

09h00 - dossier 11190

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme COURTOIS-PRAET tendant à isoler la façade avant par l'extérieur, avenue Nouvelle 106.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que l'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il s'agit d'un immeuble à appartements moderniste, conçus par l'architecte Vital COPPE ;
3. que la demande vise à isoler la façade avant par l'extérieur ;
4. que l'immeuble dispose d'une zone de recul de +/- 3,90 m de profondeur ; qu'elle est aménagée en jardinet clôturé par un muret avec une grille en ferronnerie ;
5. que l'immeuble comporte deux bow-windows aux étages ;
6. que la porte d'entrée se trouve également en saillie par rapport au front de bâtisse ;
7. que la façade actuelle est en enduit de teinte beige ;
8. que les châssis existants sont en bois peints en vert ; que les châssis sont inchangés depuis au moins 1994 et reprennent vraisemblablement le principe des châssis d'origine ;
9. que cependant le permis de construire mentionnait un autre dessin ;
10. que le montant central dans le bow-window est épaissi ; que cette modification est uniforme sur toute la façade et ne la dépare pas ;
11. que les seuils et bandeaux décoratifs sont en béton ;
12. que l'isolation prévue est un isolant EPS graphité avec un enduit teinté dans la masse de couleur beige identique à l'existant ;
13. que l'épaisseur prévue est de 0,15 cm ; que l'épaisseur pour la partie centrale est de 0,07 m en vue de ne pas empiéter sur les châssis latéraux des bow-windows ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) ;
15. que cet article stipule, entre autres, que par rapport au front de bâtisse, les éléments en saillie sur la façade n'excèdent pas 0,12 m sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade, et 1 m au-delà ;
16. que les reliefs des bandeaux sont maintenus au moyen de seuils en aluminium peint en vert identique à la couleur des châssis ; qu'ils sont plus mince que les bandeaux actuels ;
17. qu'afin de conserver le rythme de la façade, il convient de réaliser les bandeaux de la même épaisseur que les bandeaux existants et avec le même rendu matériel ;
18. qu'au rez-de-chaussée un soubassement en pierre bleue collée sur isolant d'une hauteur de 70 cm remplace la décoration existante en ciment peint ;
19. que les descentes d'eaux pluviales sont remplacées ; que la demande les prévoit en zinc ;
20. qu'un dauphin d'une hauteur d'1.00m semble prévu ; qu'il convient de le réaliser en fonte et sur une hauteur de 2.00m en accord avec les règlements en vigueur ;
21. que les châssis existants sont maintenus ;
22. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03/2021 au 15/03/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11190

AVIS FAVORABLE sous réserves

1. de réaliser les bandeaux de la même épaisseur que les bandeaux existants et avec le même rendu matériel ;
2. de réaliser un dauphin en fonte et d'une hauteur de 2.00 m

La dérogation au RRU, Titre I, article 10 (éléments en saillie sur la façade à rue), est acceptée.

09h25 - dossier 11187

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme CRUZ-MERMY - FAIX tendant à régulariser la façade avant, la construction d'une annexe à l'arrière et la modification des baies intérieurs, rue Richard Kips 19.

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 régulariser la façade avant, la construction d'une annexe à l'arrière et la modification des baies intérieurs ;
5. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale comprenant un rez et deux étages avec toiture à versant ;
6. qu' au rez-de-chaussée, une annexe a été construite sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que cette annexe date d'avant 1971 ;
7. qu'elle est construite sur toute la largeur de la parcelle et présente une profondeur de 2.80m ;
8. qu'elle n'a pas nécessité de rehausses de murs mitoyens et est moins profonde que les constructions voisines ;
9. que la demande vise également à rénover l'intérieur de cette maison unifamiliale et à y aménager :
 - au sous-sol : 3 caves et un local technique avec buanderie,
 - au rez-de-chaussée : hall d'entrée avec WC, cuisine, salle-à-manger et salon,
 - au 1^{er} étage : 1 chambre, WC et salle-de-bain,
 - au 2^{ème} étage : 2 chambres et WC,
 - sous toiture : des combles aménageables accessibles par une trappe ;
10. que la cuisine est déplacée vers la rue ;
11. que le projet prévoit des modifications des murs porteurs intérieurs ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 13 (hauteur sous plafond) ; 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 m aux étages ;
14. qu'il s'agit de l'annexe au rez-de-chaussée (2,45 m) et des chambres au 2^{ème} étage (2,45 m) ;
15. que la hauteur sous plafond des autres pièces est comprise entre 2,83 m et 2,90 m ;
16. que la hauteur sous plafond des chambres est la hauteur existante depuis la construction de la maison ;
17. qu'une hauteur de 2.45m, très proche des 2.50m requis par le RRU ne nuit pas à l'habitabilité de ces pièces ;
18. que ces dérogations sont acceptables et ne nuisent pas à l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
19. que la façade arrière de l'annexe au rez-de-chaussée est ouverte vers le jardin par l'installation d'une vaste baie vitrée ;

20. que la façade de l'annexe est prévue en crépi blanc cassé avec un châssis en PVC anthracite ;
21. qu'une terrasse d'une profondeur de 2,00 m est aménagée dans le prolongement de l'annexe au niveau du jardin ; que le matériau n'est pas précisé (dallage selon les photos fournies) mais qu'il convient de privilégier un matériau perméable ;
22. que la toiture plate de l'annexe est en roofing ; qu'il convient d'envisager sa verdurisation afin d'améliorer le caractère paysager de l'intérieur d'îlot et d'augmenter la capacité de la parcelle à retenir les eaux de pluies ;
23. que la façade à rue est inchangée ;
24. que les châssis et la porte d'entrée d'origine ont été remplacés par des éléments en PVC blanc sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
25. que le châssis de cave côté rue est remplacé par un châssis en bois peint en blanc ;
26. qu'aux étages, le cintrage des baies n'est pas respecté ;
27. 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) ;
28. 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 ;
29. que le demandeur prévoit lors d'un prochain remplacement de la menuiserie d'utiliser le bois ;
30. qu'il y a lieu à cette occasion de revenir au dessin des menuiseries d'origine ;
31. qu'il convient de fournir un plan de la façade avant reprenant les châssis projetés ;
32. qu'un caisson à volet présent au rez en façade avant est supprimé ;
33. que la façade arrière aux étages est inchangée ;
34. que la demande améliore le confort et l'habitabilité de cet maison unifamiliale ;
35. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03/2011 au 15/03/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11187

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de privilégier un matériau perméable pour la terrasse ;
2. d'envisager la verdurisation de la toiture de l'annexe ;
3. de revenir à la menuiserie d'origine pour en façade à rue, en bois, et de fournir un plan de la façade avant reprenant le dessin de ces menuiseries.

