

09h00 - dossier 11207

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme RENAUD-LOPE GARCIA tendant à rénover et agrandir (annexe arrière) une maison unifamiliale, rue Gérard 83.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS (plan régional d'affectation du sol) 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 maison est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale : ensemble de deux maisons semblables de style nouvel éclectisme ;
4. que la demande vise à rénover et agrandir (annexe arrière) une maison unifamiliale ;
5. qu'en situation de droit, elle comporte :
  - au sous-sol/rez-de-jardin : bureau, rangement, buanderie, cave, wc et local compteurs,
  - au rez-de-chaussée : salon, salle-à-manger, cuisine et patio,
  - au 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres, salle-de-bain, wc et débarras,
  - au 2<sup>ème</sup> étage : chambres et salle-de-bain,
  - sous combles : grenier ;
6. que la demande vise à agrandir légèrement le sous-sol en fermant la petite cour couverte en-dessous du rez-de-chaussée ;
7. qu'au niveau du jardin, une terrasse d'une profondeur de 3,55 m est aménagée dans le prolongement du sous-sol; que le reste de la parcelle est un jardin en pleine terre ;
8. qu'afin de maintenir un maximum de surface perméable, il convient de réaliser la terrasse en matériau perméable ;
9. qu'au rez-de-chaussée, la véranda existante et l'annexe de gauche sont démolies et remplacées par une annexe s'étendant sur toute la largeur de la parcelle et abritant la cuisine ;
10. qu' à l'arrière du rez-de-chaussée, un balcon d'une profondeur d'1.50m et d'une largeur de 1.75m est aménagée; qu'il donne accès à l'escalier vers le jardin qui est remplacée ;
11. qu' au 1<sup>er</sup> étage, une terrasse est prévue sur une partie de la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ; que cette terrasse est délimité par un garde-corps métallique blanc ;
12. que cette terrasse prend place entre un mitoyen existant et l'annexe de gauche ; qu'elle est conforme au Code civil sans rehausse de murs mitoyens ;
13. qu'au 2<sup>ème</sup> étage côté arrière, une lucarne est transformée ;
14. que le projet prévoit la répartition suivante :
  - au sous-sol/rez-de-jardin : local compteurs, buanderie/stock/vélo, salle-de-douche, salon TV et salle de jeux,
  - au rez-de-chaussée : salon, salle-à-manger et cuisine,
  - au 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres avec salle-de-bain et salle-de-douche liées,
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 2 chambres et salle-de-bain,
  - sous combles : bureau ;
15. que le WC situé sur le palier est maintenu ;
16. que l'escalier principal est prolongé pour donner accès aux combles ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
18. que cela concerne l'annexe au rez, le balcon, l'escalier vers le jardin et la lucarne à l'arrière ;

**dossier 11207**

19. que l'annexe dépasse la construction voisine la moins profonde de plus de 3,00 m (3,54 m) sans dépasser le voisin le plus profond ; qu'elle ne dépasse pas la profondeur de l'annexe existante ;
20. que le balcon et l'escalier dépassent la profondeur des constructions des deux voisins ;
21. que le balcon et l'escalier améliorent l'accès des pièces de vie au jardin situé un niveau plus bas ;
22. que la demande ne nécessite pas de rehausser le mur mitoyen au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée ; que ces éléments ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
23. qu'en toiture arrière, la volumétrie de la lucarne transformée dépasse la profondeur des 2 constructions voisines ; qu'il s'agit d'une légère dérogation ;
24. que du côté droit, la lucarne est construite jusqu'à l'axe mitoyen ; que cette disposition n'est pas conforme aux règlements en vigueur ;
25. qu'il convient soit de déplacer la lucarne de 60 cm vers la gauche, soit de rehausser le mitoyen en maçonnerie pleine ;
26. que ces dérogations sont acceptable ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre principale au 1<sup>er</sup> étage et la chambre arrière au 2<sup>ème</sup> étage ;
28. que les fenêtres de ces chambres sont modifiées en vue d'améliorer l'éclairage naturel ;
29. que cette dérogation est acceptable et ne nuit pas à l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 13 (hauteur sous plafond) ;
31. 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 mètres au rez-de-chaussée et à 2,60 mètres aux étages ; pour les cuisines-caves et pièces sous combles existantes, des dérogations peuvent être accordées pour l'aménagement de pièces habitables en tenant compte de l'éclairage, de l'aération, de la superficie et de l'usage des locaux ;
32. que cela concerne la salle de jeux et salon TV au sous-sol ;
33. que la hauteur sous plafond existante est 2,46 m ; que cette hauteur est portée à 2,50 m et 2,53 m ;
34. que cette hauteur est conforme aux prescriptions du Titre II du RRU ; qu'il s'agit en outre de pièces secondaires ; que la dérogation est donc acceptable ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 24 (éclairage des locaux sous toiture) ;
36. que l'article 24 (éclairage des locaux sous toiture) de ce règlement stipule, entre autre, que l'éclairage des locaux sous toiture ne peut s'effectuer que soit par une ou plusieurs lucarnes dont la largeur totale par versant ne peut dépasser 1/3 de la largeur totale de la toiture, chaque lucarne respectant par ailleurs le rythme des fenêtres de façades ;
37. que cela concerne les lucarnes à l'arrière ;
38. que la largeur totale des lucarnes ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade conformément au RRU ; qu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
39. que cette dérogation est donc acceptable ;
40. que la façade à rue n'est pas modifiée ; qu'une 2<sup>ème</sup> fenêtre de toit de type velux est prévue en toiture côté rue ;

