrière, également sur toute la largeur de la parcelle mais en retrait de 1.45m par rapport à celle du rez-de-chaussée;
19. que cette annexe s'aligne à l'annexe de l'immeuble voisin de gauche ; qu'elle dépasse de 4.10 m l'immeuble voisin de droite existant ; qu'une extension de l'immeuble voisin de droite d'une profondeur de 50 cm est autorisée ;
20. que du côté du n°139, le mur mitoyen est prolongé sur une longueur de 2.85m et rehaussé jusqu'à une hauteur de 6.00m ;
21. que du côté du 143, une dent creuse dans le mitoyen de 65 cm de long et 80 cm, située le long de la façade du bâtiment principal, est comblée ;

**dossier 11135**

22. que cette extension permet d'aménager une deuxième chambre à ce niveau, ainsi qu'une salle-de-douche, une buanderie et un WC séparé;
23. qu'au niveau des combles, la demande vise à démolir le plancher des combles qui est pourri et en mauvais état;
24. qu'un nouveau plancher est construit 30 cm plus bas afin de gagner de la hauteur à ce niveau tout en conservant 2.50m de hauteur sous plafond au 1er étage;
25. que vu l'abaissement du plancher, la hauteur des baies du 1er étage en façade avant est réduite de 20cm, soit à 1.80m de hauteur ;
26. que la demande vise à restaurer et remonter la lucarne côté rue et à construire une nouvelle lucarne côté jardin;
27. que ces deux lucarnes permettent d'obtenir une hauteur sous-plafond de 2.5m et d'aménager deux chambres supplémentaires, ainsi qu'une salle-de-bain et un WC séparé au deuxième étage ;
28. que les toitures plates des extensions sont aménagées en toiture plate végétalisée non accessibles;
29. que toutes les pièces sont conformes aux règlements en matière d'habitabilité ;
30. que la demande vise également à isoler la toiture par l'extérieur, ce qui augmente sa hauteur de 15cm; que cette rehausse est minime et permet d'améliorer le confort thermique et les qualités énergétiques de la maison;
31. que la demande vise à placer deux fenêtres de toiture dans le versant côté jardin, au-dessus de la cage d'escalier;
32. que les lucarnes sont habillées en panneaux de tons gris anthracite;
33. que les plans comportent une erreur de dessin en ce qui concerne la hauteur des lucarnes ;
34. que dans le jardin, un arrière bâtiment servant de remise situé en fond de parcelle est conservé;
35. que l'espace entre la maison et l'abri est actuellement aménagé en cour/patio; que deux bandes latérales sont aménagées en zones plantées;
36. qu'il convient de veiller au respect des prescriptions du Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable), en prévoyant un matériau perméable sur au moins la moitié de la surface non bâtie ;
37. que la demande vise à placer une citerne d'eau pluviales de 3000L;
38. qu'en façade avant, la demande vise à décaper la pierre bleue du soubassement et à nettoyer celles des seuils existants;
39. que l'enduit, avec son dessin d'origine, est restauré et peint en blanc;
40. que les châssis sont remplacés par des châssis en PVC structuré gris anthracite ; mais que le dessin d'origine est conservé ;
41. que la porte d'entrée est remplacée par une porte en PVC avec imposte vitrée de ton gris anthracite;
42. qu'il s'agit d'une petite maison néoclassique de qualité ;
43. que ce matériau ne présente pas les qualités esthétiques et de durabilité ; qu'il convient de les prévoir en bois ;
44. que la corniche existante est restaurée ; que la planche de rive est prévue en panneau de ton gris anthracite;
45. que la descente d'eau pluviale est en zinc ;

46. qu'un dauphin en fonte d'une hauteur de 1.10 m est prévu ; qu'en application des prescriptions du règlement général sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek, il convient de prévoir un dauphin en fonte de 2.00m de haut ;

**dossier 11135**

47. qu'en façade arrière, la nouvelle extension du rez est en panneaux de ton gris anthracite;

48. que le soubassement est en pierre bleue;

49. que l'extension du 1er étage est en panneaux de bois rainuré de ton naturel;

50. que les châssis sont en aluminium gris anthracite; que le garde-corps devant l'ouvrant central est en verre;

51. qu'au deuxième étage, la façade est isolée et revêtue d'un enduit de ton gris anthracite ;

52. que la descente d'eau est en zinc;

53. 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) ;

54. qu'il s'agit des extensions au rez et au 1er étage et de l'isolation en toiture ;

55. que les demandeurs ont joint une étude d'ensoleillement qui montre que les rehausses mitoyennes ne portent pas préjudice aux parcelles voisines ;

56. que concernant l'isolation, celle-ci permet d'améliorer le confort thermique et les performances énergétiques de la maison;

57. que par conséquent, ces dérogations peuvent être acceptées;

58. qu'il s'agit d'un projet de rénovation qualitatif, offrant de beaux espaces conformes aux prescriptions du RRU et un éclairage naturel suffisant;

59. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2020 au 05/10/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de veiller au respect des prescriptions du Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable), en prévoyant un matériau perméable sur au moins la moitié de la surface non bâtie ;
2. de réaliser la porte d'entrée et les châssis en bois ;
3. de prévoir un dauphin en fonte de 2.00m de haut, en application des prescriptions du règlement général sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek.
4. de corriger les erreurs au sujet des lucarnes dans les plans.

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