

08h45 - dossier 11188 - ART 126**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme CAPOGNA-POELMAN tendant à transformer une maison unifamiliale en augmentant le volume de la toiture, rue Général Tombeur 19.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte ;
2. que la demande vise à transformer une maison unifamiliale ;
3. que la situation existante 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 1er 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 1er étage : salon, cuisine, wc et terrasse couverte,
 - au 2ème 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 1er 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 1er 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 1er étage : séjour avec cuisine ouverte,
 - au 2ème étage : 2 chambres, 1 salle-de-bain et 1 wc,
 - au 3ème 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 3ème étage est aménagée en toiture verte non accessible ;

dossier 11188 - ART 126

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 3ème 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 2ème 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 - ART 126

48. qu'en sa séance du 23/03/2021 la commission de concertation a émis un avis favorable sous réserves de :

- de préciser la nature et l'épaisseur de l'isolation des pignons et murs mitoyens ;
- 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 ;
- 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 ;
- de traiter de façon horizontale les baies en façade avant afin de retrouver l'esprit des baies existantes ;
- de ne pas prévoir d'enduit en façade avant et de privilégier l'usage de brique sur isolant ;
- de conserver ou de reproduire la corniche.

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

50. qu'en date du 29/04/2021 , des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 191 du Cobat ;

51. que ces plans répondent aux réserves émises ;

52. que la rehausse d'un étage complet est abandonnée au profit d'une rehausse de la toiture à versant ;

53. qu'une lucarne est prévue en façade avant et une extension à toiture plate en façade arrière ;

54. que le faite du toit est rehaussé de +/- 0,75 m par rapport à la situation de fait ;

55. que la lucarne est prévue dans le prolongement de la façade à rue ; que la corniche est conservée et reste continue ;

56. que la lucarne est de grandes dimensions ; que cependant elle est en partie masquée par la corniche proéminente ;

57. que la lucarne est prévue en bardage zinc naturel avec un châssis en pvc gris clair ;

58. que la toiture en pente côté rue est prévue en tuiles rouges ;

59. qu'à l'arrière l'extension au dernière étage a la même hauteur que la lucarne côté rue et s'étend sur toute la largeur de l'immeuble;

60. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), en ce qui concerne la rehausse en façade arrière ;

61. que l'extension implique la rehausse des deux murs mitoyens ;

62. que ces dérogations sont cependant limitées et n'impactent pas les parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;

63. que des panneaux solaires sont prévus sur la toiture plate du dernier étage et visibles en coupe; que ces panneaux solaires ne sont pas dessinés sur les plans ; qu'il y a lieu de compléter les plans en ce qui concerne les dimensions et implantation des panneaux solaires ;

64. que le pignon et les murs mitoyens sont isolés avec un isolant naturel (fibre de bois) d'une épaisseur de 0,14 m ; que l'enduit est prévu de ton blanc cassé ; que la note explicative mentionne que les travaux d'isolation des pignons et murs mitoyens ne seront pas exécutés sans l'accord préalable et que cet accord est nécessaire en phase d'exécution des travaux ;

65. que la façade à rue a été revue ; que l'horizontalité des baies de fenêtres aux étages est sauvegardée ;

66. que les menuiseries en façade avant sont remplacées dans l'esprit des menuiseries existantes ;

67. que les allèges sont rehaussées en vu d'intimiser les espace intérieurs ;

68. que cette rehausse des allèges est prévue en briquettes sur isolant du même format que les briquettes existantes ;

dossier 11188 - ART 126

- 69. que la demande vise à mettre en peinture la totalité des briquettes de la façade ; que la demande propose une teinte blanc cassé ;
- 70. que cette mise en peinture homogénéise les interventions en façade à rue ;
- 71. que cette modification de la demande initiale s'intègre dans l'architecture de la façade ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. 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 ;
2. de compléter les plans en ce qui concerne les dimensions et implantation des panneaux solaires .

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

09h00 - dossier 11167

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Eric DUGAILLY tendant à régulariser la modification de la division des deux appartements , la création d'une terrasse et la pose d'un garde-corps sur l'acrotère existant au 5e étage, rue Charles Legrelle 19/21 – avenue de l'Armée 98.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) 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 la modification de la division des deux appartements , la création d'une terrasse et la pose d'un garde-corps sur l'acrotère existant au 5e étage ;
4. qu'il s'agit d'un immeuble d'angle R+4 étages+1 étage en retrait ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 2 garages et 1 commerce avec logement lié (1 appartement 2 chambres) au rez-de-chaussée et 14 appartements (5 appartements 2 chambres et 9 appartements 1 chambre) aux étages ;
6. qu'en situation de droit, le 5ème étage comporte un appartement 1 chambre et un appartement 2 chambres ;
7. que l'appartement situé du côté de l'avenue de l'Armée a été agrandi en y annexant la chambre et la salle-de-bain de l'appartement côté rue Charles Legrelle ;
8. que des aménagements intérieurs ont transformé l'appartement côté avenue de l'Armée en un appartement 2 chambre avec séjour/cuisine plus grand ;
9. qu'une partie du living de l'appartement côté rue Charles Legrelle a été aménagée en chambre avec salle-de-bain et WC ;
10. qu'une porte est prévue afin de séparer les pièces de vie du WC ;
11. 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 (12,22 m² au lieu des 14m² requis) et le séjour/cuisine (24,83 m² au lieu des 28m² requis) de l'appartement côté rue Charles Legrelle ;
12. que cet aménagement existe depuis de nombreuses années (1967 et 1987);
13. que ce petit appartement dispose d'une terrasse ;
14. que ces dérogations sont acceptables et ne nuisent pas à l'habitabilité de ce petit appartement ;
15. que la toiture plate liée au recul de l'étage est aménagée en terrasses pour les appartements ;
16. 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 es terrasses ;
17. qu'il s'agit d'une terrasse en bois ; que des pare-vues en bois sont placés le long des limites mitoyennes de chaque côté et entre les deux terrasses ;
18. que la demande prévoit des bacs à plantes de 0,60 m le long des pare-vues aux limites mitoyennes ;
19. que selon les photos ces pare-vues placés aux limites mitoyennes ne rendent pas ces terrasses conformes au Code civil en ce qui concerne les vues ; qu'il laisse passer le regard et n'ont pas une hauteur constante de 2,00 m ;

dossier 11167

20. qu'il y a lieu de rendre ces terrasses conformes au Code civil en ce qui concerne les vues en prévoyant un recul non accessible depuis les mitoyens de 1,90 m ; que ce recul doit être délimité au moyen d'un garde-corps fixe ;
21. qu'il convient de supprimer les pare-vues placés aux limites mitoyennes qui sont visibles depuis l'espace public ;
22. qu'un garde-corps en bois a été installé sur l'acrotère en vue de sécuriser ces terrasses ;
23. que ces aménagements sont peu visibles depuis l'espace public et ne déparent pas l'esthétique de cet immeuble ;
24. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
25. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/04/2021 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de rendre les terrasses conformes au Code civil en ce qui concerne les vues en prévoyant un recul non accessible depuis les mitoyens de 1,90 m, et de délimiter celui-ci au moyen d'un garde-corps fixe ;**
2. **de supprimer les pare-vues latéraux ;**
3. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