41. qu'en façade arrière, le balcon et l'escalier vers le jardin sont en structure métallique de ton blanc ;
42. que la nouvelle façade arrière au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée est en briques de teinte claire avec des châssis en bois ;
43. que le reste de la façade arrière est en cimentage de teinte claire ;
44. que le nouveau châssis au 1<sup>er</sup> étage donnant accès à la terrasse est en bois ;
45. que la lucarne transformée est en zinc gris ;
46. que les teintes exactes (RAL) et les matériaux de la façade arrière ne sont pas précisés ; qu'il convient de le faire ;
47. que des panneaux photovoltaïques sont prévus dans le versant arrière de la toiture ;
48. que la demande vise à améliorer le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
49. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/03/2021 au 22/03/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de réaliser la terrasse au sous-sol dans un matériau perméable ;
2. soit de déplacer la lucarne de 60 cm vers la gauche, soit de rehausser le mitoyen en maçonnerie pleine ;
3. de préciser les teintes exactes (RAL) et les matériaux de la façade arrière.

**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.**

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

09h25 - dossier 10867

**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur DURIEUX tendant à régulariser les extensions et modifications apportées à un immeuble de deux logements, rue du Grand-Duc 48.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS (plan régional d'affectation du sol) 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 la demande vise à régulariser les extensions et modifications apportées à un immeuble de deux logements ;
4. que l'immeuble comporte légalement 2 logements de type studio (1 au rez-de-chaussée et 1 au 1<sup>er</sup> étage) ;
5. que l'immeuble est composé d'un sous-sol à moitié enterré, un rez-de-chaussée surélevé, un 1<sup>er</sup> étage et un étage sous combles ;
6. qu'une petite construction isolée d'un niveau existe dans le fond de la parcelle ;
7. que 2 annexes ont été construites à l'arrière de l'immeuble sans permis d'urbanisme ; qu'il s'agit d'une annexe au niveau du sous-sol et d'un WC suspendu au niveau du palier entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage ;
8. qu'une construction isolée dans le fond de la parcelle comporte 2 locaux de stock pour le duplex inférieur ; qu'elle se trouve à 2.47m du bâtiment avant ; que cette construction est autorisée ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ; qu'il s'agit de l'annexe au sous-sol qui dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur de la parcelle ;
10. que ces annexes existent depuis de nombreuses années ; qu'elles n'ont pas nécessité de rehausses de murs mitoyens ;
11. qu'il s'agit d'une parcelle de petites dimensions située près d'un angle de 2 rues ;
12. que ces annexes et arrière-bâtiment encombrant fortement la parcelle ; qu'elle ne constituent pas une réelle plus-value en matière d'habitabilité ;
13. qu'il convient de supprimer le bâtiment située en fond de parcelle afin de dédensifier les constructions en intérieur d'îlot ;
14. qu'à ces conditions, les dérogations sont acceptables ;
15. que la zone de cours et jardins qui se trouve au niveau du sous-sol est aménagée en cour pavée ;
16. que la demande ne prévoit pas de nouvelle extension de volume ;
17. que le projet prévoit d'agrandir les 2 logements de la façon suivante :
  - duplex inférieur :
    - au sous-sol : 2 chambres et 1 salle-de-douche,
    - au rez-de-chaussée : living et cuisine,
  - duplex supérieur :
    - au 1<sup>er</sup> étage : living et cuisine et WC,
    - sous combles (2<sup>ème</sup> étage) : 2 chambres et salle-de-bain,
    - sous faite : grenier ;

**dossier 10867**

18. que l'escalier d'accès au sous-sol est privatisé pour le duplex inférieur ; que l'escalier d'accès aux étages est privatisé pour le duplex supérieur ;
19. qu'un local compteurs est prévu au sous-sol ; qu'il est accessible via une trappe dans le sas d'entrée ;
20. que cet accès n'est pas aisé ;
21. que l'ancien WC suspendu est aménagé comme buanderie pour le duplex supérieur ;
22. qu'au rez-de-chaussée une porte privative est placée pour l'accès vers le duplex supérieur ;
23. que 2 petits locaux pour vélos sont prévus, 1 accessible depuis le sas d'entrée et 1 au rez-de-chaussée juste après la porte privative vers le duplex aux étages ;
24. que ces locaux sont de tailles insuffisantes et dénaturent les espaces dans lesquels ils sont aménagés ;
25. qu'une nouvelle fenêtre de toit de type velux est prévue en toiture côté arrière ;
26. 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 1 au sous-sol (13,44 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup>) ;
27. que cette dérogation n'est pas acceptable ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit de la chambre 1 au sous-sol et de la chambre 1 au 2<sup>ème</sup> étage ;
29. que ces chambres se trouvent en façade à rue ;
30. que la dérogation peut être acceptée en ce qui concerne la chambre du 2<sup>ème</sup> étage ;
31. que la chambre du sous-sol avant n'est pas qualitative ; que la baie qui l'éclaire est située au ras du trottoir ;
32. que le duplex inférieur ne dispose que d'un wc placé dans la seule petite salle de douche de l'appartement ;
33. que les aménagement du duplex inférieur ne sont pas qualitatifs ; que les locaux qui le composent se prêtent plutôt à l'aménagement d'un studio ;
34. que l'accès aux compteurs est trop mal aisé ; qu'il convient de prévoir un vrai local vélo fermé, comme le prévoit le RRU, aisément accessible et offrant au minimum un emplacement de vélo par chambre ;
35. qu'il convient de revoir l'aménagement du sous-sol en ne prévoyant pas de local habitable en façade avant et en offrant suffisamment de locaux communs aisément accessibles ;
36. que les châssis en façade à rue ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte blanche ;
37. que ces châssis ne correspondent pas tout à fait aux châssis d'origine ;
38. que le demandeur s'engage lors d'un prochain remplacement à revenir aux châssis en bois au dessin d'origine ; qu'il convient dès lors d'en fournir le plan ;
39. que les châssis de la façade avant ont été remplacés entre 2009 et 2010 sans permis d'urbanisme, les exigences PEB sont à respecter ;
40. que la porte d'entrée en bois et les lucarnes ne correspondent pas aux éléments selon les plans d'origine ;
41. qu'il s'agit néanmoins de la porte et des lucarnes originelles ;
42. qu'une descente d'eaux pluviales existe en façade à rue ;

