

**09h00 - dossier 10955**

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Dessicy tendant à régulariser les aménagements intérieurs, les volumes et les affectations afin d'aménager 4 logements, Chaussée Saint-Pierre 246-248.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
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 est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
5. l'avis défavorable de la commission de concertation le 5/01/2021 sur la demande initiale tendant à régulariser les aménagements intérieurs des logements existants, le volume du bâtiment avant et du bâtiment arrière, l'affectation de ce dernier et du rez du bâtiment avant ;
- 6. qu'en application de article 126 du Cobat, le demandeur a introduit des plans modificatifs le 24/08/2021 ;**
7. que la demande vise à régulariser les aménagements intérieurs, les volumes et les affectations afin d'aménager 4 logements ;
8. que le bâtiment avant n'a pas été construit selon les plans d'origine ;
9. que les plans d'origine prévoyaient 2 étages et une toiture mansardée ;
10. qu'en réalité, trois étages sont construits ;
11. que légalement le bâtiment avant comporte :
  - au rez-de-chaussée : 1 commerce,
  - au 1er étage : 1 logement,
  - au 2ème étage : 1 logement,
  - au 3ème étage : 1 logement
12. que le sous-sol comporte 3 caves ;
13. que légalement, le bâtiment arrière est un atelier ;
14. que la demande prévoit 4 unités de logement ;
15. que la répartition proposée est :
  - bâtiment avant :
    - au sous-sol : 4 caves et 1 local compteurs
    - au rez : 1 local vélo, 1 local poubelles, 1 espace bureau et 1 salle de réunion liés au logement arrière,
    - au 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 2 chambres

- au 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 2 chambres
  - au 3<sup>ème</sup> étage et combles : 1 appartement duplex 2 chambres
  - bâtiment arrière :
    - au rez et 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement duplex 2 chambre relié avec le bâtiment avant
16. que l'espace bureau/studio house du rez-de-chaussée avant font parties du logement arrière. Il ne s'agit donc pas d'un logement séparé ;
  17. que la demande vise à construire un couloir liant les deux bâtiments avant et arrière;
  18. que ce couloir est construit uniquement au rez-de-chaussée, contre le mur mitoyen de gauche ;
  19. qu'un accès est prévu de ce passage vers le jardin central ;
  20. que les annexes à l'arrière du bâtiment arrière ont été agrandies ;
  21. que les modifications des volumes existent depuis de nombreuses années ;
  22. que le bâtiment arrière a été transformé en logement 2 chambres situées au 1<sup>er</sup> étage;
  23. que la baie de la 2<sup>e</sup> chambre a été agrandie et transformée en porte fenêtre afin d'augmenter la surface d'éclairage naturel ;
  24. qu'il est aménagé sur deux niveaux ; que le terrain présente un relief important à cet endroit ; que le rez est aménagé contre terre ;
  25. qu'il existe un espace jardin à l'arrière du bâtiment au 1<sup>er</sup> étage ainsi qu'une petite partie non bâtie en forme de triangle non accessible;
  26. que ce jardin aménagé est accessible depuis la chambre 2 et depuis la salle-de-bain ;
  27. que l'aménagement de l'espace jardin entre les 2 bâtiments comprend une grande partie en pleine terre et une partie dallée ; que ce jardin comprend 2 parties séparées par une bordure, une avant commune et l'autre privative au logement arrière ;
  28. que ce jardin doit être privatif aux occupants du rez ;
  29. que pour le bâtiment avant, les petites annexes sur les terrasses arrière aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages du bâtiment avant ont été agrandies ;
  30. que l'annexe existante sur le balcon du 1<sup>er</sup> étage à quant à elle été supprimée afin d'agrandir le balcon sur toute la largeur de la parcelle ;
  31. que la suppression de cette annexe permet d'augmenter l'éclairage naturel de la chambre 2 ;
  32. que la balcon est accessible depuis la chambre, grâce à l'agrandissement de la baie en porte-fenêtre, et par la cuisine ;
  33. que le logement du 3<sup>ème</sup> étage a été transformé en duplex en annexant le grenier ; qu'à cette fin, l'escalier principal a été rendu privatif à partir du 2<sup>ème</sup> étage ;
  34. qu'une lucarne a été construite au 3<sup>e</sup> étage ; qu'elle comprend un châssis composé d'une double porte fenêtre ;
  35. que la toiture plate au niveau des combles est inaccessible ; qu'un garde-corps métallique laqué blanc est placé devant la double porte afin d'éviter l'accès à la toiture plate ;
  36. que les toitures plates sont aménagées en toiture verte, à l'exception de celle du dernier étage ;
  37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture - hauteur) ;