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

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

09h50 - dossier 11122**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame DIMITROVA tendant à agrandir une maison unifamiliale et la diviser en 4 logements, chaussée de Wavre 566.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est situé dans la zone de protection d'un monument classé : rue Peter Benoit 2
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
4. que 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) ;
5. que la demande vise à agrandir une maison unifamiliale et la diviser en 4 logements ;
6. qu'en situation de fait le bien comporte 3 appartements (1 duplex au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, 1 appartement au 2^{ème} étage et 1 appartement au 3^{ème} étage) ;
7. que la demande vise à y aménager 4 logements (3 appartements 2 chambres et 1 appartement duplex 1 chambre) répartis comme suit :
 - au sous-sol : 4 caves privatives, un local vélos/rangement, un local pour les poubelles, un local pour les compteurs et une buanderie,
 - au rez-de-chaussée : 1 appartement 2 chambres,
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres,
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres
 - au 3^{ème} étage (sous combles) : 1 appartement duplex 1 chambre ;
8. que la demande vise à agrandir les annexes ;
9. que l'annexe au rez-de-chaussée, d'une largeur de 2.90m, a été agrandie jusqu'à la limite arrière de la parcelle ; que cet agrandissement n'a pas nécessité de rehausses de murs mitoyens ;
10. qu'elle est placée le long du mitoyen de droite ; que sa toiture est en revêtement bitumineux ;
11. que les annexes aux étages sont rehaussées en vue de créer des appartements de plain-pied aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
12. qu'un aéra existant aux étages est fermé ;
13. que cela nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite ;
14. que ce mitoyen, au niveau des annexes, est totalement reconstruit et rehaussé de 2,17 m sur environ 5.60 m de long ;
15. qu'une petite terrasse de 2.20 m de côté est prévue sur une partie de la toiture plate au 3^{ème} étage ; qu'elle est accessible via une lucarne prévue en façade arrière ;
16. que cette terrasse n'est pas conforme au code civil en matière de vues ;
17. qu'en façade avant, une lucarne a été construite sans obtention préalable de permis d'urbanisme depuis au moins 1977 ; qu'elle a été peinte en gris il y a quelques années ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
19. que cela concerne la profondeur de la nouvelle annexe du rez qui dépasse les trois quarts de la profondeur du terrain ;
20. que la parcelle voisine de droite comporte une construction en fond de parcelle ;
21. que le jardin restant est totalement en pleine terre ;

22. que cette construction s'avance en profondeur dans l'îlot ; qu'afin de préserver une zone de jardin de taille suffisante, il convient de se limiter au $\frac{1}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
23. que sur les orthophotoplans on aperçoit un auvent au rez-de-chaussée sur une partie du jardin ; que cet auvent ne figure pas sur les plans ; qu'il convient de le supprimer ;
24. qu'afin d'améliorer les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, il convient d'envisager de verduriser la toiture de l'annexe ;
25. que les dérogations concernent également la reg-hausse de l'annexe au deuxième étage ; que cette rehausse est importante ; que l'immeuble se trouve en outre dans un petit îlot ;
26. qu'elle n'est pas acceptable ;
27. qu'il convient de ne pas aménager d'annexe au deuxième étage ;
28. que le logement de ce niveau doit être revu ; qu'il convient de le relier au logement des combles ;
29. que les dérogations concernent la terrasse et l'isolant ;
30. que la terrasse se trouve au 3^{ème} étage et offre une vue surplombant l'intérieur d'îlot ;
31. qu'il y a lieu de ne pas aménager cette terrasse ;
32. que la dérogation en ce qui concerne l'isolation est acceptable ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6 (lucarne) en ce que la largeur de la lucarne à rue dépasse les $\frac{2}{3}$ de la largeur de la façade (4,16 m au lieu de 4,00 m) ;
34. que la demande prévoit d'y aménager de plus larges fenêtres afin d'en améliorer l'aspect et d'éclairer les pièces sous combles ;
35. qu'elle existe depuis de nombreuses années ;
36. que la dérogation en ce qui concerne la lucarne est minime et donc acceptable ;
37. qu'en façade à rue les châssis en bois peints en blanc ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ; que les châssis aux étages ont les même divisions que les châssis d'origine ; que les divisions du châssis au rez-de-chaussée ont été modifiées ;
38. que la porte d'entrée en bois a été remplacée; que le dessin a été modifié ;
39. que cette porte n'est pas qualitative ; qu'il convient de la remplacer par une porte en bois s'inspirant du caractère de l'immeuble et des menuiseries d'origine ;
40. qu'il y a lieu de revenir lors du prochain remplacement des châssis aux menuiseries d'origine et en bois ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce qui concerne la chambre dans les combles ;
42. que cet espace ne présente pas les qualités requises pour être un espace habitable ;
43. que cette dérogation nuit à l'habitabilité de ce petit logement et n'est donc pas acceptable ;
44. que les pièces du troisième étage devraient être réunies au second étage afin de former un logement agréable et conforme ;
45. que l'immeuble ne dispose d'aucun emplacement de stationnement ; qu'un local vélo est aménagé en cave ;
46. que cette demande porte à 4 le nombre d'entités sur la parcelle; que la densité est trop importante ;
47. que le Plan Communal de Développement préconise le maintien de logements de grandes dimensions sur le territoire communal ; que cette demande n'y répond pas ; qu'il convient de prévoir des logements pour les familles, en particulier lors de la division de maisons unifamiliales ;

48. qu'il convient de limiter le nombre de logements/entités dans l'immeuble ; que ceux-ci doivent être conformes aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité ;
49. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03/2021 au 15/03/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
50. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité ;
51. que la Commission Royale des Monuments et des Sites n'a pas rendu d'avis sur le dossier ;
52. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 16/02/2021 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves

1. de limiter la profondeur de l'annexe au rez au $\frac{3}{4}$ de la parcelle et d'aménager la zone non-bâtie en pleine-terre ;
2. de supprimer l'auvent au rez arrière ;
3. d'envisager de végétaliser la toiture de l'annexe du rez ;
4. de ne pas aménager d'annexe au deuxième étage et donc de ne pas rehausser le mitoyen de droite ;
5. de ne pas aménager de terrasse au troisième étage ;
6. de remplacer la porte d'entrée par une porte en bois s'inspirant du caractère de l'immeuble et des menuiseries d'origine ;
7. de revenir lors du prochain remplacement des châssis à des châssis au dessin similaire au dessin d'origine et en bois ;
8. de limiter le nombre d'entités dans l'immeuble à trois et de prévoir des logements conformes aux prescriptions du RRU en matière d'habitabilité et qualitatifs ;
9. 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 (hauteur) et article 6 (lucarnes), sont acceptées.

10h15 - dossier 11181

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur MARTIN GARCIA tendant à régulariser l'aménagement d'un studio dans les combles d'un immeuble et la terrasse en façade arrière, rue de Gerlache 42.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. que la demande vise à régulariser l'aménagement d'un studio dans les combles d'un immeuble et la terrasse en façade arrière ;
3. que l'immeuble comporte légalement 8 logements :
 - au rez-de-chaussée : 1 studio en duplex avec le sous-sol et 1 appartement 1 chambre,
 - au 1^{er} étage : 2 appartements 2 chambres,
 - au 2^{ème} étage : 2 appartements 1 chambre,
 - au 3^{ème} étage et combles : 1 appartement 1 chambre et 1 appartement 2 chambres en duplex ;
4. le permis d'urbanisme PU8942 délivré le 22/01/2013 tendant à créer un duplex aux derniers niveaux (3^{ème} + combles) d'un immeuble à appartements avec création d'une terrasse ;
5. le permis d'urbanisme PU9345 délivré le 06/11/2014 tendant à régulariser la modification apportée à la terrasse du duplex (au 3^e étage et combles) avec rehausse des mitoyens dans un immeuble à appartements ;
6. que ces permis ne mentionnent pas d'utilisation pour les pièces qui sont l'objet de la demande actuelle ;
7. qu'un studio a été aménagé dans les pièces situées du côté droit du 4^{ème} étage ; que l'utilisation antérieure n'es t pas connue ;
8. qu'une partie de la toiture plate à l'arrière de ces pièces a été aménagée en terrasse ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne la terrasse ;
10. qu'il s'agit d'une petite terrasse de 3,30 m² ; que la demande ne prévoit pas de rehausse de murs mitoyens ;
11. qu'un espace non accessible d'une distance de 1,90 m est prévu entre l'arrière de la parcelle et la terrasse ;
12. que des bacs à plantes inamovibles sont prévus entre la terrasse et l'espace non accessible ;
13. qu'il s'agit d'une parcelle de faible profondeur située à côté d'un angle de 2 rues ;
14. qu'une terrasse semblable existe en partie gauche de l'immeuble ;
15. que ces dérogations sont acceptables ;
16. qu'il s'agit d'un studio de 35 m² se composant de 2 pièces en enfilade et d'une salle-de-bain ;
17. qu'il est qualitatif ;
18. que l'appartement duplex existant au 3^{ème} étage et combles est déjà d'amples dimensions ;
19. que le studio sujet de la demande existe déjà depuis plus de 20 ans selon le demandeur ; qu'il dispose d'une cave privée au sous-sol selon le demandeur ;
20. que cette demande porte à 9 le nombre d'entités sur la parcelle ;
21. qu'il s'agit d'un immeuble comportant déjà plusieurs logements de types différents ;
22. que le projet ne prévoit aucune modification visible depuis l'espace public ;

dossier 11181

23. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03/2021 au 15/03/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
24. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/02/2021 ;

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.