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

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

09h25 - dossier 11189**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Arnaud LE GRELLE tendant à rehausser de deux étages un immeuble afin d'ajouter deux logements, rue de Haerne 173/175 – rue Beckers.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à rehausser de deux étages un immeuble afin d'ajouter deux logements ;
4. qu'il s'agit de 2 immeubles R+3 étages dont un immeuble d'angle ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble d'angle comporte un commerce au rez-de-chaussée et 3 appartements 3 chambres aux étages (un par niveau) ;
6. que l'immeuble traversant à côté comporte un garage et un commerce avec appartement 1 chambre lié au rez-de-chaussée et 3 appartements 2 chambres (dans la note explicative il est mentionné 3 appartements 1 chambre) aux étages (1 par niveau) ;
7. que dans les faits, le commerce situé au rez de l'immeuble traversant a été supprimé et que le rez comporte un seul logement ;
8. que la façade côté rue de Haerne a été transformé en modifiant la vitrine en fenêtre de logement ; que ces travaux ont été réalisés sans l'obtention préalable de permis d'urbanisme ;
9. que ces modifications ne nuisent cependant pas à l'esthétique de la façade ;
10. que le bien est situé hors liseré de noyau commercial ; que la suppression du commerce est donc envisageable ; que cela permet d'améliorer le logement du rez ;
11. qu'aucun plan du rez actuel n'est fourni ; qu'il conviendrait de le faire ;
12. que la demande vise l'ajout de deux étages ;
13. que les étages existants sont inchangés sauf le sous-sol dans lequel la réserve du commerce est réduite en vue d'ajouter deux caves privatives ;
14. que la demande prévoit deux appartements supplémentaires répartis comme suit :
15. au 4ème étage : un appartement 2 chambres ;
16. aux 4ème et 5ème étages : un appartement duplex 3 chambres ;
17. qu'au 4ème étage, la partie à l'angle est aménagée en terrasse accessible et que la partie surplombant la cour existante en intérieur d'îlot n'est pas construite ; que la petite toiture plate à cet endroit est une toiture plate extensive inaccessible ;
18. que le 5ème étage est prévu en recul sur tous les côtés excepté à front de la rue Beckers ;
19. que de ce côté, une terrasse accessible est prévue sur la toiture plate au-dessus du 4ème étage ; que cette terrasse est prévue en retrait par rapport à la rue et au mitoyen rue Beckers 113 ; que le reste de la toiture plate du 4ème étage est une toiture verte extensive inaccessible ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 5 (hauteur de la façade avant) ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;

dossier 11189

23. que le projet dépasse fortement le volume des voisins ; que les immeubles existants sont déjà parmi les plus élevés de leur environnement immédiat ;
24. que le projet nécessite des rehausses des murs mitoyens ;
25. que les façades de la construction existante dépasse déjà les façades des bâtiments voisins ;
26. que la rehausse est disproportionnée par rapport à la construction existante ;
27. que le projet impacte significativement les immeubles voisins ;
28. que ce projet est en contradiction avec les dispositions du RRU en matière de hauteur et profondeur ; que les dérogations sont importantes et ne sont pas acceptables ;
29. que le projet est une volumétrie organique avec des angles courbes ; qu'un bardage vertical, ajouré et minéral est prévu ;
30. qu'il s'agit d'un volume moderne avec une façade en crépis minéral blanc avec un bardage en éléments préfabriqués minéraux blancs et des châssis en aluminium blanc ;
31. que les garde-corps sont en métal et en verre ;
32. que le projet ne s'intègre pas dans le quartier ;
33. que les façades proposées sont en contradiction avec l'esthétique de la construction existante ;
34. que la demande ne propose pas l'ajout d'emplacements de voitures ou de vélos alors que le quartier est déjà saturé ; que la densité est importante sur les parcelles quasi totalement construites ;
35. que les plans ne sont pas complets en ce qui concerne le rez projeté qui est marquant et une partie des sous-sols ;
36. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 a donné lieu à 21 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
37. que plusieurs réclamations nous sont parvenus hors délai ;
38. qu'en séance, les riverains ont remis un argumentaire accompagné de photos, de la rue de Haerne en particulier ;
39. que ces lettres concernent principalement :
 - le bruit, la poussière et le trafic routier qu'entraîneront un projet de construction
 - le fait que la construction perturbe aussi la vue sur les rues
 - un projet démesuré par son ampleur et sa hauteur
 - le fait que l'extension va priver de luminosité et d'ensoleillement les voisins et leur créer de l'ombrage
 - le fait que plusieurs appartements existants sont impactés, notamment en terme de luminosité et de vis-à-vis ; la perte d'intimité : l'immeuble aura beaucoup de fenêtres et une terrasse avec une vue directe
 - augmentation du trafic
 - l'esthétique proposée qui ne s'accorde pas au quartier
 - le manque de parking : le bâtiment ne dispose pas de parking souterrain, donc toutes les voitures supplémentaires seront garées dans la rue ;
 - des inquiétudes quant à la stabilité : le sol, va-t-il être capable de supporter ce poids supplémentaire (terre de remblais, avant c'était un cimetière) ;
 - des demandes d'être entendus à la Commission de concertation ;

dossier 11189

40. l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/04/2021 ;

AVIS DEFAVORABLE

09h50 - dossier 11231

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme de BOURNONVILLE-DEDEURWAERDER tendant à agrandir et rénover une maison unifamiliale, rue Posschier 5.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte 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 agrandir et rénover une maison unifamiliale ;
5. que la demande vise à rehausser l'annexe du rez-de-chaussée existante ; que pour ce faire le petit WC suspendu est démoli ;
6. que cet agrandissement nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite de +/- 1,32 m sur 1,57 m de long ;
7. que la profondeur de l'annexe est alignée à la construction voisine de gauche ;
8. que la façade arrière et l'extension sont isolées et recouvertes d'un enduit de ton gris clair ;
9. que l'extension est prévue avec des châssis en aluminium de ton anthracite ; que sa toiture est végétalisée et inaccessible ;
10. que cette extension comporte la salle-à-manger avec une petite mezzanine, aménagée en bureau, accessible via le palier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
12. que l'agrandissement dépasse au 1^{er} étage la construction voisine de droit de 3,05 m ;
13. que la parcelle voisine de droite est de petites dimensions et est totalement construite au rez-de-chaussée ;
14. que cette rehausse ne nuit pas à la parcelle voisine ; que cette dérogation de 5 cm est acceptable ;
15. que la demande vise à construire une lucarne côté rue ;
16. qu'il s'agit d'une lucarne en zinc de teinte gris anthracite avec châssis en aluminium de ton gris anthracite (RAL 7016) ;
17. 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) ;
18. 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 ;
19. que la lucarne dépasse 1/3 de la largeur totale de la toiture ;
20. qu'elle est cependant conforme au règlement régional d'urbanisme et ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la toiture ;
21. qu'elle est centrée sur la toiture et s'intègre à la composition de façade ;
22. que le bâtiment voisin de droite dispose d'une lucarne sur toute la largeur de la toiture ;

dossier 11231

23. que le gabarit du bâtiment voisin de gauche est plus haut ;
24. qu'elle ne dépare par l'esthétique de la façade couverte de briquettes ;
25. que la demande prévoit également des aménagements intérieurs et le décroissement des espaces ;
26. que la maison est organisée comme suit :
 - au sous-sol : des caves et une buanderie,
 - au rez-de-chaussée : salon, salle-à-manger, cuisine et WC,
 - au 1er étage : 2 chambres et 1 salle-de-bain,
 - au 2ème étage : 2 chambres et 1 salle-de-bain ;
27. que la citerne à mazout existante est remplacée par une citerne de récupération des eaux pluviales ;
28. qu'au rez, la terrasse perméable en bois est maintenue ; que le reste de la parcelle est un jardin ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce qui concerne la chambre 4 (2,33 m au lieu des 2,50 m requis) ;
30. qu'il s'agit de la plus petite chambre ; qu'elle se trouve sous combles ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 5 (mezzanines) en ce que la hauteur sous la mezzanine du rez est de 2,04 m au lieu des 2,10 m requis ;
32. qu'il s'agit d'une petite mezzanine qui se trouve sur une petite partie de la salle-à-manger ; que le reste de la pièce présente une hauteur sous plafond de 4,15m ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la chambre 4 (1,12 m² au lieu des 2m² requis) ;
34. que ces dérogations sont acceptables et ne nuiront pas à l'habitabilité de la maison unifamiliale ;
35. que la chambre 4 existait mais a été modifiée ; que les modifications améliorent son habitabilité ;
36. que les châssis en façade à rue sont actuellement des châssis en PVC blanc ;
37. que le demandeur prévoit de les remplacer à plus long terme par des châssis en bois peints en blanc dans le respect des châssis d'origine ;
38. que la porte d'entrée est la porte d'entrée en bois d'origine et est peinte en blanc ;
39. qu'au 1er étage, le balcon autorisé par le permis d'urbanisme de 1948 a été remplacé par le balcon d'origine ;
40. que les modifications en façade à rue sont en accord avec l'architecture de cette maison unifamiliale ;
41. que la demande vise à augmenter le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
42. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11231

AVIS FAVORABLE.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond), article 5 (mezzanines) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

La dérogation au RZAC, article 24 (éclairage des locaux sous toiture) est acceptée.