38. que ces dérogations concernent la construction du passage couvert entre les deux bâtiment avant et arrière ; que cette extension ne dépasse pas la hauteur du mur de clôture existant et qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public ;
39. que ces dérogations sont donc acceptables ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
41. qu'il s'agit des séjours aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, et de la chambre 1 du bâtiment arrière ; qu'il s'agit de baies existantes et que la dérogation peut dès lors être acceptée ;
42. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ;
43. qu'il s'agit des salles-de-bain au rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages du bâtiment avant qui donnent directement dans le séjour ;
44. qu'il s'agit des appartements deux chambres, qu'il s'agit du seul WC du logement mais que le placement d'un sas n'est pas faisable à cet endroit ;
45. que dès lors, la dérogation est acceptable ;
46. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, article 21. (menuiseries) et article 24. (éclairage des locaux sous toiture) ;
  - que l'article 21 menuiseries stipule que : « La menuiserie en aluminium de ton naturel est interdite. Les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois. »
  - que l'article 24 éclairage des locaux sous toiture stipule que : « L'éclairage des locaux sous toiture ne peut s'effectuer que :
    - 1° soit par une ou plusieurs baies vitrées de même inclinaison que les versants et dont la surface totale par versant ne peut dépasser 1/5 de la surface du versant considéré ;
    - 2° 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 ;
    - 3° soit par une terrasse découpée dans le versant de la façade arrière, ne dépassant pas 1/3 de la surface du dit versant. Dans ce dernier cas, la terrasse doit être limitée par un garde-corps en fer forgé ou en bois et la reprise des eaux pluviales doit être raccordée aux descentes des corniches. »
47. que les châssis sont en PVC blanc ;
48. qu'il s'agit de la lucarne côté arrière ; qu'il s'agit d'une dérogation minime et qu'elle est dès lors acceptable ;
49. que le dessin de la vitrine du rez a été adapté ;
50. que la légende des matériaux est indiquée sur le plan ;
51. que la demande actuelle améliore les qualités des logements ;
52. que les plans ont été détaillés ;
53. que le nombre de logements est limité à 4 sur la parcelle
54. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021-11/10/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

55. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 17/09/2021.

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de supprimer la douche dans la chambre arrière au 1<sup>er</sup> étage afin d'agrandir la chambre :
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

La dérogation au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

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

Les dérogations aux prescriptions du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquanteaire, article 21. (menuiseries) et article 24. (éclairage des locaux sous toiture) sont acceptées.