**dossier 10867**

43. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Etterbeek, article 91 ; que cet article de ce règlement stipule, entre autre, que les descentes d'eaux pluviales sont pourvues d'un dauphin en fer ou en fonte, sur une hauteur de 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir ;
44. que la DEP existante en façade à rue comporte un pied en fonte sur 1,50 m de haut ;
45. que l'article 10 du Titre I du RRU préconise une souche pluviale de minimum 1 m de hauteur ;
46. que cette dérogation est acceptable ;
47. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/03/2021 au 22/03/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
48. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
49. que cet avis stipule, entre autres, qu'étant donné l'occupation nocturne prévue pour le ½ sous-sol, il faut prévoir une deuxième voie d'évacuation en façade avant, notamment via la fenêtre de trottoir qui ne peut être condamnée (fenêtres ouvrantes et grilles amovibles) et doit être facilement accessible et ouvrable de l'intérieur et permettre l'évacuation d'une personne ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de supprimer le bâtiment située en fond de parcelle afin de dédensifier les constructions en intérieur d'îlot ;
2. de revoir l'aménagement du sous-sol en ne prévoyant pas de local habitable en façade avant, quitte à se limiter à un studio, et en offrant suffisamment de locaux communs aisément accessibles ;
3. de fournir un plan des futurs choisis qui seront mis en place lors du prochain remplacement des châssis ;
4. de respecter les exigences PEB en ce qui concerne les châssis en façade avant ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

La dérogation au RCU, article 91 (descente d'eau) est acceptée.

09h50 - dossier 11197

**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. PR IMMO représentée par Monsieur POTTIER tendant à changer l'affectation d'un atelier en bureaux et construire une extension en toiture, rue du Reigersvliet 7.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS (Plan régional d'affectation du sol) 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 est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 2.2 du PRAS (+ de 250 m<sup>2</sup> d'activité productive ou de bureau) ;
4. que la demande vise à changer l'affectation d'un atelier en bureaux et construire une extension en toiture ;
5. que le bien se trouve sur un angle et est composé d'un rez-de-chaussée, d'un 1<sup>er</sup> étage et de combles ; qu'il existe une petite cour à l'arrière ;
6. qu'en situation de droit, le bien comporte un atelier ; que dans les faits, deux activités professionnelles existent dans le bien ;
7. que la demande vise à agrandir le niveau des combles ;
8. qu'en façade avant, côté droit, un étage est ajouté contre le mur mitoyen du numéro 5 ; que cette rehausse est traitée comme une lucarne ; qu'elle s'étend cependant jusqu'au faite de toiture et présente une hauteur de 3.90m ;
9. qu'en façade arrière, la rehausse concerne l'ensemble des combles ; qu'elle s'étend jusqu'au même niveau que la rehausse avant sur une hauteur de 3.67 m ;
10. que la rehausse dépasse en hauteur la construction voisine de droite ;
11. que le mur mitoyen de droite doit être rehaussée ; qu'il s'agit d'un petit triangle côté rue ;
12. que le mur mitoyen de gauche est rehaussé sur une hauteur comprise entre 2.90 m et 3,67 m sur une longueur de 5.50m ;
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 de l'extension ;
15. que la construction voisine de gauche est un garage construit sur une petite parcelle ;
16. que l'extension dépasse cette construction voisine ;
17. que le profil mitoyen de ce garage est anormalement faibles par rapport à celles des autres constructions de la rue ;
18. que l'extension dépasse également le bâtiment de droite qui est le plus profond et le plus haut, en profondeur et hauteur ;
19. que ces dépassements sont dus à la situation à l'angle de l'immeuble ; que les augmentations de volume ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
20. que les dérogations sont acceptables ;
21. que la demande vise l'aménagement de 2 bureaux séparés dans le bien : 108,8 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et 108,8+65,6 m<sup>2</sup> aux étages ; que la superficie totale est de 283,20 m<sup>2</sup> ;
22. qu'au rez-de-chaussée côté droit, un local commun pour les vélos et un local technique sont prévus ;
23. que le bureau au rez-de-chaussée comporte un bureau paysager avec sanitaires ;