10h15 - dossier 11244**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme GOLDBETER-MERCURIALI tendant à changer l'affectation du rez commercial en partie d'une maison unifamiliale, agrandir et rénover, rue Général Leman 32.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
3. 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) ;
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. le permis d'urbanisme PU7961, délivré le 02/06/2009, tendant à agrandir un immeuble (avec rehausse de mur mitoyen) comportant un rez-de-chaussée commercial et un logement aux étages, remplacer les châssis et rénover la façade à rue, modifier la grille de la porte d'entrée, créer une lucarne dans le versant arrière de la toiture, aménager une terrasse au 2ème étage sur la toiture plate de l'annexe ainsi qu'abattre un arbre ;
6. que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;
7. le permis d'urbanisme PU11100, délivré le 10/05/2021, tendant à régulariser les travaux non conformes au PU 7961 en ce qui concerne la teinte de la façade avant et les châssis ;
8. que la demande vise à changer l'affectation du rez commercial en partie d'une maison unifamiliale, agrandir et rénover ;
9. qu'il s'agit d'un bâtiment comportant un rez-de-chaussée commercial et un logement lié au commerce aux étages ;
10. que la demande vise à supprimer le commerce et affecter la totalité du bâtiment en maison unifamiliale ;
11. que le bien est situé hors noyau commercial ; que la suppression du commerce est envisageable ;
12. que la demande vise la démolition d'une petite annexe (WC) au rez-de-chaussée et la construction d'une véranda ainsi que la rehausse de l'annexe existante ;
13. que l'annexe existante de gauche est rehaussée de 7,20m, soit deux niveaux ; que cette rehausse prend place le long du mitoyen existant et ne nécessite aucune rehausse ;
14. qu'au niveau du palier entre les 1er et 2ème étages, la terrasse existante est remplacée par une terrasse couverte ;
15. qu'au niveau supérieur, la nouvelle annexe comprend un bureau ;
16. qu'au 2ème étage, l'annexe comporte une baie latérale qui peut offrir des vues plongeantes vers les immeubles voisins ;
17. qu'il convient de ne pas aménager de baie latérale à ce niveau ; que l'annexe comporte en outre une baie orientée vers le fond de parcelle qui suffit à éclairer cet espace ;
18. qu'elle est prévue en bardage en lattage horizontal ajouré en bois composite ;
19. que la demande vise l'isolation de la façade arrière et latérale arrière; qu'il s'agit d'un isolant de 12 cm avec un crépi de 1 cm de teinte blanc ;

dossier 11244

20. qu'au rez, une véranda est prévue entre la limite mitoyenne de droite et l'annexe existante de gauche ; que la structure est en aluminium de teinte anthracite ;
21. qu'elle nécessite une rehausse du mur mitoyen de droite 0,40 m suivant le mur mitoyen existant en escalier ;
22. qu'elle dépasse la construction voisine la moins profonde de 3,14 m (au niveau de sa toiture) ;
23. 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'isolation à l'arrière, la rehausse de l'annexe et la véranda ;
24. que l'isolation dépasse de plus de 3,00m le voisin de droite, le moins profond ;
25. qu'il n'y a pas de retrait latéral d'au moins 3,00 m entre la limite mitoyenne de droite et la nouvelle construction au niveau de la toiture de celle-ci ; que les étages sont eux conformes aux prescriptions du RRU ;
26. que la toiture de la véranda dépasse également de plus de 3 m le voisin de droite ; que le reste de la véranda est conforme ;
27. que ces dérogations ne nuisent pas aux parcelles voisines et sont donc acceptables ;
28. que la demande vise la répartition suivante :
 - au sous-sol : des caves,
 - au rez-de-chaussée : dans la pièce avant : rangement vélos, vestiaire, WC, buanderie, espace de repassage et escalier vers la pièce de rangement en mezzanine ; à l'arrière : salon TV et coin déjeuner avec bar ;
 - au 1er étage : cuisine, séjour et bureau au niveau du palier entre le rez-de-chaussée et le 1er étage ;
 - au 2ème étage : 2 chambres, 1 salle-de-bain et une terrasse couverte au niveau du palier entre le 1er et le 2ème étage,
 - au 3ème étage : 1 chambre, 1 salle-de-bain, 1 dressing et 1 bureau supplémentaire au niveau du palier entre le 2ème et le 3ème étage,
 - au 4ème étage : grenier et chaufferie ;
29. que la citerne d'eaux de pluie est maintenue ;
30. que la demande vise des transformations intérieures ; qu'un nouvel escalier relie la chambre du 3ème étage au grenier ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la pièce de séjour au 1er étage et une chambre au 2ème étage ;
32. que la dérogation aux étages est due à la typologie de la maison ; qu'elle est acceptable et ne nuit pas à l'habitabilité de la maison unifamiliale ;
33. qu'en façade arrière, la lucarne n'est pas exécuté comme autorisée ;
34. qu'elle est construite comme une vraie lucarne au-dessus de la corniche et non en prolongation de la façade arrière ;
35. qu'elle est revêtue d'ardoises artificielles de ton gris et comporte des châssis en PVC de teinte anthracite ;
36. qu'en façade avant, la demande vise la transformation de la vitrine en 2 fenêtres plus hautes ;
37. que la façade à rue transformée au rez-de-chaussée est prévue en cimentage de teinte grise avec un soubassement en pierre bleue jusqu'en-dessous des nouvelle fenêtres ;
38. que la grille d'entrée en ferronnerie existante à l'alignement est remplacée par une porte d'entrée en bois de ton gris anthracite ;

dossier 11244

39. que les nouveaux châssis au rez-de-chaussée sont prévus en bois de ton gris anthracite ;
40. que le reste de la façade à rue est inchangé : cimentage de teinte rose clair avec des châssis en PVC de ton anthracite ;
41. que ces châssis des étages sont des châssis droit qui ne suivent pas le cintrage des baies ; qu'il est proposé de les modifier lors du prochain remplacement des châssis ;
42. que la modification des couleurs (façade et châssis) ne nuit pas à l'esthétique du bien ; que les tons s'intègrent dans le cadre bâti environnant ;
43. que la modification de la forme des châssis aux étages ne s'intègre pas dans le style du bâtiment ;
44. qu'il y a lieu lors d'un prochain remplacement de prévoir des châssis s'inspirant de ceux d'origine et cintrés tel que proposé dans les plans ;
45. que la modification en façade à rue ne nuit pas à l'architecture de cette maison unifamiliale ;
46. que la partie arrière de la zone de cours et jardins est remise en pleine terre ;
47. que l'abri de jardin et l'arbre en fond de parcelle ont été conservés ;
48. que la demande vise à augmenter le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
49. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de ne pas aménager de baie latérale au niveau supérieur de l'annexe.**

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.