10h40 - dossier 11188**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme CAPOGNA-POELMAN tendant à transformer une maison unifamiliale, rue Général Tombeur 19.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone mixte ;
2. que la demande vise à transformer une maison unifamiliale ;
3. que la situation existant de la maison ne correspond pas à sa situation de droit : le volume du grenier et du sous-sol sont moins importants, une terrasse fermée est construite au 1^{er} étage, les aménagements intérieurs sont différents et un bâtiment a été construit en fond de parcelle ;
4. que la maison comporte actuellement :
 - au sous-sol : 1 grande cave,
 - au rez-de-chaussée : 1 garage et l'entrée de la maison,
 - au 1^{er} étage : salon, cuisine, wc et terrasse couverte,
 - au 2^{ème} étage : 2 chambres et 1 salle-de-bain,
 - sous-combles : grenier accessible via une trappe ;
5. que la parcelle ne comporte pas de jardin mais une cour non végétalisée ;
6. que la construction en fond de parcelle est une annexe sur un niveau ; qu'elle est construite sur toute la largeur de la parcelle et sur une profondeur de 3.10m ;
7. qu'un escalier extérieur relie la terrasse fermée du 1^{er} étage à la cour ;
8. que dans le prolongement du rez-de-chaussée une cour basse d'une largeur de 1,25 m donne accès via quelques marches à la cour ;
9. que la demande vise à démolir la construction en fond de parcelle en vue d'y retrouver de la pleine terre ;
10. que la zone de cours et jardins est aménagée partiellement en terrasses (16,80 m² + 3,00 m²) et partiellement en jardin en terre pleine (25,60 m²) ;
11. que le sol de l'ancien arrière bâtiment est conservé en partie par la terrasse (car il est intéressant esthétiquement) ;
12. que la terrasse couverte du 1^{er} étage est réaménagée en terrasse ouverte ; que l'escalier est déplacé ;
13. que le projet vise à supprimer la toiture à versant de l'immeuble et à ajouter un étage en retrait à toiture plate ;
14. que la demande prévoit l'organisation suivante :
 - au sous-sol : 1 grande cave,
 - au rez-de-chaussée : l'entrée de la maison, 1 garage avec emplacement pour vélos et à l'arrière 1 wc, 1 rangement et 1 bureau,
 - au 1^{er} étage : séjour avec cuisine ouverte,
 - au 2^{ème} étage : 2 chambres, 1 salle-de-bain et 1 wc,
 - au 3^{ème} étage : 1 chambre avec dressing, salle-de-douche et wc ;
15. qu'au rez-de-chaussée la cour basse est revue ; qu'un citerne de récupération de l'eau de pluie est prévue ;
16. que la nouvelle terrasse et l'escalier d'accès vers le jardin sont conformes au Code civil en ce qui concerne les vues ;
17. que le nouvel étage est prévu en recul de la façade avant de 0,80 m et de la façade arrière de 3.10m ;
18. que la toiture plate au 3^{ème} étage est aménagée en toiture verte non accessible ;
19. que des panneaux solaires sont prévus sur la toiture plate du nouvel étage ;

20. qu'ils dépassent cette toiture de 60 cm et sont donc objet de la demande de permis ;
21. 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) ;
22. qu'il s'agit du 3^{ème} étage ;
23. qu'il dépasse en hauteur les 2 constructions voisines, respectivement de 1,00 m et de 1,20 m ; que les panneaux solaires dépassent encore ce volume ;
24. que le volume dépasse le faite existant de 0.53m ; que les plans mentionnent le gabarit autorisé en 1965 ; que celui-ci n'a cependant jamais été réalisé ;
25. que la maison existante est déjà plus haute que ces deux voisins directs ; que les dérogations sont donc importantes ;
26. qu'il convient de ne pas aménager d'étage en retrait et de prévoir éventuellement des lucarnes dans la toiture à versant, quitte à rehausser légèrement le faite de celle-ci ;
27. qu'il s'agit également de l'isolation de la façade arrière ;
28. qu'elle dépasse au 2^{ème} étage la profondeur des 2 voisins ;
29. qu'en ce qui concerne l'isolation, les dérogations sont acceptables ;
30. que la demande vise à transformer la façade à rue ;
31. qu'il s'agit d'un immeuble de 1965 avec une façade typique de l'époque ; qu'actuellement, la façade est revêtue de briquettes avec de grandes fenêtres horizontales et panneaux en PVC, une porte d'entrée en PVC et une porte de garage en PVC ;
32. que la demande vise une nouvelle façade à rue isolée, revêtue d'un enduit à la chaux blanc cassé ; que le soubassement en pierre bleue est maintenu ;
33. que l'alignement est respecté ;
34. que la façade arrière est également isolée, revêtue d'un enduit à la chaux blanc cassé ;
35. que les façades de la rehausse sont prévues en bardage en bois vernis en blanc ;
36. que les baies horizontales aux étage sont remplacées par des baies plus carrées ;
37. que la modification de la façade à rue la dénature profondément ;
38. que la façade existante n'est pas dénuée d'intérêt ; qu'il conviendrait de traiter de façon horizontale les baies en façade avant afin de retrouver l'esprit des baies existantes ;
39. qu'un revêtement de type briquette doit être privilégié à un endroit qui ne vieillit pas toujours de façon qualitative ;
40. qu'il convient de conserver ou reproduire la corniche qui participe à l'architecture de la façade ;
41. que les châssis, porte d'entrée et la porte de garage sont prévus en bois couleur naturel ;
42. que les pignons et murs mitoyens seront également isolés ; qu'il convient de préciser la nature et l'épaisseur de l'isolant ;
43. que les pignons sont visibles depuis l'espace public ;
44. que cette isolation tend à améliorer le confort thermique de la maison ;
45. que les isolants sont placés en débord sur les parcelles voisines ; qu'il convient dès lors d'obtenir l'accord des voisins avant le début des travaux ;
46. que la demande vise à augmenter le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
47. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03/2021 au 15/03/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11188

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de préciser la nature et l'épaisseur de l'isolation des pignons et murs mitoyens ;
2. d'obtenir l'accord formel des voisins de gauche et de droite sur l'isolation des pignons et murs mitoyens avant le début des travaux ;
3. de ne pas réaliser d'étage en retrait et de prévoir éventuellement des lucarnes dans la toiture à versant, quitte à rehausser légèrement le faite de celle-ci ;
4. de traiter de façon horizontale les baies en façade avant afin de retrouver l'esprit des baies existantes ;
5. de ne pas prévoir d'enduit en façade avant et de privilégier l'usage de brique sur isolant ;
6. de conserver ou de reproduire la corniche.