09h25 - dossier 11338

**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la ACP Taxandres 5 - c/o S.R.L. Syndic Finance Spirit, tendant à isoler la façade arrière et régulariser l'intégration des balcons arrière dans le volume construit, Rue des Taxandres 5.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que la demande vise à isoler la façade arrière et régulariser l'intégration des balcons arrière dans le volume construit ;
3. qu'il s'agit d'un immeuble d'appartements comprenant 11 logements;
4. que la façade arrière et les pignons mitoyens sont isolés par l'extérieur;
5. que la demande vise à recouvrir la façade arrière et les façades latérales droite et gauche en partie supérieure (du R+1 au R+5) par un isolant type graphite de 14 cm d'épaisseur, avec une finition en crépis de ton rouge brique, ainsi que le mur du rez-de-chaussée où se trouve un appartement ;
6. que la demande vise à poser des nouveaux acrotères isolés (10cm de PIR) sur les pignons en béton préfabriqué de teinte naturelle ;
7. que le cabanon d'ascenseur en toiture est également recouvert d'un isolant type PIR avec un crépis de finition identique à la façade arrière , et des planches de rives en side board de ton gris ;
8. que la demande vise aussi à isoler (14cm d'isolant de type graphite) le plafond du parking au rez-de-chaussée ;
9. que les châssis sont conservés en façade arrière ;
10. que les seuils de fenêtre existants en pierre bleue sont remplacés par des nouveaux seuils en PVC, adaptés au nouvel isolant;
11. que la façade avant est inchangée afin de conserver son caractère ; qu'elle est en brique rouge et en pierre de ton beige ;
12. que la tranche latérale du nouvel isolant visible depuis la rue sera couvert du même crépis de ton rouge brique, afin de garantir une jonction esthétique avec la brique ;
13. que les deux voisins ont marqués leurs accord pour les travaux d'isolation des pignons ;
14. que la demande vise également à régulariser l'intégration des balcons arrière dans le volume construit ;
15. le permis d'urbanisme (9695), tendant à régulariser la fermeture d'un balcon au troisième étage (gauche) en façade arrière d'un immeuble et autorisé le 27/08/2005 ;
16. que tous les balcons arrière du côté gauche de l'immeuble sont fermés ;
17. que du côté droit, seul le balcon du 1er étage est refermé par un garde-corps en bois ; les autres balcons sont fermés ;
18. que les châssis des terrasses refermées sont en PVC de teinte blanche;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 4 (profondeur de la construction) et titre I article 6 (toiture - hauteur);
20. que ces dérogations concernent la pose de l'isoant en façade arrière de 15cm d'épaisseur ;

21. que ces travaux permettront d'améliorer le confort thermique des logements et la consommation énergétique ;
22. que les dérogations sont dès lors acceptables
23. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021-11/10/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE**

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

**09h50 - dossier 11313**

**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur MIMMI tendant à la suppression d'un bureau à usage de profession libérale au profit de l'agrandissement de l'espace piscine à usage commercial et de l'espace entrée du logement rez arrière, Rue Baron Lambert 73.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot);
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m<sup>2</sup>) ;
5. le permis d'urbanisme (10356) autorisé le 11/01/2018 et tendant à régulariser les modifications apportées à l'immeuble: création d'une entité indépendante comprenant une école de natation, aménagement d'un bureau pour profession libérale au rez-de-chaussée et d'une chambre supplémentaire dans le duplex supérieur avant ;
6. que la demande vise à la suppression d'un bureau à usage de profession libérale au profit de l'agrandissement de l'espace piscine à usage commercial et de l'espace entrée du logement rez arrière ;
7. que l'immeuble comprend en situation de droit :
  - au rez-de-chaussée avant : 2 places de parking couverts
  - au rez-de-chaussée arrière : 1 bureau pour profession libérale, une piscine intérieure attribuée à ce cabinet, des infrastructures liées à la piscine (cabines, douches, sanitaire)
  - au rez, 1er étage et combles arrière : 1 triplex 4 chambres
  - au 1er étage avant : 1 appartement 3 chambres
  - au 2e étage avant : 1 appartement 2 chambres
  - au 3e étage et combles avant : 1 duplex 3 chambres
8. que le rez-de-chaussée avant et les étages supérieurs de l'immeuble ne sont pas concernés par la demande ;
9. que la demande vise à supprimer l'affectation bureau et de réattribuer cette surface à l'espace piscine ;
10. que l'espace d'accueil au public de la piscine est agrandi ; qu'une salle d'attente est créée avec un espace pour les poussettes ; que le nombre de cabines est augmenté, passant de 4 à 8 cabines, et le nombre de WC est également augmenté, passant de 2 à 3 WC ;
11. que ce réaménagement permet une meilleure séparation entre la zone sèche et la zone humide ;
12. que l'accès à la piscine est également modifié ; qu'il se fait à présent par l'entrée actuelle du bureau ; que les utilisateurs de la piscine ne passent dès lors plus par le hall d'entrée privée des logements ;