10h40 - dossier 11233**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Eric VANOBBERGEN tendant à rénover un immeuble à appartements, modifier le nombre de logements, construire une extension en façade arrière au 3e étage et aménager des terrasses, rue Commandant Ponthier 84.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à rénover un immeuble à appartements, modifier le nombre de logements, construire une extension en façade arrière au 3e étage et aménager des terrasses ;
4. qu'en situation de droit et dans les faits, l'immeuble comporte :
 - au sous-sol : des caves,
 - au rez-de-chaussée : 2 appartements 1 chambre,
 - au 1er étage : 2 appartements 2 chambres,
 - au 2ème étage : 2 appartements 2 chambres,
 - sous combles : des greniers ;
5. que des travaux de conservation ont dû être menés à cause de problème de stabilité du mur mitoyen arrière dont des travaux dans le sous-sol et la cour ; que le sous-sol a été agrandi sous une partie de la cour ;
6. que la citerne existante désaffectée depuis des années a été condamnée ; qu'elle a été comblée ;
7. que la demande vise à transformer le versant arrière de la toiture en étage avec toiture plate ;
8. que cette extension est prévue en recul par rapport à la façade arrière et dépasse en profondeur le point le plus bas de la toiture existante ;
9. que la demande vise à ajouter deux logements dans les combles ;
10. que la demande prévoit la répartition suivante :
 - au sous-sol : des caves privatives , 1 local vélos, 1 buanderie commune, 1 local compteurs, 1 local rangement,
 - au rez-de-chaussée : 2 appartements 1 chambre,
 - au 1er étage : 2 appartements 2 chambres,
 - au 2ème étage : 2 appartements 2 chambres,
 - sous combles : 2 appartements 1 chambre ;
11. que le plan du sous-sol ne mentionne pas l'utilisation de chaque pièce ; qu'il y a lieu de le compléter; que le local vélo est peu accessible ; qu'il convient de le placer à un endroit plus accessible du sous-sol ;
12. qu'un ascenseur desservant tous les étages est prévu dans l'ancien aéra ;
13. qu'au rez-de-chaussée, il subsiste deux petites cours dallées ;
14. que les parois séparant le hall des appartements au rez paraissent fort minces ; qu'il convient de veiller à l'isolation acoustique du hall ;
15. que les balcon au 1er étage à l'arrière s'étendent sur toute la largeur de l'immeuble ; qu'en situation de droit, ces balcons n'occupaient pas la partie centrale ;
16. qu'au 2ème étages 2 balcons sont existants ;
17. qu'au 1er et 2ème étages un mur séparait les balcons ;
18. que des petites annexes ont été construites sur les balcons des étages ;
19. que la demande vise à conserver ces petites annexes au centre de la façade arrière ;

dossier 11233

20. qu'au 1er étage gauche, une petite annexe est démolie : que le garde-corps est placée à 0,60 m de la mitoyenneté de gauche en vue de rendre ce balcon conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
21. qu'au 3ème étage, deux terrasses sont prévues sur une partie de la toiture plate au-dessus du 2ème étage ;
22. que les terrasses sont en recul de 1,90 m par rapport aux limites mitoyennes gauche et droite ;
23. que la demande vise à isoler la façade arrière et les pignons ;
24. que l'isolant présente une épaisseur de 12 cm ;
25. que les isolants sont placés en débord sur les parcelles voisines ; qu'il convient dès lors d'obtenir l'accord des voisins à ce sujet avant le début des travaux ;
26. qu'il convient de préciser l'épaisseur et la nature des revêtements de l'isolant ;
27. que la demande vise la démolition de cheminées ;
28. 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) ;
29. qu'il s'agit de l'extension au sous-sol, en toiture et des nouvelles terrasses au 3ème étage ;
30. qu'une cave supplémentaire est créée ;
31. que le reste du sous-sol de la parcelle était déjà construit (caves) ;
32. que les cours étaient déjà dallées ;
33. qu'il s'agit d'une parcelle de faible profondeur ; que vu son orientation une partie en pleine terre n'est pas envisageable ;
34. que cette dérogation en sous-sol ne nuit pas aux parcelles voisines ; qu'elle est acceptable ;
35. que l'extension en toiture et ses terrasses dépassent les constructions voisines ; que la demande nécessite la rehausse des murs mitoyens ;
36. que le bâtiment voisin de droite est un bâtiment avec une toiture plate situé un niveau plus bas ; que le bâtiment voisin de gauche est également un bâtiment avec une toiture plate mais environ un demi niveau plus haut ;
37. que l'immeuble se situe à proximité de l'angle ; que la rehausse du mitoyen de droite impacte les parcelles voisines ;
38. qu'il convient de privilégier la construction d'une lucarne à une extension de ce type ; qu'une lucarne permet de ne pas rehausser les mitoyens et préserve les parcelles voisines ;
39. qu'il convient de revoir l'aménagement de ce niveau en conséquence ;
40. que la parcelle est de faible profondeur et que les terrasses du troisième étage s'étendent quasiment jusqu'à la façade arrière ; qu'elles offrent des vues importantes vers le reste de l'îlot et les façades arrières de l'avenue Hansen Soulie ;
41. qu'en vue de limiter l'impact des terrasses à l'intérieur d'îlot il y a lieu de réduire la superficie des terrasses au 3ème étage (en particulier leur profondeur) ;
42. 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 aux 1er et 2ème étages droites (8,60 m² au lieu de 9 m²) ;
43. que cette dérogation est minime et donc acceptable ;
44. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne tous les appartements existants ;
45. que ces dérogations sont dues à la typologie de l'immeuble et sont donc acceptables ;

dossier 11233

46. que la demande porte le nombre de logements à 8 (4 appartements 1 chambre et 4 appartements 2 chambres) ;
47. que le Plan Communal de Développement encourage le maintien et la création de logements de grandes dimensions ; que cette demande n'y répond pas ;
48. que la densité est importante sur cette parcelle peu profonde ;
49. qu'il y a lieu de diminuer cette densité en prévoyant maximum un logement supplémentaire sous combles, si possible à destination d'une famille ;
50. qu'il pourrait être intéressant de privilégier la création de deux grands duplex avec le 2ème étage ;
51. que la demande prévoit le placement de panneaux solaires sur le versant avant de la toiture ;
52. que la demande vise le placement de deux descentes d'eaux pluviales en façade à rue ;
53. qu'il s'agit de DEP en zinc; que la demande ne propose pas de dauphins ;
54. que le règlement général sur la bâtisse de la commune d'Etterbeek prescrit un dauphin d'une hauteur de 2,00m ; qu'il y a lieu de s'y conformer ;
55. que le raccordement à l'égout doit se faire via le réseau interne de l'immeuble ;
56. que ces modifications en façade ne nuisent pas l'esthétique de l'immeuble ;
57. que les châssis en façade à rue sont en PVC blanc ;
58. que la porte d'entrée existante en bois a été remplacée par une porte d'entrée en PVC blanc ;
59. que dans souci de qualité et de pérennité, il y a lieu de replacer une porte d'entrée en bois s'inspirant de la porte d'entrée d'origine ;
60. qu'il convient soit de verduriser la toiture de l'immeuble (partie plate), ou de prévoir une récupération des eaux de pluies ;
61. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
62. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 22/04/2021 ;

dossier 11233

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de compléter le plan du sous-sol avec l'utilisation de chaque pièce, et de placer le local vélo à un endroit plus accessible du sous-sol ;
2. de veiller à l'isolation acoustique du hall d'entrée ;
3. de préciser l'épaisseur et la nature des revêtements de l'isolant ;
4. de ne pas réaliser de rehausse sur toute la largeur de la façade arrière et d'opter éventuellement pour une lucarne ;
5. de revoir la rehausse et de le prévoir en forme de lucarne conforme au règlement régional d'urbanisme,
6. de réduire la superficie des terrasses au 3ème étage, afin de limiter leur impact sur l'intérieur d'ilot (en particulier leur profondeurs) ;
7. de prévoir maximum un logement supplémentaire sous combles,
8. d'obtenir l'accord des voisins avant le début des travaux, en ce qui concerne une isolation des mitoyens par l'extérieur ;
9. de replacer une porte d'entrée en bois s'inspirant de la porte d'entrée d'origine ;
10. de prévoir de dauphins d'une hauteur de 2,00 m et de prévoir le raccordement à l'égout via le réseau interne de l'immeuble,
11. de verduriser la toiture de l'immeuble (partie plate), ou de prévoir une récupération des eaux de pluies ;
12. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