**dossier 11197**

24. qu'un nouvel escalier reliant le 1<sup>er</sup> au 2<sup>ème</sup> étage est prévu ;
25. que les bureaux aux étages comportent également des sanitaires et kitchenette au 1<sup>er</sup> étage et des archives au 2<sup>ème</sup> étage ;
26. qu'au deuxième étage, en façade arrière, des baies sont prévues ; que la fenêtre de droite n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
27. que la fenêtre de gauche n'est qu'à 2.30m de la parcelle voisine ; qu'il s'agit d'une baie de 2.10m de hauteur ;
28. que ces baies peuvent être sources de nuisances visuelles et sonores pour les parcelles voisines ;
29. qu'il convient de ne pas aménager ces baies et de privilégier un éclairage en toiture ;
30. que la rehausse en façade avant est entourée d'un cadre métallique blanc (RAL 9010) avec un bardage (à rue et sur les côtés) en aluminium de type persienne avec garde-corps intégré (gris foncé) et des châssis en aluminium gris foncé ;
31. que le versant avant de la toiture est prolongé en hauteur ; que le faite est déplacé de 40 cm ;
32. que la toiture prolongée est en tuiles gris foncé comme existant ;
33. que la toiture plate comporte 2 lanterneaux ; que son revêtement n'est pas précisé ; qu'il convient de fournir un plan de toiture l'indiquant ;
34. qu'étant donné la surface de toiture (environ 55m<sup>2</sup>) et la densité de la parcelle, il convient d'aménager cette toiture en toiture végétalisée ;
35. que la façade à rue est en crépi blanc avec un soubassement en crépi gris clair ; qu'en situation existante la façade à rue est au rez-de-chaussée en crépi gris clair et à l'étage en crépi blanc ;
36. que les châssis existants sont blancs au 1<sup>er</sup> étage et de gris foncé au rez-de-chaussée ;
37. que la légende des plans mentionne la couleur gris foncé pour toutes les fenêtres et cadres béton avec châssis en acier par endroit pour l'étage ; que les châssis sont peints gris foncé (anthracite) pour unifier l'ensemble ;
38. que des fenêtres de toit de type velux sont prévues en toiture côté rue ;
39. que la demande vise l'isolation du mur mitoyen latéral et des façades arrière ; que l'isolation est revêtue d'un bardage d'ardoises fibrociment gris clair ;
40. que cette isolation est en débord sur la propriété voisine ; qu'il y a lieu d'obtenir, avant exécution des travaux, l'accord formel de l'ensemble des propriétaires voisins dont la parcelle est surplombée par l'isolation ;
41. que la rehausse proposée en façade avant ne s'inscrit pas dans l'horizontalité du reste de la façade ;
42. qu'il convient de traiter cette extension comme une véritable lucarne, en conservant la corniche et en préservant l'horizontalité de la façade ;
43. qu'en application de la prescription 2.2 du PRAS, l'augmentation des superficies de plancher des activités productives et des superficies de bureaux peut être autorisée jusqu'à 500 m<sup>2</sup> par immeuble aux conditions suivantes :
  - 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
  - 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
  - 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.
44. que l'immeuble comportait déjà une activité économique en situation de droit ; qu'il abrite depuis plusieurs années un atelier d'architecture ; que cette activité s'apparente à du bureau ;

45. que l'affectation de bureau ne nuit pas aux habitations voisines ; que cet immeuble d'angle ne permet pas d'aménager des logements confortables ;
46. qu'en application de la prescription 0.14 du PRAS, la maille de solde de bureau admissible permet encore l'aménagement de 5268 m<sup>2</sup> en zone d'habitat ;
47. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/03/2021 au 22/03/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
48. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 22/02/2021 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de ne pas aménager de baies au 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière et de privilégier un éclairage en toiture ;**
2. **d'aménager la toiture en toiture végétalisée et de fournir un plan de toiture ;**
3. **d'obtenir, avant exécution des travaux, l'accord formel de l'ensemble des propriétaires voisins dont la parcelle est surplombée par l'isolation ;**
4. **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(hauteur), sont acceptées.**

**10h15 - dossier 11205****4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame BEAUCHAMP tendant à rénover une maison unifamiliale et construire deux terrasses en façade arrière, rue des Boers 80.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS (plan régional d'affectation du sol) en zone mixte 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 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) ;
4. que la demande vise à rénover une maison unifamiliale et construire deux terrasses en façade arrière ;
5. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale avec garage ;
6. que la demande vise la répartition suivante:
  - au sous-sol : un garage avec espace pour vélos, une buanderie, un atelier, un WC et une cave,
  - au rez-de-chaussée : salle-à-manger, cuisine et salon,
  - au 1<sup>er</sup> étage : bureau, dressing, chambre et salle-de-bain,
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 2 chambres et 1 salle-de-bain,
  - sous faite : combles ;
7. qu'un wc et un rangement se trouvent sur le palier entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage ;
8. que la demande prévoit l'extension du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage en fermant le balcon et l'espace en-dessous de celui-ci ;
9. qu'aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage des grandes baies sont créées en façade arrière et latérale ;
10. que les baies dans la façade latérale, bien que conformes au code civil, offrent des vues importantes vers la parcelle voisine de droite ; que le mur mitoyen séparant ces deux parcelles est assez bas ;
11. qu'il y a lieu de ne pas aménager de baies dans la façade latérale ;
12. qu'une terrasse suspendue, d'une profondeur d'1.80m et d'une largeur de 3.12m, est créée au niveau du rez-de-chaussée dans le prolongement du séjour, contre le mur mitoyen de gauche ;
13. qu'un large escalier (3.18 m) donne accès au jardin situé 1.75m plus bas ;
14. que ces deux éléments sont situés à 1.90m du mitoyen de droite et donc conforme au code civil en matière de vues ;
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 et de l'escalier d'accès vers le jardin ; qui dépassent en profondeur les deux immeubles voisins ;
17. qu'en outre, il dépasse d'1m en profondeur les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ; qu'il convient de ne pas dépasser les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;
18. que ces éléments nuisent à l'intimité des parcelles voisines de droite ; que la maison dispose du jardin ;
19. qu'il y a lieu de se limiter à un balcon d'une profondeur de 1m au rez-de-chaussée et de prévoir un escalier moins large pour accéder au jardin ;