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

11h05 - dossier 11211

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur LOBELLE tendant à construire un balcon au 2^e étage en façade arrière, rue des Cultivateurs 54.

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 construire un balcon au 2^e étage en façade arrière ;
4. le permis d'urbanisme PU10667 délivré le 26/09/2019 tendant à changer l'affectation d'un atelier de réparation automobile en bureaux d'une A.S.B.L. avec salles de formation (activité de production de biens immatériels) et modifier le volume en façade arrière ;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+2 étages + caves comprenant une activité de production de biens immatériels et 3 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : lié au rez-de-chaussée, fonction attenantes à l'activité de production de biens immatériels),
 - rez-de-chaussée : activité de production de biens immatériels (bureaux d'une A.S.B.L avec salles de formation),
 - 1^{er} étage : un appartement 3 chambres,
 - 2^{ème} étage : deux appartements 2 chambres ;
6. que la totalité de la parcelle au rez-de-chaussée est construite ;
7. qu'au 1^{er} étage il existe une annexe n'ayant pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ; que selon les plans d'origine la superficie de l'annexe est une terrasse ouverte (largeur de 1,20 m selon le plan d'origine) ; que selon la note explicative cette extension sera démolie par le propriétaire du 1^{er} étage ;
8. que la demande ne concerne que le 2^{ème} étage côté droit ;
9. qu'un balcon est prévu à l'arrière de l'appartement de droite au 2^{ème} étage qu'il présente une largeur de 6.03m sur une profondeur de 2.11m ;
10. que pour rendre cette terrasse conforme au Code civil le mur mitoyen de droite doit être rehaussé ; que le projet propose une rehausse de 2,09 m sur +/- 2,13 m de long ;
11. que le mur présente une hauteur de 1.65m depuis le niveau fini de la terrasse afin de ne pas dépasser la hauteur de 3.00m par rapport à l'annexe du bâtiment de droite (la moins haute) et de se conformer aux prescriptions du RRU en matière de hauteur ;
12. que la profondeur du mur mitoyen existant est en outre prolongée de +/- 0,10 m ;
13. qu'une armoire/cabanon d'une épaisseur de 0,69 m et d'une hauteur de 1,90 m est prévue le long du mur mitoyen de droite ; que cette armoire empêche les vues droites et obliques sur la propriété voisine ;
14. que cette armoire dépasse ce mur mitoyen de 0,25 m ; qu'il s'agit d'une armoire fixe ; qu'elle est donc considérée comme une construction ;
15. que de par l'orientation des parcelles la rehausse du mur mitoyen ne porte pas atteinte à l'ensoleillement de la parcelle voisine de droite ; que la rehausse reste néanmoins importante ;
16. que la terrasse est accessible depuis un petit balcon existant situé dans le corps du bâtiment ; que l'allège de ce balcon est démolie pour ce faire ;
17. que la terrasse est prévue en bois imperméable avec un garde-corps métallique ;

dossier 11211

18. qu'afin de ne pas rehausser le mur mitoyen de droite, il convient de limiter la zone accessible de la terrasse à 1.90m de l'axe mitoyen ;
19. que la largeur restante est de 4.30m ce qui est une belle dimension pour une terrasse ;
20. que la zone non accessible doit être physiquement délimitée par un garde-corps ; qu'elle peut être plantée ;
21. que l'annexe 1^{er} étage à démolir comporte une toiture ; que la terrasse projetée ne prive donc pas d'éclairage naturel l'appartement du 1^{er} étage ;
22. que la demande améliore le confort et l'habitabilité de l'appartement concernée ;
23. que la demande ne prévoit pas de modifications à la façade à rue ;
24. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03/2021 au 15/03/2021 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
25. qu'elle concerne la rehausse du mur mitoyen de droite :
 - le non-respect d'un accord de mitoyenneté datant des années '50,
 - le fait que la rehausse affecterait grandement la vue depuis les principaux lieux de vie,
 - le fait que le demandeur n'a pas contacté les propriétaires voisins avant le dépôt du projet ;
26. que la terrasse voisine (numéro 56) semble disposer d'une servitude de vues ; qu'il convient de s'assurer de la présence de cette servitude ou de prévoir une rehausse du mitoyen afin d'atteindre une hauteur de 1,90m ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de ne pas rehausser le mur mitoyen de droite, ou de limiter au maximum cette rehausse et d'aménager la zone accessible du balcon en retrait d'1.90m par rapport à l'axe mitoyen ;**
2. **de délimiter physiquement au moyen d'un garde-corps la zone accessible.**

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

11h30 - dossier 11021

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur VAN HOEY tendant à modifier le volume de l'annexe arrière, régulariser le placement de 3 volets en façade avant et abattre deux arbres à haute tige, chaussée Saint-Pierre 239.

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 le volume de l'annexe arrière, régulariser le placement de 3 volets en façade avant et abattre deux arbres à haute tige ;
5. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;
6. qu'il existe une véranda avec une toiture inclinée au rez-de-chaussée arrière, entre le mitoyen de droite et l'annexe existante;
7. qu'au-dessus de cette véranda, se trouve une terrasse ;
8. que la demande vise à démolir la toiture de la véranda existante au rez-de-chaussée et ajouter un châssis entre le châssis existant de la véranda et la terrasse du 1^{er} étage ;
9. que la demande vise le remplacement des menuiseries de la véranda ;
10. que le matériau de ces châssis n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire ;
11. que cette modification ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens ;
12. qu'elle améliore de confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
13. qu'en ce qui concerne la façade avant, la porte d'entrée a été remplacée par une porte d'entrée en bois de ton brun semblable au ton des châssis ;
14. que la porte remplacée a une partie vitrée fixe ; que ce remplacement ne dépare pas cette façade ;
15. que des caissons à volets en PVC blanc ont été placés au 2^{ème} étage en façade à rue ;
16. que ces caissons ne s'intègrent pas dans la façade de cette maison unifamiliale ;
17. qu'il y a lieu d'enlever les caissons à volets ;
18. que des panneaux photovoltaïques ont été placés en toiture arrière ; que leur placement est dispensé de permis d'urbanisme ;
19. l'avis favorable sur l'abattage des pruniers du 15/02/2021 du service communal des plantations ;
20. qu'un prunier est planté à moins de 2 m du mur mitoyen ;
21. qu'au moins 1/3 des branches de ces arbres débordent sur les fonds voisins ;
22. qu'un des arbres présente un état sanitaire inquiétant et de grandes plaies suite à la chute d'une branche charpentière ;
23. que l'autre arbre près de la terrasse a déjà été enlevé pour raisons de sécurité ; car il a été abattu par la tempête ;
24. que le service communal des plantations préconise la replantation d'un arbre de 2^{ème} catégorie (essence proposée arbre fruitier, sorbier) ;

25. que le jardin comporte une terrasse et une partie en pleine terre ; qu'il convient de veiller à ce que moins de la moitié de la surface non bâtie soit imperméabilisée ;

dossier 11021

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de préciser le matériau de la véranda et du nouveau châssis ;
2. d'enlever les caissons à volets en façade avant ;
3. de replanter un arbre de 2ème catégorie (essence proposée arbre fruitier, sorbier),
4. de ne pas procéder aux abattages entre le 1^{er} avril et le 15 août conformément à l'article 2 de l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la faune sauvage et à la chasse ;
5. de veiller à ce que moins de la moitié de la surface non bâtie soit imperméabilisée.