13. que la demande vise à rénover à l'identique la totalité de l'espace piscine, y compris le bassin, et les installations techniques ;
14. qu'un espace technique est rajouté du côté de la piscine pour les installations sanitaires (chauffe-eau pour les douches) ;
15. qu'une citerne d'eaux de pluie de 10m<sup>3</sup> est également prévue et enterrée dans le patio à l'entrée de l'espace piscine ;
16. que les eaux de pluie collectées servent aux chasses d'eau des 3 WC et à l'arrosage des deux patios ;
17. qu'il s'agit d'un réaménagement qualitatif pour l'espace piscine, mais également pour les logements existants ;
18. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021-11/10/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
19. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ; avis demandé le 9/9/2021 ;

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



**10h15 - dossier 11280**

**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Weber tendant à agrandir et rénover une maison unifamiliale, Avenue des Volontaires 174.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation ;
2. que la demande vise à agrandir et rénover une maison unifamiliale ;
3. le permis d'urbanisme (6893) autorisé le 21/04/2005 et tendant à construire une véranda ;
4. que la demande vise à démonter cette véranda et la remplacer par une nouvelle extension ;
5. que cette annexe permet d'agrandir la cuisine existante ;
6. que l'annexe est construite au même endroit que l'ancienne véranda ;
7. que les dimensions de celle-ci sont légèrement modifiées afin de permettre une meilleure continuité spatiale intérieure ;
8. que la nouvelle construction permet d'améliorer les performances techniques et énergétique de la maison, et le confort thermique pour les occupants ;
9. que le revêtement de l'annexe est en brique similaire à la brique existante ;
10. qu'en façade arrière, la demande vise à créer un mur rideau en aluminium sur l'ensemble du rez-de-chaussée, afin d'intégrer complètement l'annexe au volume principal ;
11. que la toiture plate de l'annexe est une toiture verte extensive ;
12. qu'une terrasse est aménagée à gauche de l'annexe, dans le prolongement de la salle à manger ;
13. que la demande vise également à réaménager les espaces intérieurs de la maison ;
14. qu'au rez-de-chaussée, le mur séparant la cuisine de la salle-à-manger est démonté afin d'ouvrir complètement la cuisine sur la pièce de vie ;
15. qu'un WC est créé dans l'espace accueil du rez ;
16. qu'au 1<sup>er</sup> étage, les deux pièces côté rue sont unifiées afin de créer une seule grande chambre principale comprenant un espace bureau; qu'une salle-de-bain est créée au centre pour la suite parentale ; que la salle de bain et la chambre arrière sont conservées ;
17. qu'un WC séparé est accessible depuis le hall ; qu'il mesure 1.1m de longueur sur 74cm de largeur ;
18. que les combles comprennent deux chambres avec chacune un espace dressing ;
19. qu'une salle-de-douche est aménagée au milieu des deux chambres ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 4 (profondeur de la construction) ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 6 (toiture - hauteur) ;
22. que ces deux dérogations concernent la nouvelle annexe ; que ces dérogations sont minimales et qu'elles n'induisent aucune nuisance sur les parcelles voisines ; qu'elles peuvent dès lors être acceptées ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, article 8 (WC) ;

24. qu'il s'agit du WC au 1er étage ; que les dimensions sont étroites mais qu'il ne s'agit pas du WC principal de la maison qui en compte 4 au total ; que dès lors cette dérogation peut être acceptée ;
25. que la rénovation de la maison vise à améliorer les espaces existants et améliore les performances énergétiques de la maison ;
26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021-11/10/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE.**

**Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.  
La dérogation au RRU, Titre II, article 8 (WC), est acceptée.**

10h40 - dossier 11367

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Strowel tendant régulariser les modifications extérieures apportées à un immeuble à appartements, Rue des Aduatiques 85.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, construit en 1913 en style éclectique ;
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 est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
5. le permis d'urbanisme (9316 ) autorisé le 28/05/2015 et tendant à modifier le permis d'urbanisme (6375) délivré le 27 juin 2002 concernant la transformation et l'agrandissement d'un immeuble mixte (1 commerce et 5 logements) ;
6. que la demande vise à régulariser les modifications extérieures apportées à un immeuble à appartements ;
7. que dans la situation de droit, l'immeuble comprend un commerce et 5 logements répartis comme suit :
  - sous-sol : caves
  - Rez : commerce
  - 1<sup>er</sup> : 1 appartement 3 chambres
  - 2<sup>e</sup> : 1 appartement 3 chambres
  - 3<sup>e</sup> : 1 appartement 3 chambres
  - 4<sup>e</sup> : 1 appartement 3 chambres
  - 5<sup>e</sup> : 1 appartement 3 chambres
8. que cette situation est inchangée par la demande ;
9. que la demande vise à régulariser la division des baies vitrées des façades à rue ;
10. qu'il s'agit des châssis des deux loggias, construites sur toute la hauteur du bâtiment, du 1<sup>er</sup> au 4<sup>e</sup> étage ;
11. que ces menuiseries sont en aluminium de ton gris clair ; qu'elles comprennent des panneaux pleins fixes dans les parties inférieures et supérieures ;
12. qu'un nouveau parapet fixe (balustrade), en verre, a été placé au-dessus du panneau plein inférieur ; qu'il permet de rehausser la hauteur de l'allège à 1m10, et à 1m20 à une hauteur supérieure à 12m, et d'être conforme aux normes de sécurité en vigueur ;
13. que ces châssis sont divisés à chaque niveau en 4 parties égales, dont les deux parties du centre sont ouvrantes ;
14. que ces châssis des loggias respectent le caractère du bâtiment ;
15. que les châssis de l'immeuble ont été modifiés, que l'imposte fixe supérieure a été supprimée ;

16. que la demande vise également à régulariser la terrasse en toiture ;
17. que la terrasse du 5<sup>e</sup> étage est conforme à la situation de droit, qu'elle est aménagée sur la toiture plate existante due au retrait du 5<sup>e</sup> étage par rapport à l'étage inférieur ;
18. que néanmoins, la demande vise à régulariser la construction d'un escalier liant la terrasse du 5<sup>e</sup> étage à une nouvelle terrasse de toit ;
19. que cet escalier est placé contre la façade, dans le sens de la longueur de la terrasse ;
20. que la nouvelle terrasse aménagée sur la toiture mesure 11.6m<sup>2</sup> ; qu'elle est en retrait de 1m90 par rapport au mitoyen de gauche ;
21. que cette terrasse est entourée d'un garde-corps en fonte de teinte noire ;
22. que d'après les photos, ce garde-corps est placé à sur la limite mitoyenne de gauche, et non pas avant le 1m90 de recul ;
23. que cette terrasse et escalier sont en dérogation ;
24. qu'elle fait effet promontoire et offre une vue sur tout l'intérieur d'îlot ;
25. que le logement dispose déjà d'une terrasse au 5<sup>e</sup>me étage disposant d'une bonne orientation ;
26. que, dès lors, cette terrasse de toit et escalier doivent être supprimés et ne sont pas acceptés ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture - hauteur) ;
28. que ces deux dérogations concernent la terrasse de toiture et l'escalier qui permet de s'y rendre ;
29. que malgré sa hauteur, cette terrasse n'induit pas de nuisances pour les parcelles voisines de part son recul et sa petite surface ;
30. que cette terrasse peut dès lors être acceptée ;
31. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021-11/10/2021 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
32. qu'il s'agit du garde-corps de la terrasse qui diffère entre la situation sur plans et la situation de fait à régulariser ;
33. que cette remarque a été prise en compte et que le garde-corps doit être aligné à la zone de recul ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de revenir au dessin d'origine des châssis avec impostes fixes supérieures (hors loggias) lors du prochain changement des châssis**
2. **de supprimer la terrasse de toit, le garde-corps et l'escalier.**