11h05 - dossier 11229

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Lionel PLATTEUW tendant à régulariser le remplacement des châssis en façade avant et la construction d'une terrasse arrière, rue des Pères Blancs 39.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à régulariser le remplacement des châssis en façade avant et la construction d'une terrasse arrière ;
3. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;
4. que les menuiseries en façade à rue ont été modifiées ;
5. qu'une porte d'entrée en bois et des châssis en PVC de ton bleu foncé ont été placés ;
6. que le remplacement de la menuiserie en façade à rue est en accord avec l'esthétique de cette maison unifamiliale ;
7. qu'une terrasse en bois a été construite au niveau du rez-de-chaussée ; qu'en escalier en bois relie cette terrasse au jardin situé en contrebas ;
8. qu'il se trouve entre l'annexe existante et le mur mitoyen de droite ;
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 et l'escalier qui dépassent les constructions voisines ;
10. que ces constructions sont conformes au Code civil en ce qui concerne les vues et ne nécessitent pas de rehausse de mur mitoyen ;
11. qu'en situation de droit, il existe une terrasse plus petite avec escalier;
12. que cette construction ne nuit pas aux parcelles voisines ; que ces dérogations sont acceptables ;
13. que les pièces à l'avant de l'étage sous combles ont été aménagées en une chambre, une kitchenette et qu'une salle-de-bain a été aménagée sur le palier ;
14. que ces pièces sont conformes au règlement régional d'urbanisme ;
15. que la pièce arrière sous combles reste un grenier ;
16. que le bien est une maison unifamiliale ; que les pièces aménagées dans les combles ne peuvent pas être louées comme logement indépendant ;
17. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 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 (la toiture), sont acceptées.

11h30 - dossier 11019 – ART 126

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur RAJA ZUHOOR tendant à régulariser les modifications apportées à un immeuble comportant un commerce et 3 logements, agrandir et rénover, avenue Eudore Pirmez 4.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à un immeuble comportant un commerce et 3 logements, agrandir et rénover ;
3. que l'immeuble a été agrandi sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
4. que la demande vise à réaménager et agrandir l'immeuble ;
5. que l'affectation n'est pas modifiée ; que le commerce est situé au demi-sous-sol ;
6. qu'il y a des extensions à tous les étages ;
7. que l'extension au sous-sol et au rez-de-chaussée est construite jusqu'à la limite arrière de la parcelle ;
8. qu'il n'est pas clairement établi que cette extension au rez-de-chaussée ne nécessite pas de rehausser le mur mitoyen de droite ;
9. qu'une cour en partie plantée est conservée du côté droit ; qu'elle se trouve à un niveau entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
10. qu'elle semble être accessible depuis le rez-de-chaussée et depuis le sous-sol ;
11. qu'il convient de préciser qui bénéficie de la cour ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
13. que les annexes au sous-sol et au rez-de-chaussée dépassent une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ;
14. qu'il s'agit d'une petite parcelle située près d'un angle d'un îlot étroit ; que la parcelle voisine de gauche ainsi que plusieurs autres parcelles sont construites sur leur totalité ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
16. qu'une surface de pleine terre est prévue mais qu'elle n'atteint pas les 50% ; qu'il s'agit d'un petit extérieur ;
17. que l'extension prévue au 1er étage est moins profonde ; qu'elle ne semble pas qualitative au vu des photos remises ;
18. qu'une petite terrasse/balcon est aménagée sur une partie de l'extension du rez-de-chaussée ;
19. que cette terrasse est couverte par un auvent en PVC ondulé ;
20. que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
21. qu'une plaque en PVC ondulé a été placée sur le mur mitoyen de droite ; qu'il ne s'agit pas d'une solution durable ;
22. que la demande vise à agrandir le 2ème étage ; que la façade arrière est alignée à la profondeur du 1er étage ;
23. qu'elle nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite ;
24. que les rehausses de mur mitoyen ne sont pas clairement indiquées sur les plans ; qu'il y a lieu de fournir un plan démontrant clairement les rehausses des murs mitoyens ;

dossier 11019 – ART 126

25. que l'immeuble comporte :
 - au sous-sol : un commerce,
 - au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre,
 - au 1er étage : un appartement 1 chambre,
 - au 2ème étage : un appartement 1 chambre ;
26. que les appartements disposent tous de plusieurs portes d'entrée depuis la cage d'escalier ;
27. qu'il y a lieu de ne prévoir qu'une porte d'entrée par appartement ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ;
29. qu'il s'agit des trois chambres qui ont une superficie de 13,59 m² au lieu des 14,00 m² requis ; qu'il s'agit d'une dérogation minimale qui ne nuit pas à l'habitabilité des appartements ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit des séjours au rez-de-chaussée et au 2ème étage ;
31. que le séjour au rez-de-chaussée manque d'éclairage naturel direct, l'ancien châssis étant conservé ;
32. que les aménagements intérieurs de cet appartement ne sont pas qualitatifs ; qu'il y a de nombreux espaces résiduels ; qu'il n'y a pas de hall d'entrée ; que la salle de bain est peu confortable ;
33. que la cuisine est intégrée dans le séjour au 2ème étage ;
34. qu'il y a lieu d'augmenter l'éclairage naturel ;
35. qu'il y a lieu de démolir l'extension au rez-de-chaussée dans le prolongement du séjour afin de permettre un apport de lumière ;
36. que cela permet de supprimer terrasse et auvent du 1er étage qui ne sont ni qualitatifs, ni conformes au code civil ;
37. que les dimensions de l'annexe de gauche doivent peut-être être revues afin d'améliorer la cour et de respecter la façade arrière ;
38. que les aménagements doivent être repensés afin d'augmenter leur confort et leur habitabilité ;
39. que la façade arrière est en enduit de ton gris clair avec des châssis en PVC de ton blanc ;
40. que les ardoises noires de la toiture sont remplacées par du roofing ; que ce remplacement n'est pas acceptable ; qu'il convient d'opter pour un matériau de toiture qualitatif : tuiles ou ardoises ;
41. que les châssis en bois de ton vert foncé ont été remplacés par du PVC de ton blanc ; que les formes initiales de ces châssis, en ce compris les cintrages, divisions apparentes et parties ouvrantes et dormantes, ne sont pas maintenues ;
42. qu'il y a lieu lors du prochain remplacement de revenir à des châssis en bois s'inspirant de ceux d'origine ;
43. que le reste de la façade à rue n'est pas modifiée ;
44. que la porte d'entrée ainsi que la vitrine ne semblent pas être modifiés ;
45. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 9/11/2020 au 25/11/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
46. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité ;
47. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 18/11/2020 ;
- 48. qu'en sa séance du 08/12/2020 la Commission de concertation a émis un avis défavorable ;**

dossier 11019 – ART 126

49. qu'en date du 05/03/2021 des plans modificatifs ont été introduits , en application de l'article 126 du Cobat;

50. que l'objet de la demande n'est pas modifié ;
51. que les aménagements sont cependant revus et améliorés ;
52. qu'en son avis du 08/12/2020 la Commission de concertation a mentionné : qu'il n'est pas clairement établi que cette extension au rez-de-chaussée ne nécessite pas de rehausser le mur mitoyen de droite ; que le profil droit est ajouté sur la coupe AA ;
53. que l'appartement du rez-de-chaussée bénéficie de la cour ; qu'une porte donnant sur la cour depuis la réserve du commerce est condamnée ;
54. qu'au rez-de-chaussée, l'extension de droite, devant le séjour est démolie ce qui permet un éclairage naturel du séjour ;
55. que la cour est en partie plantée ;
56. que la cour déroge cependant toujours aux prescriptions du RRU, Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que moins de la moitié de celle-ci est perméable ;
57. que la toiture de l'annexe est végétalisée ; que la cour est située à proximité d'un angle et peu ensoleillée ;
58. que l'escalier du rez-de-chaussée vers la cour est revu ; qu'un escalier extérieur métallique est prévu devant la nouvelle porte de cuisine en donnant le seul accès à la cour ;
59. que cet escalier longe la façade arrière devant le séjour ; que cet escalier est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues vers la parcelle de droite ;
60. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6(hauteur) en ce qui concerne l'annexe de gauche ;
61. que cette annexe s'étend sur toute la profondeur de la parcelle et dépasse la hauteur de l'annexe du bâtiment voisin de gauche, le plus haut ;
62. que les dimensions de l'annexe de droite ne sont pas modifiées ; que sa toiture est végétalisée ;
63. qu'elle existe depuis de nombreuses années ;
64. que ces dérogations sont acceptables ;
65. qu'au 1er étage la demande vise à démolir la couverture en PVC ondulé au-dessus de la terrasse ; que cette démolition permet un meilleur éclairage naturel dans le séjour ;
66. qu'un balcon est maintenu ; qu'un panneau en bois avec vitrage translucide d'une hauteur de 2,20 m est proposé le long de la limite mitoyenne et avec un retour de 0,60 m en vue de rendre cette terrasse conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
67. que ce panneau est distant de 25cm de l'axe mitoyen ;
68. que cette solution n'est pas conforme au code civil qui prévoit que la rehausse soit réalisée en maçonnerie pleine ;
69. qu'il convient de prévoir une rehausse en maçonnerie pleine de 1,90m depuis le niveau fini du balcon au premier étage ;
70. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie) en ce que la chambre principale à chaque niveau présente une superficie de 13,5m² au lieu des 14m² requis ;
71. que les appartements sont assez vastes ; que ces dérogations sont acceptables ;
72. qu'au 2ème étage l'aménagement intérieur de l'appartement est revu ; que les baies de fenêtres en façade arrière au 2ème étage sont agrandies ;