**dossier 11205**

20. que le jardin est prévu en pleine terre ; qu'il y a lieu de fournir un plan du jardin ;
21. qu'au 2<sup>ème</sup> étage, une partie de la toiture plate est aménagée en terrasse ;
22. que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues droites vers la parcelle de droite ; que le mur mitoyen présente une hauteur d'1.30m depuis le niveau fini de la terrasse ;
23. qu'un bardage végétal est prévu le long du mitoyen de droite sur une hauteur d'1.90m ; que cette proposition n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
24. qu'il y a lieu de prévoir un recul inaccessible d'1.90m depuis le mitoyen de droite afin de se conformer au code civil sans rehausse mitoyenne ;
25. qu'afin d'éviter les vues plongeantes, il convient d'observer un recul d'au moins un m par rapport à la façade arrière des étages inférieurs ; que cela implique de limiter la profondeur de la terrasse à 2.30m ;
26. que la terrasse est délimitée par un garde-corps en acier noir ; qu'il convient de délimiter par un garde-corps l'ensemble de la zone accessible ;
27. qu'il peut convenir de déplacer la baie d'accès à la terrasse ;
28. qu'un cabanon au-dessus du 2<sup>ème</sup> étage, construit sans permis d'urbanisme, est démoli ;
29. que la façade arrière est prévue en enduit sur isolant avec des nouveaux châssis en aluminium anthracite ;
30. qu'en façade à rue les châssis existantes sont remplacés par des châssis en bois anthracite ;
31. que le châssis au 1<sup>er</sup> étage est remplacé par un châssis à 3 ouvrants ;
32. que la porte d'entrée et la porte de garage existante en bois blanc sont peintes en anthracite ;
33. que la modification des châssis en façade à rue ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
34. que selon la légende des plans la façade en briques rouges avec bandeaux et décors en brique blanches est peinte (briques en blanc et frises en gris foncé) ;
35. que cette modification nuit à l'esthétique de la façade en ne s'intègre pas dans la rue ; qu'elle appauvrit l'architecture de l'immeuble ;
36. que la maison s'inscrit dans un ensemble de maisons électriques avec jeux de briques en façade avant ;
37. qu'il y a lieu de ne pas peindre la façade avant ;
38. qu'à terme, il conviendra de revenir à la corniche d'origine, en enlevant l'habillage en PVC ;
39. que les travaux améliorent le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/03/2021 au 22/03/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11205

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de ne pas aménager de baies dans la façade latérale de l'annexe ;
2. de se limiter à un balcon d'une profondeur de 1m au rez-de-chaussée et de prévoir un escalier moins large pour accéder au jardin ;
3. de ne pas dépasser les  $\frac{3}{4}$  de profondeur de la parcelle ;
4. de fournir un plan du jardin ;
5. de prévoir, au 2ème étage, un recul inaccessible d'1.90m depuis le mitoyen de droite afin de se conformer au code civil sans rehausse mitoyenne et de limiter la profondeur de la terrasse à 2.30m ;
6. de délimiter par un garde-corps l'ensemble de la zone accessible ;
7. de ne pas peindre la façade avant.

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

**10u40 - dossier 10799 – ART 126**

**5. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door M. en Mevr. SCHNEIDER-DESRUMAUX strekkende tot het bouwen van een dakuitbreiding voor een eengezinswoning, de Theuxstraat 21.**

Overwegende:

1. dat het goed gelegen is in het GBP in het sterk gemengde gebied;
2. dat de eengezinswoning vergroot werd in 2011 (PU 8484);
3. dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een dakuitbreiding voor een eengezinswoning;
4. dat het zadeldak afgebroken wordt en vervangen wordt door een bijkomende verdieping;
5. dat er deels een plat dak voorzien wordt en deels een zadeldak;
6. dat er 2 slaapkamers, een WC en een douchekamer ingericht worden;
7. dat de bestaande kroonlijst afgebroken wordt;
8. dat de voorgevel 2 verdiepingen verhoogd wordt; dat deze verhoging bekleed wordt met zink in de kleur grijs;
9. dat de bestaande voorgevel niet gewijzigd wordt; dat de kleur van de cementering behouden blijft dat de ramen en de voordeur behouden blijven ;
10. dat er voor het raam van de kelderverdieping een hekwerk is; dat dit hekwerk niet op de plannen staat; dat dit hekwerk moet behouden blijven;
11. dat de vensterramen in deze verhoging voorzien zijn in hout vernis ;
12. dat het gedeelte zadeldak uitgevoerd wordt met rode dakpannen;
13. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel I, artikel 5 (hoogte van de voorgevel);
14. dat de nieuwe voorgevel meer dan 2 m hoger is dan de gevel van de 2 naastliggende gebouwen;
15. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel I, artikel 6 (het dak);
16. dat het dak het laagste mandelige dakprofiel met meer dan 3 m overschrijdt en dat het op sommige plaatsen het hoogste mandelige dakprofiel overschrijdt;
17. dat het zadeldak het dakprofiel van het linker buurgebouw de Theuxstraat n°23 volgt;
18. dat het plat dak van de aanvraag 2,29 m ; hoger is dan het bestaande plat dak van het rechter buurgebouw de Theuxstraat n°19;
19. dat deze uitbreiding zich niet integreert in de typologie en de architectuur van de eengezinswoning;
20. dat de afwijkingen op Titel I van de GSV te imposant zijn;
21. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting);
22. dat het slaapkamer 3 aan de achtergevel betreft; dat de afwijking miniem is (2,00 m<sup>2</sup> i.p.v. 2,40 m<sup>2</sup>);
23. dat deze afwijking het comfort en de bewoonbaarheid van dit appartement niet schaadt;
24. dat het openbaar onderzoek van 26/08/2019 tot 09/09/2019 aanleiding gegeven heeft tot geen bezwaarschriften en/of opmerkingen;
- 25. dat de Overlegcommissie in zitting van 17/09/2019 een ongunstig advies heeft uitgebracht;**