11h55 - dossier 11208**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame CARACIOLO di FORINO tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale dont la construction d'une annexe au rez, rue Commandant Ponthier 30.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
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 le bien fait partie d'une cité jardin construite dans les années 20 ;
4. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale dont la construction d'une annexe au rez ;
5. que selon les plans d'origine la maison comporte des caves sous la partie avant, 2 niveaux et un grenier sous combles ;
6. que le rez-de-chaussée comportait l'entrée, la salle-à-manger, la cuisine et un WC et une laverie dans une annexe ; que cette annexe était construite sur la gauche contre le mur mitoyen de gauche ;
7. que l'étage comportait 3 chambres ;
8. que la maison a subi des modifications et un agrandissement ;
9. que l'annexe a été agrandie ; qu'elle est construite sur toute la largeur de la parcelle sur une profondeur de 3.00m ;
10. que le grenier a été transformé en chambre ;
11. qu'actuellement la répartition est la suivante :
 - au rez-de-chaussée : le séjour, la salle-à-manger et dans l'annexe la cuisine ;
 - au 1^{er} étage : 2 chambres et 1 salle-de-bain ;
 - sous combles : une 3^{ème} chambre ;
12. que l'escalier existant a été prolongé ;
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) en ce qui concerne l'annexe qui dépasse les 2 constructions voisines ;
14. que la profondeur de l'annexe n'a pas été modifiée ;
15. que l'agrandissement a été exécuté depuis de nombreuses années (au moins 1996) et ne semble pas avoir fait l'objet de plaintes ; que seul 1.60m a été ajouté à la largeur de l'annexe ;
16. que le mitoyen n'a pas été rehaussé conformément aux règles de l'art ; qu'il apparaît que le mitoyen de droite est soumis à des infiltrations ;
17. qu'il convient de réaliser ce mitoyen dans les règles de l'art : muret acrotère et couvre-murs en terre cuite vernissée ;
18. qu'une terrasse en dalles de béton d'une profondeur de 1,50 m est aménagée dans le prolongement de l'annexe ; que le reste de la parcelle est un jardin en pleine terre ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) en ce qui concerne la chambre 2 au 1^{er} étage (7,90 m² au lieu de 9,00 m² requis) ;
20. que la dérogation est importante et n'est pas acceptable ;
21. que les 2 autres chambres mesurent 12,50 m² et 17,00 m² ;

22. qu'en revoyant légèrement le cloisonnement au premier étage, il est possible d'obtenir deux chambres qualitatives à ce niveau ; qu'à défaut il convient de changer la destination de cette pièce en dressing ou bureau ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne également la chambre 2 au 1^{er} étage et le rez-de-chaussée ;
24. que la chambre 2 est existante mais modifiée ; que la dérogation est due à la typologie de la façade ;
25. qu'au rez la façade de l'annexe ne comporte que de petites ouvertures ;
26. qu'il y a lieu d'agrandir la fenêtre de l'annexe afin d'offrir plus d'éclairage naturel au rez-de-chaussée ;
27. que la toiture plate de l'annexe comporte une coupole ;
28. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;
29. qu'en façade à rue la porte d'entrée et les châssis ont été remplacés par des éléments en PVC blanc ;
30. qu'ils n'ont pas exactement le même aspect que les anciennes menuiseries ;
31. que la modification des châssis nuit à l'esthétique de cette façade ;
32. que les autres maisons dans ce quartier ont tous des châssis de fenêtres de type différents ;
33. que la porte d'entrée en pvc est un peu qualitative et pérenne ; qu'esthétiquement elle n'est pas en accord avec la caractère architectural de la cité jardin ;
34. qu'il y a lieu de remplacer la porte d'entrée par une porte d'entrée en bois avec les profils et divisions s'inspirant de la porte d'entrée d'origine ; qu'il convient lors du prochain remplacement des châssis de prévoir des châssis en bois au dessin dans l'esprit des châssis d'origine ;
35. que les transformations ont pour but d'améliorer le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
36. que la surface de cette maison unifamiliale est augmentée de +/- 5 m² ;
37. que la demande ne nécessite pas de rehausses de murs mitoyens ;
38. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03/2021 au 15/03/2021 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
39. que dans cette lettre on demande des compensations pour les dérogations (compensations vertes comme verdurisation dans le jardin en pleine terre, toiture plate verdurisée) en vue d'augmenter la biodiversité dans la ville ;
40. que cette annexe existe depuis de nombreuses années et qu'une partie du jardin est en pleine terre ;

dossier 11208

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir le cloisonnement du 1^{er} étage afin d'offrir deux chambres conformes au RRU en matière de surface ou de donner une autre fonction à cette pièce ;
2. d'agrandir la fenêtre de l'annexe afin d'offrir plus d'éclairément naturel au rez-de-chaussée ;
3. de remplacer la porte d'entrée par une porte d'entrée en bois avec les profils et divisions s'inspirant de la porte d'entrée d'origine ;
4. de revenir à terme à des châssis en bois s'inspirant des châssis d'origine ;
5. de réaliser le mitoyen de droite dans les règles de l'art : muret acrotère et couvre-murs en terre cuite vernissée ;

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel), est acceptée.

13h30 - dossier 11009**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur CLOQUET tendant à modifier le permis d'urbanisme 9875 en ce qui concerne le duplex inférieur et mettre l'immeuble en conformité, rue de Chambéry 78.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme 9875 en ce qui concerne le duplex inférieur et mettre l'immeuble en conformité ;
3. le permis d'urbanisme 9875, tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 4 logements, notifié le 25 novembre 2016 ;
4. que les travaux sont toujours en cours;
5. que selon le PU9875 la répartition des logements est la suivante :
 - rez-de-chaussée et partie arrière du sous-sol : un duplex deux chambres,
 - 1^{er} étage : un appartement une chambre,
 - 2^{ème} étage : un studio ;
 - 3^{ème} étage + combles : un studio en duplex ;
6. que l'appartement 1 chambre au 1^{er} étage doit encore être réalisé (actuellement, dans les faits, 2 studios) ;
7. que la demande prévoit des adaptations intérieures, le remplacement des fenêtres de toit et l'isolation de la façade arrière et de la toiture plate ;
8. qu'au sous-sol, le local vélos est légèrement réduit et 3 petites caves privatives sont prévues ; que le local poubelle est déplacé ; que l'espace du duplex inférieur est légèrement agrandi ;
9. qu'au rez-de-chaussée, le WC est déplacé et la cuisine est ouverte sur la salle-à-manger ;
10. qu'au 1^{er} étage la buanderie et le rangement à l'entre-étage sont remplacés par un bureau ;
11. que l'escalier du sous-sol vers le jardin est supprimé ;
12. qu'au rez, un petit balcon avec escalier donnant accès au jardin sont prévus ;
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) ;
14. qu'il s'agit du balcon et de l'escalier qui dépassent les constructions voisines de gauche et de droite ;
15. que ce balcon n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
16. que la demande vise à rehausser le mur mitoyen de gauche de 0,45 m sur une profondeur de 0,70 m ; que cette rehausse ne nuit que peu la parcelle voisine de gauche ;
17. que les plans ne sont pas clairs en ce qui concerne une éventuelle rehausse du mitoyen de droite ; qu'il est précisé en séance que ce mitoyen n'est pas rehaussé ;
18. que les pièces de vie se trouvent au rez-de-chaussée ; que cet aménagement améliore le contact direct des pièces de vie avec le jardin ;
19. qu'il s'agit d'un escalier en acier laqué noir ;
20. que le jardin est prévu en pleine terre sauf une bande de 0.50m de profondeur le long de la façade arrière ;
21. que les dérogations concernent également l'isolation de la façade arrière qui dépasse les 2 constructions voisines ;
22. qu'il s'agit d'un isolant d'une épaisseur de 0,14 m recouvert d'un enduit gris clair ;
23. que cette isolation ne nuit pas aux parcelles voisines ;

dossier 11009

24. que les dimensions de quelques baies en façade arrière (rez bas, rez haut et 2^{ème} étage) sont différentes par rapport au PU9875 ; qu'il s'agit de menuiserie en PVC noir ;
25. que des fenêtres de toit côté arrière sont remplacées ;
26. que la façade à rue est inchangée ;
27. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03/2021 au 15/03/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE

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

14h20 - dossier 11183

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur GENICOT tendant à changer l'utilisation d'un commerce en bar à vin avec petite restauration et l'étendre à l'ensemble du rez, ainsi que régulariser la pose de tentes solaires, place Saint-Antoine 18.