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

11h05 - dossier 11364

**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur APOSTOLIDIS tendant à régulariser le changement d'utilisation d'un espace commercial en un établissement de petite restauration, Avenue de Tervueren 32.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, par ailleurs voire régionale, par ailleurs en voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription des articles 1 & 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
3. que la demande vise à régulariser le changement d'utilisation d'un espace commercial en un établissement de petite restauration ;
4. que la surface commerciale est de 45.9m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ; qu'elle est située dans un immeuble mixte comprenant une galerie commerçante au rez et des bureaux aux étages ;
5. que dans les faits, cette surface commerciale est déjà utilisée pour de la petite restauration depuis au moins 1998 ;
6. que la demande vise à proposer une petite restauration (snack) avec vente et consommation sur place de potages, croques, sandwiches, hamburger, hot dogs, pitas, salades, glaces,...
7. qu'il s'agit d'une activité uniquement de jour avec des heures d'ouvertures de 7h30 à 19h ;
8. qu'aucune modification n'est prévue en façade ni à la structure ;
9. que le volume de déchet est minime pour la petite restauration, et qu'une évacuation journalière est prévue pour l'ensemble des établissements de la galerie ;
10. que ce type de consommation est propice à l'endroit au vu de la clientèle des bureaux et commerces aux alentours ;
11. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021-11/10/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
12. qu'il convient d'obtenir avant toute exploitation les autorisations requises auprès du service des Lois Spéciales - Gestion des dossiers HORECA (service des Enquêtes administratives de la police) ;

**AVIS FAVORABLE**

11h30 - dossier 11340

**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame CRASSAERT - LIBERT tendant à régulariser les modifications apportées à un immeuble dont la répartition des unités et le changement d'affectation du rez de bureau en logement, Avenue des Celtes 46.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, par ailleurs en 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 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 régulariser les modifications apportées à un immeuble dont la répartition des unités et le changement d'affectation du rez de bureau en logement ;
5. que dans la situation de droit, l'immeuble comprend des bureaux et deux logements répartis comme suit :
  - sous-sol : cuisine, laverie et accès vers le jardin
  - rez : bureaux
  - 1<sup>er</sup> étage : un appartement une chambre
  - 2<sup>e</sup> étage : un appartement une chambre
  - Combles : grenier
6. que la demande vise à régulariser et à modifier la situation de droit en supprimant l'affectation bureau au rez et en aménageant 3 logements répartis comme suit :
  - sous-sol : une cave privative pour les appartements du rez et du 1<sup>er</sup> étage, un local vélos ;
  - rez : un appartement 1 chambre
  - 1<sup>er</sup> étage : un appartement 1 chambre
  - 2<sup>e</sup> étage et combles : un duplex 2 chambres
7. que pour le rez-de-chaussée, le logement comprend une chambre côté rue, un living au centre, une cuisine et une salle-de-bain à l'arrière, avec un WC séparé en face de la salle-de-bain ;
8. que ce logement est accessible depuis le hall commun par le living ; que les autres accès vers la chambre et le sas devant le WC et salle-de-bain sont refermés ;
9. qu'un lanterneau existant éclaire la cuisine ;
10. que la cuisine donne accès à la terrasse, puis au jardin ; qu'il s'agit d'un jardin en pleine terre avec une partie en graviers ;
11. que ce jardin est aussi accessible depuis le local vélo du sous-sol ;
12. que le jardin est commun à tout l'immeuble ;
13. qu'il convient de le rendre privatif au logement du rez et de laisser juste le passage au local vélo commun ;