**dossier 10799 – ART 126**

**26. dat op 16 februari 2021 gewijzigde plannen werden ingediend;**

27. dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een dakuitbreiding voor een eengezinswoning;
28. dat het bestaande dak verwijderd wordt en vervangen wordt;
29. dat er bovenop de bestaande dakverdieping een extra verdieping voorzien wordt en een hellend dak;
30. dat de volledige breedte van de woning verhoogd wordt;
31. dat deze uitbreiding opgevat wordt als een mansardedak aan voor straatkant en als volwaardige verdiepingen aan de achterkant;
32. dat het onderste gedeelte van het dakvlak 2 verdiepingen bevat : de bestaande dakverdieping en de bijkomende verdieping;
33. dat het bovenste gedeelte dezelfde nokhoogte heeft dan het linker naastliggende gebouw de Theuxstraat 23;
34. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel I, artikel 6 (het dak);
35. dat het dakprofiel aan de straatkant uitspringt t.o.v. het dakprofiel van de linker buur; dat het dakprofiel aan de achterkant het dakprofiel van de linker buur overschrijdt ter hoogte van de laatste verdieping;
36. dat de uitbreiding de rechter buur overschrijdt met meer dan 3,00 m (maximaal 4,38 m);
37. dat de rechterbuur een gebouw is met een plat dak;
38. dat de nokhoogte van de linkerbuur niet overschreden wordt;
39. dat deze uitbreiding de naastliggende percelen niet schaadt;
40. dat deze afwijking aanvaardbaar is;
41. dat er in de bijkomende verdieping 2 slaapkamers, een douchekamer et een WC ingericht worden;
42. de hoogte van de laatste verdieping zowel als deze van de laatste vensteropening beperken (gelijk aan de vensteropening van de eerste verhoging) zodoende het zadeldak vroeger te beginnen;
43. dat de bestaande kroonlijst behouden blijft;
44. dat de bestaande voorgevel niet gewijzigd wordt; dat de kleur van de cementering behouden blijft; dat de ramen en de voordeur behouden blijven;
45. dat het onderste deel van het mansardedak uitgevoerd wordt in leien in een gelijkaardige kleur als de voorgevel; dat volgens de verklarende nota vermeld de kleur lichtgrijs;
46. dat het bovenste deel van het mansardedak in rode dakpannen uitgevoerd wordt;
47. dat de vensters voorzien in het onderste gedeelte van het mansardedak in zwart aluminium zijn en dat deze uitspringen t.o.v. dit dakvlak;
48. dat de vensteropeningen de lijnen van de bestaande vensteropeningen in de voorgevel volgen;
49. dat dit voorstel kwalitatief is en de architectuur van de voorgevel niet schaadt;
50. dat de achtergevel in witte cementering doorgetrokken wordt;
51. dat er een groot vensterraam in de bijkomende verdieping voorzien is;
52. dat het niet duidelijk is of dit vensterraam conform is aan het Burgerlijk Wetboek wat betreft de zijdelingse zichten t.o.v. de rechterbuur;

53. dat dit vensterraam conform moet zijn aan het Burgerlijk Wetboek wat betreft de zijdelingse zichten;
54. dat het systeem voor het regenwaterbeheer niet op de plannen staat en deze verduidelijkt dient te worden;
55. dat deze aanvraag het comfort en de bewoonbaarheid van deze eengezinswoning verhoogd;
56. dat het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan het behoud van grote woningen op het gemeentelijk grondgebied aanbeveelt; dat deze aanvraag hieraan voldoet;
57. dat het openbaar onderzoek van 08/03/2021 tot 15/03/2021 aanleiding gegeven heeft tot geen bezwaarschriften en/of opmerkingen;

**GUNSTIG ADVIES, ONDER VOORBEHOUD**

1. de hoogte van de laatste verdieping zowel als deze van de laatste vensteropening beperken (gelijk aan de vensteropening van de eerste verhoging) zodoende het zadeldak vroeger te beginnen;
2. het grote vensterraam in de achtergevel op de bovenste verdieping conform te maken aan het Burgerlijk Wetboek wat betreft de zijdelingse zichten.
3. de regenwaterput op de plannen aan te duiden en de dimensionering ervan te verduidelijken;

De afwijking op de voorschriften van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende Titel I artikel 6 (het dak) is aanvaard.