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 monument classé : Eglise Saint-Antoine de Padoue ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
4. que 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) ;
5. 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 ;
6. que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce en bar à vin avec petite restauration et l'étendre à l'ensemble du rez, ainsi que régulariser la pose de tentes solaires ;
7. que cet immeuble d'angle comporte un rez-de-chaussée commercial et 3 appartements 1 chambre aux étages ;
8. que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée ;
9. que la demande vise des aménagements intérieurs au rez-de-chaussée en intégrant la totalité de la surface du rez-de-chaussée à l'exception des cages d'escaliers ;
10. que le commerce comporte un grand local de consommation, une cuisine/bar, un WC en une réserve ;
11. que la demande vise à aménager un bar à vin avec petite restauration au rez-de-chaussée ;
12. que le bar de 32 places assises est ouvert les mercredi, jeudi, vendredi et samedi de 17h00 à minuit ;
13. que le bar ne dispose d'aucun espace extérieur ; que la totalité de la parcelle est construite ;
14. que le demandeur envisage le placement d'une terrasse sur le trottoir ; que pour cela il convient d'obtenir les autorisations nécessaires auprès du service des Permissions de voirie ;
15. qu'afin d'éviter les nuisances pour les logements voisins, l'isolation acoustique des murs et plafonds des différentes pièces est prévue ;
16. que la demande prévoit une hotte avec cheminée placée dans l'aéra existant et débouchant en toiture ;
17. que ce bar à vin participe à la vie du quartier ;
18. que la demande ne prévoit pas de modifications des façades et des châssis ;
19. que les châssis au rez et aux étages ne sont pas conformes à la situation de droit ; qu'il convient au plus tard lors du prochain remplacement des menuiseries de revenir à du bois, en respectant les dessins d'origine ;
20. que 3 tentes solaires ont été placées au-dessus la porte d'entrée et 2 vitrines ;
21. que la demande ne précise pas leurs dimensions ni leurs matériaux et couleurs ;

22. qu'il y a lieu de compléter la demande en ce qui concerne les plans des tentes solaires et d'y indiquer leurs dimensions exactes ouvertes et fermées ;
23. qu'aucune enseigne n'est prévue dans la demande ;
24. que d'éventuelles enseignes à placer doivent être conformes au règlement régional d'urbanisme ;
25. qu'étant donné que le bien est situé en zone de protection d'un bien classé, les enseignes sont soumises à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, même conformes ;
26. qu'il pourrait donc convenir de les renseigner dans la présente demande ;
27. qu'il convient de prendre contact avec le Service des Enquêtes Administratives de la police (zone 5343 - division Etterbeek) afin d'obtenir les autorisations relatives à l'exploitation avant ouverture ;
28. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03/2021 au 15/03/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
29. que l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites a été demandé en date du 24/02/2021 ; que nous n'avons pas encore reçu de réponse ;
30. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 16 mars 2021 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- 1. de compléter la demande en ce qui concerne les tentes solaires et d'y indiquer leurs dimensions exactes ouvertes et fermées ;**
- 2. de renseigner les enseignes en plan si des enseignes sont prévues ;**
- 3. de revenir à des menuiseries en bois, respectant les dessins d'origine, au plus tard lors d'un prochain remplacement des menuiseries car les menuiseries en pvc ne constituent pas la situation de droit ;**
- 4. de prendre contact avec le Service des Enquêtes Administratives de la police (zone 5343 - division Etterbeek) afin d'obtenir les autorisations relatives à l'exploitation avant ouverture ;**
- 5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

14h45 - dossier 11166

11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. IMODEFF représentée par Monsieur HODJEFF tendant à agrandir, rehausser et rénover un immeuble afin de passer de 18 à 29 logements, en conservant les commerces au rez et les 24 parkings en sous-sol, avenue de Tervueren 8-12.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, par ailleurs en voirie régionale;
2. que la demande est également située dans la zone de protection des bâtiments formant le Musée Royal de l'Armée et d'Histoire Militaire, l'Autoworld et les Musées Royaux d'Art et d'Histoire sis Parc du Cinquantenaire, ensemble classé par l'arrêté du 22/04/2004 ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
4. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
5. que le RZAC prévoit pour ces immeubles un gabarit de rez + cinq étages + un étage en retrait éventuel ;
6. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
7. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 22.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (superficie de de plancher des commerces comprise entre 1.000 et 2.500 m²) ;
8. 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) ;
9. le refus du permis d'urbanisme 10780 (05/PFD/671263) tendant à démolir un bâtiment existant et construire un immeuble mixte comprenant : en hors-sol : 4 surfaces commerciales au rez-de-chaussée, 38 logements aux étages supérieurs ; en sous-sol : locaux techniques et communs relatifs aux logement, un parking de 199 places ;
10. que la demande actuelle vise à agrandir, rehausser et rénover un immeuble afin de passer de 18 à 29 logements, en conservant les commerces au rez et les 24 parkings en sous-sol ;
11. que l'immeuble est composé d'appartements de grandes dimensions sachant que les étages types se composent de 3 appartements 3ch + chambre de bonne, présentant des surfaces de 211m², 224m² et 243,2m² ;
12. qu'il est implanté en mitoyenneté avec le numéro 14 de l'avenue de Tervueren et présente un recul latéral de 4,3m par rapport à la limite mitoyenne avec le numéro 2 ; que le front de bâtisse est situé à 9,4m en recul par rapport à la voirie ;
13. que son gabarit de R+5 est composé de niveaux relativement élevés en cohérence avec la taille et le standing des logements (4,55m au rez et 3,37m aux étages) ;
14. que le sous-sol est construit sur toute la profondeur et la largeur de la parcelle, qu'il s'y trouve notamment 27 emplacements de parking ;
15. qu'à l'arrière du bâtiment une cour anglaise est implantée au niveau du rez de chaussée ; que le clos du Cinquantenaire se situe 3,6m plus haut que cette cour anglaise ;