14. que la demande vise à régulariser l'accès au jardin par la rue de la Jonchaie ; que cette ouverture existe depuis de nombreuses années ;
15. que cette ouverture de la façade permet l'accès au stationnement d'un véhicule via la rue de la Jonchaie ; que la demande vise à régulariser cette place de stationnement en gravier ;
16. qu'il conviendrait de supprimer les graviers de la zone de parking et de prévoir un revêtement perméable à la place, et d'augmenter au maximum la surface de pleine terre ;
17. que la porte avenue des Celtes a été remplacée dans les années 1970 et ne correspond pas à la situation de droit ;
18. que celle-ci devra revenir au dessin d'origine lors du prochain changement ;
19. qu'au sous-sol, la demande vise à attribuer une cave par logement, sauf pour l'appartement 3 du 2<sup>e</sup> étage et combles qui dispose d'un grand grenier ;
20. qu'à ce niveau, la demande vise à aménager un local vélo/entretien accessible depuis la rue de la Jonchaie ;
21. qu'au 1<sup>er</sup> étage, la demande vise à créer un nouvel accès depuis la chambre vers le WC et la salle-de-bain situés à l'entresol ; que l'entresol est situé 4 marches plus bas que le niveau de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage ;
22. que l'accès depuis l'entresol est refermé
23. que l'entrée de l'appartement du 2<sup>e</sup> étage se fait depuis le palier du 1<sup>er</sup> étage ;
24. que la cage d'escalier commune devient privative à partir de ce niveau ;
25. que l'appartement du 2<sup>e</sup> étage est étendu vers les combles afin de créer un duplex ;
26. que le 2<sup>e</sup> étage comprend une cuisine et le living côté rue, et une chambre côté jardin ;
27. que le niveau des combles comprend une seconde chambre et une salle-de-bain côté rue, et un grand grenier de 14.96m<sup>2</sup> côté jardin ;
28. que la fenêtre de toit de la chambre ne permet d'un éclairage naturel de 0.61m<sup>2</sup>, ce qui est insuffisant ;
29. qu'un WC séparé se situe à l'entresol entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> étage ;
30. qu'aucune modification n'est apportée à la façade avant ;
31. que les modifications améliorent l'habitabilité des logements existants ;
32. que le nouveau logement du rez-de-chaussée est qualitatif et conforme aux prescriptions du RRU ;
33. que des photos supplémentaires ont été remises en séance ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
35. que cette dérogation concerne la chambre sous combles ; que cette dérogation est importante et qu'il conviendrait de placer une fenêtre de toit de plus grande dimension afin d'être conforme aux prescriptions du RRU ;
36. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021-11/10/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
37. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale,

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de supprimer les graviers de la zone de parking et de prévoir un revêtement perméable à la place et d'augmenter au maximum la surface de pleine terre ;
2. de rendre le jardin privatif au logement du rez-de-chaussée et de laisser juste le passage au local vélo commun ;
3. de placer une fenêtre de toit de plus grande dimension dans la chambre des combles afin d'être conforme aux prescriptions du RRU ;
4. 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 II, article 10 (éclairage naturel) n'est pas acceptée.