11h05 - dossier 11191

**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Nele VERHAEREN tendant à régulariser les transformations d'une maison unifamiliale, l'aménagement d'une terrasse au rez et les châssis en façade avant, rue Pierre Hap-Lemaître 7.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS (plan régional d'affectation du sol) en zone d'habitation 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 la demande vise à régulariser les transformations d'une maison unifamiliale, l'aménagement d'une terrasse au rez et les châssis en façade avant ;
4. que les 2 balcons couvertes au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage sont fermés ;
5. que des murs porteurs ont été modifiés au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;
6. que le plans du sous-sol manque dans le dossier ; qu'il y a lieu de fournir les plans du sous-sol ;
7. que la maison unifamiliale comporte :
  - au sous-sol : cave uniquement à l'avant de l'immeuble,
  - au rez-de-chaussée : salon, salle-à-manger, cuisine et WC,
  - au 1<sup>er</sup> étage : 2 chambres, bureau et salle-de-bain,
  - sous combles : 1 chambre et grenier ;
8. que le plan du sous-sol n'est pas joint à la demande ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) en ce qui concerne le WC situé au rez-de-chaussée qui présente une profondeur d'1.10m au lieu du 1.20m requis ; qu'en outre, une seule porte le sépare de la cuisine ;
10. que selon la note explicative un 2<sup>ème</sup> WC se trouve dans la salle-de-bain située au 1<sup>er</sup> étage ;
11. que cette dérogation est acceptable et ne nuit pas à l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
12. que la fenêtre au rez-de-chaussée en façade arrière a été transformée en porte-fenêtre ;
13. que le gabarit de la maison n'a pas été modifié, sauf une légère rehausse de la lucarne côté rue ;
14. que la lucarne est rehaussée de 0,61 m ; que cette modification existe probablement depuis la construction de la maison ;
15. que le jardin a été aménagé en terrasse en bois et en cour en sable stabilisé imperméable ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que la totalité de la zone de cours et jardin est imperméabilisée ;
17. qu'il s'agit d'une petite parcelle ;
18. qu'il convient cependant de retrouver de la pleine terre ou au moins des surfaces perméables sur la moitié de la zone de cours et jardin ;
19. qu'en façade avant, les châssis et la porte d'entrée sont modifiés ; qu'ils sont en bois de ton chêne ; que le châssis dans la lucarne est en PVC blanc ;
20. que les formes initiales des menuiseries ne sont pas maintenues ; que les modifications sont mineures en ce qui concerne les châssis ;
21. qu'il convient de revenir à un dessin se rapprochant du dessin d'origine pour la porte d'entrée ;

22. que les châssis ont été remplacés avant avril 2011 ; que ces travaux ont été effectués de manière non conforme aux exigences PEB en ce qui concerne la ventilation ;
23. que cette situation rend le bien non conforme à l'ordonnance sur la performance énergétique des bâtiments (OPEB), mise en application le 2 juillet 2008, rendant responsable l'auteur de ces travaux ; qu'il convient de tenter de remédier à cette situation d'infraction ;
24. que la modification de la menuiserie ne dépare pas l'esthétique de la façade ;
25. que des fenêtres de toit de type velux sont installées dans la toiture (1 côté rue et 1 côté arrière) ;
26. que la façade arrière est en enduit blanc avec des châssis en aluminium gris anthracite au rez-de-chaussée et en PVC gris anthracite à l'étage;
27. que la demande améliore le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
28. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/03/2021 au 22/03/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves**

1. de retrouver de la pleine terre ou au moins des surfaces perméables sur la moitié de la zone de cours et jardins ;
2. de revenir à un dessin se rapprochant du dessin d'origine pour la porte d'entrée ;
3. de fournir le plan du sous-sol.

**La dérogation au RRU, Titre II, article 8 (WC), est acceptée.**

11h30 - dossier 11257

**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. LOG'IRIS, représentée par Monsieur VAN PRAET tendant à transformer 2 immeubles de 16 logements, avec modification de volume :**

- **conserver des unités de logement existantes type studios**
- **création de 2 unités de logement 100% PMR**
- **toutes les zones de circulation adaptées aux PMR**
- **modifier le volume et isoler l'enveloppe,**  
**rue Léon Scampart 1-3.**

Considérant :

1. que les parcelles se situent en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03 Mai 2001;
2. que le projet consiste en la transformation et la rénovation de 2 immeubles de 16 logements existants, avec modification du volume afin d'adapter son accessibilité aux PMR ;
3. que la superficie totale des bâtiments passe de 1140 à 1254m<sup>2</sup>, que cette augmentation résulte principalement de l'ajout d'une cage d'ascenseur et d'un escalier desservant une coursive côté jardin;
4. que ces éléments sont mis en place afin de rendre les logements accessible aux PMR;

**Procédure:**

5. que la demande a fait l'objet de mesures particulières de publicité du 08/03/2021 au 22/03/2021 pour les motifs suivants:
  - En Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : Prescription générale 0.6: Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
  - En Application de l'article 126 §11 du CoBAT: Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU): Article 6 du Titre I (hauteur de toiture);
6. que l'enquête publique n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
7. Vu l'Ordonnance du 19 mars 2020 visant à octroyer des pouvoirs spéciaux au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de la crise sanitaire du Covid-19 ;
8. que conformément à la circulaire du Ministre en charge des Pouvoirs Locaux du 6 mai 2020 relative à l'organisation du travail dans le cadre d'un déconfinement progressif, une reprise de tous les services en contact avec le public est recommandée par la Région à partir du 11 mai 2020 et qu'il en résulte que les mesures d'organisation nécessaires peuvent être prises afin que les enquêtes publiques et les commissions de concertation puissent se tenir à partir du 1er juin 2020 ;
9. Vu l'arrêté ministériel du 18 octobre 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19, entré en vigueur le 19 octobre 2020, confirmant la régularité de la poursuite de l'organisation de commissions de concertation, les administrations communales constituant des services essentiels, au sens de l'arrêté ministériel précité, et peuvent accueillir du public dans le cadre de leurs activités ;
10. l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du 02/03/2021 et portant les références suivantes: T.2019.0520/3/APM/dd, auquel il est impératif de se conformer;