dossier 11019 – ART 126

73. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les séjours au rez et au 2ème étage ; que la conformité est améliorée par rapport à la situation existante ;
74. que la dérogation est acceptable ;
75. que les appartements bénéficient chacun d'une seule porte d'entrée donnant sur les communs ;
76. que la demande vise à améliorer le confort et l'habitabilité de ces logements ;
77. que la toiture est prévue en tuiles noires ;
78. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir une rehausse en maçonnerie pleine de 1,90m depuis le niveau fini du balcon au premier étage ;
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

11h55 - dossier 11256**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme BEYER-BEYER BLUMENTAL tendant à rénover et étendre une maison unifamiliale, rue des Métaux 13.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (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 rénover et étendre une maison unifamiliale ;
5. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale R + 1 + T ; que le corps principal de la maison est composé de 2 pièces en enfilade d'une profondeur de 9,00 m ;
6. que la demande vise à démolir des annexes au rez-de-chaussée et à construire une nouvelle annexe sur 2 niveaux ;
7. que la façade arrière est isolée ; que l'étage sous toiture est aménagé ;
8. que la demande vise la répartition suivante :
 - au sous-sol : des caves,
 - au rez-de-chaussée : cuisine, salle-à-manger, salon et WC,
 - au 1^{er} étage : 2 chambres, 1 dressing, 1 rangement et 1 salle-de-bain,
 - sous combles : 2 chambres et 1 salle-de-bain ;
9. qu'au rez-de-chaussée, l'annexe ne dépasse pas la construction voisine de gauche, la moins profonde ;
10. qu'au 1^{er} étage elle ne dépasse pas la profondeur de la construction voisine de gauche, la plus profonde ; qu'elle dépasse la profondeur voisine, de droit, la moins profonde de 3,00 m ;
11. qu'un retrait latéral de 3,00 m est prévu à partir de la limite mitoyenne de droite ;
12. qu'en hauteur, l'annexe dépasse le voisin de droite, le moins haut, de 3,56 m sur une longueur de 3,00 m et le voisin de gauche, le plus haut de 0,79 m sur une longueur de 4,37 m ;
13. que la construction au premier étage nécessite la rehausse du mitoyen de gauche de 80 cm sur une profondeur de 4.20m et du mitoyen de droite de 3.55 m sur une profondeur de 3.00m ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
15. qu'il s'agit de l'annexe et de l'isolation de la façade arrière ;
16. que la rehausse du mitoyen de droite est importante ; qu'elle peut nuire à la parcelle voisine, étant donnée qu'elle se situe plein sud par rapport à celle-ci ;
17. qu'il convient de limiter fortement les dimensions de l'annexe et donc les rehausses mitoyennes ; par exemple en ne construisant pas dans le prolongement de la cage d'escalier ;
18. qu'à cette condition, les dérogations peuvent être acceptées ;
19. que les toitures de cette annexe sont des toitures vertes non accessibles ;
20. qu'une terrasse d'une profondeur de 2,15 m est aménagée dans le prolongement du rez de chaussée ;
21. qu'un bac à plantes et 2 marches menant vers le niveau du jardin entourent cette terrasse ;

dossier 11256

22. que les murs mitoyens entre jardins sont très bas (2.05m depuis le niveau du jardin ; que pour rendre cette terrasse conforme au Code civil les 2 murs mitoyens sont rehaussés de 0,39 m sur une longueur de 1.65m ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
24. que cela concerne la salle-à-manger et le salon au rez-de-chaussée (9,00 m² au lieu de 9,20 m²) et la chambre avant au 1^{er} étage (2,00 m² au lieu de 2,30 m²) ;
25. que ces dérogations sont minimales et donc acceptables et ne nuisent pas à l'habitabilité de la maison unifamiliale ;
26. que la façade arrière est revêtue d'un crépi gris clair avec de châssis en bois ton gris foncé ;
27. que la demande vise à recouvrir les briquettes de la façade à rue d'un crépi de couleur gris clair ;
28. que les éléments en pierre bleues restent visibles ;
29. que cette transformation de la façade à rue crée une unité avec les autres immeubles de la rue ;
30. que la demande prévoit une porte d'entrée en bois peint ton gris foncé (avec vitrage opalin) ; qu'il convient d'envisager de restaurer la porte existante ;
31. que la demande prévoit en façade à rue de remplacer les châssis en aluminium par des châssis en bois peint ton gris foncé ;
32. que la fenêtre de la cave est également prévue en bois peint ton gris foncé ; qu'une nouvelle grille est prévue devant cette fenêtre de cave ;
33. que les modifications en façade ne nuisent pas à l'esthétique de cette maison unifamiliale ;
34. que la demande en améliore le confort et l'habitabilité ;
35. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserve

1. **de limiter fortement les dimensions de l'annexe et donc les rehausses mitoyennes, par exemple en ne construisant pas dans le prolongement de la cage d'escalier ;**
2. **d'envisager de restaurer la porte d'entrée existante ;**

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.

13h30 - dossier 11258

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme STEVENART-d'AOUT tendant à régulariser la pose d'un bardage en bois sur la façade en retrait, et d'un claustra en bois longeant la balustrade de la terrasse au 5e étage, boulevard Saint-Michel 65.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
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 la pose d'un bardage en bois sur la façade en retrait, et d'un claustra en bois longeant la balustrade de la terrasse au 5e étage ;
4. qu'il s'agit d'un immeuble d'angle (coin rue Charles Legrelle) de gabarit rez+7+toiture plate et rez+4 +1 étage en recul +toiture plate ;
5. que la demande concerne l'appartement situé au 5^{ème} étage ;
6. que cet appartement dispose de l'étage en recul et de la terrasse ;
7. qu'un bardage en bois exotique a été placée sur la façade en retrait ;
8. qu'un bardage est également placé sur le pignon situé à droite de la terrasse au niveau de l'étage en recul ;
9. qu'un claustra en bois d'une hauteur de 1,35 m a été placée le long du garde-corps existant ; qu'il s'agit d'un claustra en bois exotique ajouré ; que ce claustra dépasse le garde-corps existant de 0,25 m ;
10. qu'un claustra en bois d'une hauteur de 1,35 m à 1,82m, en escalier, a été placé le long du garde-corps latéral de la terrasse ; qu'il s'agit d'un claustra en bois exotique non-ajouré ;
11. qu'une tente solaire a été placée au-dessus des fenêtres de cette façade en recul ;
12. que les modifications de la façade en retrait et du pignon ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
13. que la terrasse est en bois ;
14. que des bacs à plantes longent la façade à rue ;
15. que le claustra placée latéralement n'est quasiment pas visible depuis l'espace public ;
16. que le claustra le long de la façade à rue est visible depuis l'espace public et ne s'intègre pas à l'esthétique de la façade de l'immeuble ;
17. que selon la note explicative, les garde-corps existants sont trop bas (45 cm depuis le niveau fini de la terrasse) et ne sont plus conformes aux règles en vigueur ; ou de placer un second garde-corps dans le même esprit et conforme ;
18. qu'il convient également de supprimer le bardage le long de ce garde-corps ;
19. qu'il y a lieu de modifier le garde-corps existant situé le long de la façade à rue de façon plus adaptée à l'esthétique de la façade, dans l'esprit du garde-corps d'origine et conforme aux règles en vigueur ;
20. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11258