16. qu'il s'agit d'un immeuble d'habitations de standing, exemplatif d'un certain modernisme académique ; qu'il est constitué de deux entités distinctes qui auraient, selon le dossier de demande de permis, été édifiées en 1951 pour ce qui est du no 8 et en 1949 pour le no 10-12 ;
17. que cette construction est caractérisée par sa massivité, ses lignes de composition verticales, son jeu de pleins et de vides alternant les parements de pierre blanche avec les baies ou balcons et par les courbes adoucissant son extrémité ; que plus particulièrement le décrochement vers le Parc du Cinquantenaire possède son pendant de l'autre côté de la rue créant une symétrie intéressante au début de la longue perspective de l'avenue de Tervueren ;
18. que la demande vise au n°8 la rehausse de l'immeuble par l'extension du cinquième étage et la réalisation de balcons rentrants sur l'angle arrondi ainsi que de terrasses en façade latérale ;
19. que la demande vise au n°10-12 la réalisation d'un 6^{ème} étage en retrait intégrant 2 penthouses, l'extension vers l'intérieur des balcons en façade avant et au 1^{er} étage, l'ajout de balcons identiques à ceux des étages supérieurs ;
20. que la demande vise à étendre vers l'arrière le volume du rez-de-chaussée ;
21. que la demande vise à créer/transformer les accès aux espaces commerciaux prévus au rez-de-chaussée ;
22. que la demande vise à rénover et transformer la façade arrière ;
23. que la demande vise au n°10 -12, à chaque niveau, la subdivision des deux appartements existants en 4 unités mono-orientées ;
24. que la demande vise au n°8 la transformation des appartements en intégrant les cuisines aux pièces de vie ;
25. que la demande prévoit :
 - au sous-sol : 3 caves pour les commerces, 16 + 9 caves privées, 4 petites caves (C9, C10, C11 et C12), 2 locaux pour les poubelles, 2 locaux pour les compteurs, 1 local d'entretien, 1 local pour les poussettes, un parking pour 63 vélos et un parking pour 24 voitures (dont 2 emplacements pour PMR) et 4 motos,
 - au rez-de-chaussée : 3 commerces et les entrées des 2 immeubles,
 - du 1^{er} étage au 3^{ème} étage :
 - n°8 : 2 appartements : 1 x 1 chambre et 1 x 3 chambres, par niveau ;
 - n°10/12 : 4 appartements 2 chambres, par niveau ;
 - au 4^{ème} étage :
 - n°8 : 2 appartements : 1 duplex avec le 5^{ème} étage x 2 chambres et 1 x 3 chambres,
 - n°10/12 : 4 appartements 2 chambres,
 - au 5^{ème} étage :
 - n°8 : 1 appartement 3 chambres et la partie haute du duplex,
 - n°10/12 : 2 appartements 3 chambres,
 - au 6^{ème} étage : n°10/12 : 2 appartements : 1 x 2 chambres et 1 x 3 chambre
26. que les immeubles comportent donc 3 appartements 1 chambre, 18 appartements 2 chambres et 8 appartements 3 chambres ;
27. que les appartements proposés sont conformes aux règlements en vigueur en matière d'habitabilité ;
28. que l'immeuble ne dispose pas d'un emplacement de stationnement pour voiture par logement ; qu'il n'est cependant rien précisé en ce qui concerne le stationnement et les livraisons des commerces ;
29. que le volume des commerces au rez-de-chaussée est agrandi jusqu'à environ 7.30m de la limite arrière, limite établie par la circulation du parking ;
30. que la superficie commerciale passe de 730 à 1200m² ;

31. que le type de commerces prévu n'est pas précisé ;
32. que le projet vise à abaisser le niveau du sol du rez de 0,56 m en vue d'augmenter la hauteur sous plafond dans les commerces et d'offrir des entrées de plain-pied ;
33. que la hauteur sous plafond du sous-sol est ainsi de 2,24 m (2,10 m sous poutre) sous la partie construite et 3,05 m sous la partie en fond de parcelle ;
34. que la partie arrière du parking est couverte par de la terre ; qu'il convient de veiller à ce que la couche de terre soit d'au moins 60 cm conformément aux prescriptions du RRU ; qu'il convient également de préciser son usage et qui y a accès ;
35. que la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée est aménagée en terrasses et petits jardins pour les appartements du 1^{er} étage ;
36. qu'en façade arrière l'immeuble est agrandi sur ses parties les moins profondes sans dépasser les parties existantes les plus profondes ;
37. que des terrasses sont créés en façade à rue, en façade latérale et en façade arrière ;
38. qu'en façade arrière, des terrasses en porte à faux sont prévues ;
39. qu'en façade latérale, des terrasses en partie rentrantes et en partie débordantes sont prévues ; que la saillie de ces terrasses est importante ; qu'afin de limiter l'impact en façade avant, il convient de réduire la saillie de ces balcons ;
40. qu'en façade à rue, à l'angle, des terrasses sont prévues dans le corps du bâtiment ; que 2 trumeaux sont supprimés ; que le châssis est déplacé vers l'intérieur et suit l'arrondi de la terrasse ;
41. qu'en façade à rue les terrasses existantes sont agrandies vers l'intérieur du bâtiment ;
42. qu'au 1^{er} étage de nouvelles terrasses sont prévues en-dessous des terrasses des étages ; qu'afin de marquer les entrées, il convient de ne pas prévoir de terrasse en saillie à ce niveau ;
43. que le 6^{ème} étage est un étage en recul ; que de grandes terrasses sont prévues en façade à rue et en façade arrière ;
44. que les façades sont modifiées ; que quelques allèges sont supprimées, en façade à rue, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et en façade arrière ;
45. qu'en façades latérales et arrières, des baies de fenêtres sont ajoutées et agrandies ;
46. que le revêtement des façades à rue et latérale est en pierre de ton beige clair ;
47. que le revêtement de la façade arrière est en briquettes de parement sur isolation ; que la teinte exacte de ces plaquettes n'est pas précisée ; qu'il convient de le faire ;
48. que le revêtement du 6^{ème} étage est en plaques de pierre de ton clair selon les plans ; que selon la note explicative, la façade est recouverte de panneaux en fibre-ciment un peu plus foncé que le reste de la façade avec la menuiserie extérieure en profilés alu ou acier minimalistes ;
49. que les bardages en fibre ciment sont interdits dans cette zone ; qu'il conviendrait donc d'adapter la note explicative ;
50. que les châssis aux étages en façade à rue sont prévus en aluminium blanc ; que la teinte des châssis au rez-de-chaussée en façade à rue n'est pas précisée ;
51. que les châssis en façade arrière sont en aluminium dont la teinte n'est pas précisée avec seuils en pierre bleue ;
52. que les châssis du 6^{ème} étage sont dans toutes les façades en aluminium blanc ;
53. que le matériau et la couleur des châssis en façade latérale ne sont pas précisés ;
54. que les garde-corps des terrasses en façade à rue et latérale sont revêtus de pierre comme les façades ;
55. que les garde-corps des terrasses en façade arrière et au 6^{ème} étage sont vitrés (verre clair) ; que le matériau des garde-corps existant n'est pas précisé ; qu'il convient de le faire ;
56. qu'en façade latérale la terrasse supérieure est couverte par un auvent ;