**Programme:**

11. qu'en situation existante les 2 bâtiments sont constitués d'un total de 16 appartements une chambre du rez-de-chaussée au 3ème étage, non-conformes au règlement régional d'urbanisme (RRU), et que les combles sont destinés à 16 greniers;
12. qu'en situation projetée, le programme propose 14 studios du rez-de-chaussée au 3ème étage, améliorant la conformité au RRU, et 2 appartement 1 chambre dans les combles;

**dossier 11257**

13. que les logements ne disposent plus d'un espace de stockage propre en-dehors des caves qui ne s'avèrent pas des plus accessibles pour des personnes à mobilité réduite;
14. que cette suppression d'un espace de rangement dans les combles ne relève pas de l'ordre d'une amélioration de l'habitabilité des lieux;
15. qu'au rez-de-chaussée deux studios sont transformés en locaux communautaires et salle de soins ; que ceux-ci sont connectés à une coursive permettant aux PMR d'accéder au jardin collectif ; qu'ils participent donc à la vie commune des immeubles;
16. l'ajout de deux logements dans les combles en situation projetée, que ces deux logements dérogent au Titre II du RRU en ce qui concerne l'article 4 (hauteur sous plafond) ; que leurs séjours ne disposent pas d'une hauteur sous plafond de 2m30 minimum sur la moitié de leurs superficies;
17. que ces combles ne sont actuellement pas destinés à de l'habitation
18. que la dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU n'est pas acceptable dans la proposition actuelle;
19. qu'il convient de revoir l'aménagement des combles, en y prévoyant éventuellement un logement conforme aux prescriptions du RRU, et en y plaçant les techniques et quelques espaces de rangement aisément accessibles ;

**Gabarits:**

20. que la construction en intérieur d'îlot dépasse la façade arrière de 3m94 et est distante de la limite mitoyenne de 3m55 ; que celle-ci est conforme à l'article 4 du Titre I du RRU, ne dépassant pas les 3/4 de la profondeur de la parcelle;
21. que ce débordement de la façade arrière se justifie au vu de l'amélioration apportée par l'ajout d'un ascenseur afin d'accéder aux logements destinés à des personnes à mobilité réduite;
22. que ce volume crée une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU au vu de sa hauteur qui dépasse le profil mitoyen le plus haut;
23. que l'acrotère de ce volume à une hauteur de 1m32, que celui-ci entoure une toiture non-accessible sur laquelle repose un groupe de ventilation;
24. que cet acrotère pourrait être redescendu au minimum nécessaire afin de diminuer l'impact du nouveau volume en intérieur d'îlot;
25. que suite à cette adaptation la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est acceptable;
26. l'aspect inesthétique des groupes de ventilation qui seront visibles depuis les bâtiments voisins de l'Avenue Edouard de Thibault, ainsi que le risque de nuisances acoustiques ; que ces nuisances disparaîtraient si ils étaient placés dans les combles du bâtiment ;
27. les caractéristiques et l'aspect brut de la coursive proposé ; que les structures de celle-ci dépassent la corniche du bâtiment existant ; que cet acte constructif ne tient pas compte de la cohérence architectural de l'immeuble;
28. que si les combles ne sont plus aménagés en logement, le dernier niveau de coursive s'avère inutile et peut être supprimé, au profit d'une meilleure lecture de la façade arrière des immeubles et de la cohérence architecturale de l'ensemble;

**Façades:**

29. que la façade avant est inchangée, excepté en ce qui concerne les châssis ; que les châssis existants en PVC ton blanc sont remplacés par des châssis en aluminium ton gris anthracite avec l'ajout d'un garde-corps en verre là où la réglementation l'impose;
30. que les portes d'entrées sont en bois de ton gris anthracite ;

**dossier 11257**

31. que la façade arrière est isolée et revêtue d'un crépi de teinte beige ; que le volume d'ascenseur est quant à lui recouvert d'ardoises artificielles de teinte noire;
32. que cette distinction de deux teintes opposées en façade arrière n'a pas de justifications particulières, l'unification de cette façade sous une seule teinte en améliorerait la lecture tout en amenant un gain de lumière en intérieur d'ilot par l'utilisation d'un ton clair;

**Conclusion:**

33. que cela relève du bon aménagement des lieux moyennant les quelques adaptations mentionnées ;
34. l'avis d'AccesAndGo demandé mais pas encore réceptionné ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de réduire au minimum la hauteur des murs acrotères des nouveaux volumes en façade arrière;
2. de revoir l'aménagement des combles, en y prévoyant éventuellement un logement conforme aux prescriptions du RRU, et en y plaçant les techniques et quelques espaces de rangement aisément accessibles ;
3. de placer les groupes de ventilation dans les combles;
4. de supprimer le dernier niveau de coursive;
5. d'unifier la façade arrière sous une seule teinte claire à préciser;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au RRU, Titre I, article 6 (la toiture - hauteur), est acceptée.