21. qu'il s'agit d'une réclamation pour le compte de l'association des copropriétaires de l'ACP Legrelle ; qu'elle concerne :
- la conformité des balustrades (endommagements, empêchement de l'accès du syndic, ...)
 - le bardage sur le pignon (source d'humidité),
 - La visibilité à partir de la voirie publique,
 - Le manque d'intégration avec la façade et avec l'environnement,
 - Le vice de procédure car l'annexe 2 de la demande ferait défaut ;
22. que cependant l'annexe II figure au dossier et a été envoyée à l'ACP le 22 février 2021 ;
23. que s'il est présent et visible depuis l'espace public, il doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
24. que la demande a peu d'impact sur la voirie régionale ;

AVIS FAVORABLE sous réserve :

1. **de modifier le garde-corps existant situé le long de la façade à rue de façon plus adaptée à l'esthétique de la façade, dans l'esprit du garde-corps d'origine et conforme aux règles en vigueur ; ou de placer un second garde dans le même esprit et conforme ;**
2. **de supprimer le bardage le long de ce garde-corps ;**

13h55 - dossier 11278

11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Valérie GHESQUIERE tendant à construire une annexe au 3ème étage arrière et une terrasse au 4ème étage arrière au profit du duplex supérieur, rue Charles Legrelle 29.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (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 une annexe au 3ème étage arrière et une terrasse au 4ème étage arrière au profit du duplex supérieur ;
4. que l'immeuble comporte en situation de droit :
 - au rez-de-chaussée, 1^{er} étage et 2^{ème} étage : un appartement 1 chambre par niveau
 - dans les combles et mezzanine : 1 duplex 1 chambre ;
5. que ce duplex dispose d'une terrasse au niveau du 3^{ème} étage ;
6. que l'immeuble se trouve entre deux immeubles plus hauts ;
7. que la demande vise à construire une annexe au 3^{ème} étage sur une partie de la terrasse existante ;
8. que cette annexe est prévue contre le haut mur mitoyen de droite ;
9. que cette annexe est une véranda en connexion directe avec le séjour ;
10. que les espaces de jour se trouvent au 3^{ème} étage ; que les espace de nuit ce trouvent en mezzanine ;
11. qu'une petite terrasse entre la nouvelle véranda et le mur mitoyen de gauche est conservée ;
12. que la demande vise à aménager la toiture plate de la nouvelle annexe en terrasse accessible ;
13. qu'un escalier extérieur relie la petite terrasse à la future terrasse;
14. que les matériaux ne sont pas indiqués sur les documents graphiques plan ; qu'il y a lieu de compléter le plan avec les matériaux et les couleurs ;
15. que la demande est conforme au règlement régional d'urbanisme ;
16. que la demande est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
17. que la nouvelle terrasse se trouvant au 4^{ème} étage offre cependant une vue plongeante vers l'intérieur d'îlot ;
18. qu'il y a lieu de réduire sa profondeur en vue de diminuer son impact sur l'intérieur d'îlot et de la reculer de 1,00 m depuis la façade arrière de la nouvelle annexe ;
19. que la demande vise à améliorer le confort et l'habitabilité de cet appartement duplex ;
20. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
21. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 11278

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de compléter le plan avec les matériaux et les couleurs ;
2. de réduire la profondeur de la terrasse prévue au 4ème étage en vue de diminuer son impact sur l'intérieur d'îlot et de la reculer de 1,00 m depuis la façade arrière de la nouvelle annexe.

14h20 - dossier 11253

12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame NAUWELAERS tendant à modifier le PU 10927 en ce qui concerne la construction d'une annexe à l'arrière, de deux terrasses et d'un plancher dans les combles et la modification du volume de l'entresol, dans un immeuble comprenant 3 logements, rue de Chambéry 6.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est comprise dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol du bloc 600 approuvé par Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 novembre 1992 ;
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. le permis d'urbanisme PU10927 délivré le 07/07/2020 tendant à modifier les aménagements intérieurs et le volume arrière d'un immeuble de logements ;
5. que ce permis prévoit :
 - au sous-sol : 3 caves privatives, 1 local poubelles, 1 local poussettes/vélos et un espace pour les compteurs ;
 - au rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre ;
 - au 1er étage : 1 studio ;
 - au 2ème étage et combles : 1 duplex 2 chambres ;
6. que la demande vise à modifier le PU 10927 en ce qui concerne la construction d'une annexe à l'arrière, de deux terrasses et d'un plancher dans les combles et la modification du volume de l'entresol, dans un immeuble comprenant 3 logements ;
7. que l'aménagement intérieur des appartements est légèrement revu ;
8. que la demande vise :
 9. au sous-sol : 3 caves privatives, 1 local compteurs et 1 local poussettes/vélos,
 10. au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre,
 11. au 1er étage : un appartement 1 chambre,
 12. au 2ème étage et combles : un duplex 2 chambres ;
13. que la demande vise à construire une annexe au 1er étage sur une partie de la toiture plate du rez-de-chaussée ;
14. que cette annexe est prévue contre le mur mitoyen existant de droite et est en recul de 1,90 m du mitoyen de gauche ;
15. que de ce fait, le studio du 1er étage est transformé en appartement une chambre ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie) en ce qui concerne la chambre au 1er étage qui présente une superficie de 13,5m² au lieu des 14m² requis ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour de cet appartement qui présente un éclairage de 5,65m² au lieu des 6,7 m² requis (pièce de 33,5m²) ;
18. que le studio initial était conforme aux prescriptions et qualitatif ;
19. qu'il convient de revoir les aménagements afin de se conformer aux prescriptions du RRU, quitte à revenir aux aménagements autorisés ;
20. qu'une petite terrasse de 84 cm de profondeur est prévue dans le prolongement de l'annexe ; que le reste de la toiture plate est aménagé en toiture verte inaccessible ;
21. que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues obliques ;

dossier 11253

22. qu'au 2ème étage, une partie de la toiture plate de cette annexe est aménagée en terrasse ;
23. 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) ;
24. qu'il s'agit de la terrasse au 2ème étage ; qu'elle dépasse en hauteur et en profondeur de plus de 3 m le voisin de gauche qui est le plus haut et le plus profond ;
25. que des bacs à plantes sont prévus le long de la limite arrière et de gauche de cette terrasse ;
26. que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
27. qu'il ne semble pas être possible de la rendre conforme au Code civil en ce qui concerne les vues sans rehausser les murs mitoyens ;
28. que vu l'implantation de la parcelle près d'un angle de rue il convient de ne pas rehausser les murs mitoyens car cela nuit aux parcelles avoisinantes ;
29. que de plus les terrasses des 1er et 2ème étages, bien que distante d'1,90m de l'axe mitoyen de gauche offrent des vues importantes vers les façades arrières des immeubles rue Philippe Baucaq ;
30. que cette situation n'est pas acceptable ;
31. que les dérogations ne peuvent dès lors être acceptées ;
32. qu'il convient de ne pas aménager de terrasses aux 1er et 2ème étages ;
33. que la hauteur de l'annexe peut dès lors être réduite afin de se limiter à une hauteur sous plafond de 2,50m au lieu des 2,96 m actuellement demandés ;
34. que l'extension est revêtue d'un cimentage de teinte claire avec un châssis en aluminium gris clair comme le reste de la façade arrière ; que la terrasse au 1er étage est entourée d'un garde-corps en ferronnerie laqué gris clair ;
35. que des fenêtres de toit, de type vélux, sont prévues dans les versants de la toiture ;
36. qu'en façade avant les châssis sont modifiés ; que ceux-ci sont en pvc blanc et se composent de deux ouvrants avec imposte ; qu'ils ne respectent pas le cintrage des baies ; qu'ils dénaturent le caractère de la façade ;
37. que, comme indiqué dans le PU10927, il convient à terme, lors du prochain changement de châssis, de les remplacer par des éléments similaires à ceux d'origine en ce qui concerne la forme, les proportions et les divisions ;
38. qu'il convient de fournir une élévation projetée détaillant les menuiseries prévues ;
39. que la porte d'entrée d'origine en bois est maintenue ;
40. que la terrasse prévue dans le jardin est déplacée vers le côté gauche ; qu'une zone de pleine terre est maintenue ; que toutefois, conformément aux prescriptions du PPAS 600 article VI. (zone de cours et jardins), une surface maximale de 30%, attenante à la façade au rez peut-être dallée ; qu'il convient de s'y conformer ;
41. que la demande vise à améliorer le confort et l'habitabilité des logements ;
42. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
43. qu'il s'agit d'une lettre positive sur le projet émanant des voisins de droite ;
44. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur la demande initiale ; qu'il convient de veiller à ce que le SIAMU effectue un contrôle des mesures mise en œuvre à la fin des travaux ;