57. que sur le plan de la façade à rue le garde-corps au 6^{ème} étage semble aller plus loin à gauche que sur le plan du 6^{ème} étage ; qu'il convient de préciser cet élément ;
58. que la zone de recul est réaménagée en vue de donner des accès directs aux commerces et aux 2 entrées des logements ;
59. que les jardinets sont réduits ; que le revêtement de sol des accès n'est pas précisé ; qu'il convient de privilégier un revêtement perméable ;
60. que les toitures plates au-dessus des 5^{ème} et 6^{ème} étages sont des toitures vertes inaccessibles ;
61. que la toiture plate au-dessus du 6^{ème} étage se termine en casquette débordant des limites de l'étage ;
62. qu'un petit volume dépasse de la toiture (cabanon d'ascenseur) ;
63. que l'article 11 du RZAC prévoit que ce volume doit être intégré à l'étage en retrait ; qu'il convient de s'y conformer ;
64. que la demande ne prévoit pas de placer des installations techniques en toiture ;
65. qu'il convient cependant de renseigner avec précision le fonctionnement des techniques, des commerces en particulier ;
66. 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) ;
67. qu'il s'agit de la rehausse, des terrasses, du cabanon d'ascenseur et de l'extension au rez qui dépasse $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
68. que le mur mitoyen de droite doit être rehaussé ; que la nouvelle construction dépasse la construction voisine de droite ;
69. que ces rehausses sont de tailles réduites et ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
70. que le cabanon d'ascenseur dépasse la toiture de 1 m qu'il est situé en partie centrale de la toiture ;
71. que les agrandissements à l'arrière aux étages ne dépassent pas la profondeur de l'immeuble existant ;
72. que les terrasses en façade arrière dépassent la profondeur de l'immeuble existant ; qu'il y a un dépassement de 0,53 m de la profondeur la plus profonde ;
73. que les nouvelles terrasses côté gauche en façade arrière dépassent le bâtiment de 1,52 m ;
74. que les nouvelles terrasses dans la façade latérale dépassent la façade de 1,37 m ;
75. que la distance entre les terrasses de la façade arrière et la limite mitoyenne arrière est 11,18m, côté gauche, et de 15,55 m, côté droit ;
76. qu'en façade latérale, la distance entre les terrasses et la limite mitoyenne de gauche est de 3,06 m ;
77. que le sous-sol est construit jusqu'à la limite arrière de la parcelle ;
78. que le rez-de-chaussée est construit jusqu'à une distance de 7,33 m de la limite arrière de la parcelle ;
79. que les terrasse/jardins accessibles du 1^{er} étage sont prévus jusqu'à 7,33 m de la limite arrière de la parcelle ;
80. que ces étages dépassent les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelles (hors zone de recul) de 1,49 m ;
81. qu'il conviendrait de limiter la construction de l'immeuble au rez aux $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
82. que cela limite l'impact du rez et des terrasses du premier étage sur les parcelles arrières ;
83. 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 6 (limite arrière de construction), article 14 (toitures) et article 21 (menuiseries) ;

84. que l'article 6 (limite arrière de construction) de ce règlement stipule, entre autre, que le terrain qui peut être couvert par la construction, en ce compris les annexes, est limité du côté opposé à la voie publique, par une parallèle à la limite précédente, tracée à une distance de celle-ci égale aux 3/4 de la profondeur moyenne de la parcelle, sans que cette distance puisse dépasser 15 m ;
85. que l'article 14 (toitures) de ce règlement stipule, entre autre, que les constructions doivent être recouvertes par un toit à deux versants ; à partir d'un gabarit prescrit d'un rez-de-chaussée plus 5 étages, un toit plat peut être autorisé moyennant mesures particulières de publicité ;
86. que c'est le cas ici ; que la toiture existante est une toiture plate ;
87. 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 ;
88. que les châssis existantes sont en aluminium blanc ; qu'il s'agit des châssis d'origine ; que cependant leur dessin est modifié ;
89. que les modifications en façades modifient fortement l'aspect de l'immeuble, en particulier en ce qui concerne le traitement de l'arrondi sur l'angle qui est une des lignes de force de l'architecture de l'immeuble ; qu'il convient de conserver les trumeaux à cet endroit ;
90. que la densité de logements est très élevée du côté du 10 – 12 ; que les appartements mono-orientés sont moins qualitatifs ;
91. qu'il convient de revoir les aménagements afin d'offrir des appartements traversants compatibles avec le standing de l'immeuble ;
92. que ceci permettrait de diminuer le nombre et les dimensions des balcons en façade arrière afin de limiter l'impact sur l'intérieure d'îlot ;
93. qu'ainsi les logements disposent chacun d'un emplacement de stationnement automobile (21 logements pour 24 emplacements) ;
94. que le plan communal de développement (PCD) prévoit le maintien et la création de logements de grande dimension à destination de familles ;
95. que la création de logements traversants de plus grande dimension répond à ces principes ;
96. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03/2021 au 15/03/2021 a donné lieu à 73 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
97. que ces oppositions/observation concernent principalement :
 - la démolition totale de type « façadisme – rénovation bruxelloise » : la zone arrondie face au rondpoint devient terrasse (avec recul des fenêtres et suppression des piliers en bossage entre les fenêtres) et la situation arrière est plus modifiée que l'avant (ajout du 6^{ème} étage amènera une ombre portée plus longue vers le centre de l'îlot et les balcons prévus pour les appartements donneront directement dans les appartements Clos du Cinquantenaire ;
 - la rehausse d'un étage (5^{ème}) sur les 4 étages existants actuellement plus bas, côté Cinquantenaire ;
 - l'ajout d'un étage (6^{ème}) différent en style et matériaux et en recul sur les 5 étages existants actuellement la majeure partie du bâtiment ;
 - la faible taille des appartements prévus,
 - la destruction d'un immeuble en bon état général qui est repris au « Patrimoine immobilier » ;
 - le fait que l'immeuble est rénovable sans dénaturer l'aspect extérieur ;
 - l'opposition aux dérogations demandées, permettant de gonfler le volume existant en ajoutant hauteur et profondeur à l'immeuble (de 16.866 m³ à 21.059 m³) ;
 - le fait que certaines dérogations ne sont pas reprises dans le dossier ;

- un tel développement nuirait au caractère et à l'architecture du quartier, détruisant l'homogénéité de l'aspect de l'avenue en particulier sa perspective ;
 - le fait qu'une antenne de téléphone mobile se trouve sur l'immeuble voisin et pourrait être nuisible pour les logements des étages supérieurs ;
98. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité du 16/01/2021 ;
99. l'avis de la STIB demandé le 14/01/2021 et par lequel nous n'avons pas réceptionné de réponse ;
100. l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 10/02/2021 ;
101. qu'elle n'a pas de remarques concernant la rehausse des deux immeubles et la transformation lourde des façades arrière donnant vers le Clos du Cinquanteaire ;
102. que cependant elle recommande d'abandonner les balcons (rentrants au niveau de l'arrondi) et les terrasses (en façade latérale) envisagés au niveau de l'immeuble 8 avenue de Tervueren ;
103. qu'elle demande de rester attentif à la composition fermée des façades du rez-de-chaussée, de conserver au maximum les allèges à ce niveau et d'y adapter la composition des nouvelles devantures commerciales ;
104. qu'elle regrette, en ce qui concerne l'immeuble n°10-12, la disparition des appartements traversants et recommande de conserver ce principe offrant une importante plus-value aux logements tant pour leurs qualités spatiales (belles enfilades en façade avant) qu'en termes de confort et d'habitabilité ;
105. le rapport de prévention du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale **défavorable** ;
106. que ce rapport est défavorable pour les raisons suivantes :
- pour la cage d'escalier de droite, on passe de 2 appartements traversants à 4 appartements dont 2 non traversants ; la voirie arrière est difficilement accessible pour leurs véhicules : qu'il s'agit donc d'une diminution de la sécurité en terme de configuration ;
 - l'accès aux appartements de l'escalier de droite ne se fait pas conformément aux normes de bases ; en effet il y a lieu de créer un sas entre l'escalier et les appartements ;
 - qu'il y a lieu de revoir la configuration du projet ;
107. que dans ce cas, il n'est pas possible à la commission d'émettre un avis favorable sur la demande ;
108. qu'il convient de s'assurer, auprès de Bruxelles – Environnement, de la possibilité d'aménager des logements vu la présence d'une antenne de téléphonie mobile sur l'immeuble voisin ;
109. que vu la surface des toitures plates, il convient de prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales et une utilisation de ces eaux, pour les chasses ou l'arrosage, par exemple ;
110. qu'afin d'analyser l'impact sur les parcelles voisines, il convient de fournir une étude d'ensoleillement liée aux rehausses et agrandissements ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.