dossier 11253

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas aménager de terrasses aux 1er et 2e étages ;
2. de revoir les aménagements du 1er étage afin de se conformer aux prescriptions du RRU ;
3. de réduire la hauteur de l'annexe afin de se limiter à une hauteur sous plafond de 2,50m au lieu des 2,96 m actuellement demandés ;
4. de ne daller qu'un maximum de 30% de la surface de cours et jardins contre la façade arrière, conformément aux prescriptions du PPAS ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur la demande initiale.

14h45 - dossier 11240**13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Zdzilaw RADZISZEWSKI tendant à régulariser et modifier la division d'une maison unifamiliale en immeuble comprenant 3 logements, construire une annexe et modifier la façade avant, rue de Theux 82.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) 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 vise à régulariser et modifier la division d'une maison unifamiliale en immeuble comprenant 3 logements, construire une annexe et modifier la façade avant ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale, comprenant un rez + 2 étages et des combles ;
5. que le bâtiment n'est pas construit conformément aux plans d'origine ; qu'il y a un étage en plus ;
6. que dans les faits, le bâtiment comporte 4 logements ;
7. qu'une véranda a été construite sur une partie de la cour ; qu'une petite annexe d'un niveau a été construite sur l'annexe existante ;
8. 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) ;
9. que les constructions dépassent une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ;
10. qu'à l'origine le 82 rue de Theux et le 13 rue de Haerne se trouvaient sur une parcelle traversante ; que cette parcelle a été divisée ; que cette division date depuis de nombreuses années
11. que la limite arrière actuelle est le fin de l'annexe ;
12. que la construction de la véranda, entre l'annexe existante et le mur mitoyen existant de gauche, n'a pas nécessité de rehausse de murs mitoyen ;
13. qu'il s'agit d'une véranda en PVC blanc ;
14. que la petite annexe au-dessus d'une partie de l'annexe existante dépasse le gabarit des constructions voisines ;
15. qu'elle a un dépassement de +/- 1,25 m de la façade arrière ;
16. que sur la vue en plan cette annexe est fermée en façade ; que sur le plan de la façade arrière et la coupe une porte se trouve dans cette annexe vers la toiture plate de l'annexe ;
17. que cette toiture plate est une toiture inaccessible ; qu'il y a lieu de placer un garde-corps devant cette porte vers l'extérieur en vue d'éviter l'accès à la toiture plate de l'annexe et d'adapter les plans à la réalité ;
18. que ces constructions existent depuis de nombreuses années ; qu'elles n'ont jamais fait l'objet de plaintes ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
20. que la cour n'est pas perméable ; qu'elle a toujours été dallée ;
21. qu'il s'agit d'une petite parcelle située dans une partie étroite de l'îlot ;

dossier 11240

22. qu'un bac à plante est prévu dans la cour;
23. que les dérogations au Titre I du règlement régional d'urbanisme ne nuisent pas aux parcelles voisines et sont donc acceptables ;
24. que des lucarnes sont construites, une par versant ;
25. que la demande prévoit 3 logements (1 duplex une chambre, un studio et un duplex 2 chambres), répartis comme suit :
 - au sous-sol -2 : un local poubelles, un local vélos et 2 caves privatives,
 - au sous-sol -1 : un petit local compteurs
 - au -1 et au rez : un duplex une chambre, en partie inférieure, un bureau, une buanderie/dressing et une salle-de-bain ; en partie supérieure, une chambre, le salon/salle-à manger et la cuisine,
 - au 1er étage : un studio,
 - au 2ème étage et sous combles : un duplex la partie inférieure du duplex au 2ème étage comportant le salon, la cuisine/salle-à-manger, 1 WC et hall de nuit,
 - sous combles : 2 chambres et 1 salle-de-bain ;
26. que le local vélo est difficile d'accès vu sa position au second sous-sol ; que vu l'absence de place de parking et la densification proposée, il convient de prévoir un local plus aisément accessible ;
27. que le sous-sol -1 se trouve au même niveau qu'une cour ;
28. qu'à ce niveau, le bureau n'est que très faiblement éclairé ; qu'il ne dispose que de 2,30m sous plafond ; qu'il ne s'agit pas d'un espace qualitatif ;
29. que le local vélos pourrait être aménagé à cet endroit ;
30. que la véranda abrite un escalier qui permet un accès privatif entre le rez-de-chaussée et le sous-sol -1 ;
31. que le séjour au rez-de-chaussée présente une superficie de 20,5 m² y compris l'arrivée de l'escalier;
32. que le séjour au 1er étage présente une superficie de 17,7m² ; qu'il est relié par un escalier à la cuisine de 10m² qui se trouve dans l'annexe ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) en ce qui concerne le séjour au 1er étage ;
34. que la seule toilette de l'appartement se trouve dans la salle de douche accessible en traversant la chambre ;
35. que ces espaces de vie sont peu qualitatifs ; qu'il convient de revoir les aménagements afin tenter de les améliorer ;
36. que la cage d'escalier est privatisé pour le duplex supérieur à partir du 2ème étage ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit de la chambre au 1er étage (3,9m² au lieu des 4,2 m² requis) et du séjour au 2ème étage (4,6m² u lieu des 6,7m² requis);
38. que ces dérogation sont dues à la typologie de la façade avant ; qu'au 2ème étage, la baie en façade arrière peut être agrandie en supprimant l'allège ; que cela permet d'améliorer la conformité au RRU ;
39. que la façade à rue est en enduit de ton jaune clair aux étages ; que la façade au rez-de-chaussée est en pierre bleue peinte en jaune clair ;
40. qu'afin de retrouver le caractère de la façade, il convient de décaper les pierres bleues ;
41. que les châssis en façade à rue sont partiellement en PVC de ton blanc ;
42. que ces châssis sont remplacés par des châssis en bois dont le ton n'est pas précisé ;

dossier 11240

43. que la porte d'entrée d'origine est conservée; que sa teinte n'est pas précisée ;
44. qu'il convient de compléter le plan de la façade avant projetée avec les matériaux mis en œuvre et coloris exacts de chacun d'eux ;
45. que la plinthe en pierre bleue est sauvegardée ;
46. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/04/2021 au 10/05/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
47. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 22/04/2021 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de placer un garde-corps devant la porte vers l'extérieur en vue d'éviter l'accès à la toiture plate inaccessible de l'annexe depuis la petite annexe et de corriger les plans à la réalité ;
2. de placer le local vélos au -1 ou au rez afin de le rendre plus aisément accessible ;
3. de revoir les aménagements des séjours au rez et 1^{er} étage afin tenter de les améliorer et de se conformer pleinement aux prescriptions du RRU ;
4. d'agrandir la baie au deuxième étage arrière afin d'améliorer la conformité en matière d'éclairage naturel ;
5. de décapoter les pierres bleues ;
6. de compléter le plan de la façade avant projetée avec les matériaux mis en œuvre et coloris exacts de chacun d'eux ;
7. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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