**11h55 - dossier 11353**

**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. Les Terrains de Forest, tendant transformer et rénover une maison unifamiliale, supprimer une annexe à l'arrière et une lucarne à l'avant, isoler la façade arrière et changer les châssis en façade avant, rue Colonel Van Gele 65.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation ;
2. que la demande vise à transformer et rénover une maison unifamiliale, supprimer une annexe à l'arrière et une lucarne à l'avant, isoler la façade arrière et changer les châssis en façade avant ;
3. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture à versants , avec un atelier en fond de parcelle;
4. que la maison comprend une annexe arrière côté gauche comprenant la cuisine au rez et une chambre à l'entresol (entre rez et 1<sup>er</sup>) et une toiture vitrée sur cour côté droit ;
5. que dans les faits, une annexe lie l'extension de la cuisine à l'atelier arrière ;
6. que le sous-sol de la maison comprend les techniques de la maison avec une pièce compteurs/ buanderie, une pièce chaufferie, un WC et un dégagement avec le compteur eau ;
7. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à démolir l'annexe liant les deux bâtiments avant et arrière, ainsi que la toiture vitrée couvrant la cour du côté droit ;
8. que l'extension existante du rez côté gauche est étendue sur toute la largeur de la parcelle ;
9. qu'il s'agit d'une extension juste au rez-de-chaussée ;
10. qu'un lanterneau est prévu au centre de cette toiture et qu'il permet d'augmenter l'éclairage naturel de la cuisine et de la salle-à-manger ;
11. que la cuisine est agrandie et qu'elle mesure 28m<sup>2</sup> au total ;
12. qu'au rez, la maison ne prévoit pas de local vélo ; que pour 6 chambres, il faut en prévoir ; qu'une solution serait de le placer dans le prolongement du hall d'entrée, en prenant une partie de la surface de la cuisine ;
13. qu'elle donne accès à un jardin en pleine terre situé entre la maison avant et le bâtiment arrière ;
14. que la demande vise à transformer l'atelier arrière en salle de sport privative au logement ; que cette pièce mesure 16.6m<sup>2</sup> ; qu'une fenêtre de toiture à versant est placée ;
15. que le mur de la salle de sport est remaçoné et couvert d'un enduit sur isolant blanc ;
16. que la salle à manger occupe la pièce centrale et le séjour est aménagé côté rue ;
17. qu'un bureau est aménagé dans l'annexe existante à l'entresol ;
18. que le 1<sup>er</sup> étage comprend deux chambres , deux salle-de-douche et un WC séparé ;
19. que le second étage est similaire au premier ;
20. que les combles sont aménagés ; qu'ils comprennent deux chambres, une salle-de-douche et un WC séparé ;
21. que dans les faits, une lucarne a été construite dans le versant avant de la toiture ;

22. que la demande vise à supprimer cette lucarne et à placer une fenêtre de toiture inclinée à la place ;
23. que la maison comprend donc 6 chambres au total ;
24. qu'un volume annexe existe aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage, côté arrière droit ; que ce volume fait partie des chambres 01 et 03 ;
25. que la demande vise à régulariser l'extension de ce volume au 3<sup>e</sup> étage ; qu'il permet d'agrandir la chambre 05 ;
26. que les baies entre le volume principal et les extensions des 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étage sont élargies afin d'augmenter l'éclairage naturel des chambres arrières ; que néanmoins, l'éclairage naturel de ces chambres est insuffisant ;
27. qu'un grenier dans la partie haute des combles est accessible par un escalier escamotable ;
28. qu'en façade arrière de la maison, la demande vise à isoler la façade avec un isolant de 10cm couvert d'un enduit de couleur blanche ;
29. que les appuis de fenêtre sont remplacés ;
30. que les corniches et planches de rives sont remplacées par des nouvelles en bois peint en blanc ;
31. que les châssis existants sont remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ;
32. qu'un allège en maçonnerie est construite à l'entresol afin d'empêcher l'accès à la toiture plate de l'entresol ;
33. qu'en façade avant, la demande vise à remplacer les châssis par des châssis en bois de ton blanc ; que les nouveaux châssis reviennent au dessin d'origine ;
34. que la double porte d'entrée du rez est rénovée et peinte en blanc ;
35. que les briques et pierre bleue sont sablées et qu'un traitement hydrofuge est prévu ;
36. que la corniche est rénovée et peinte en blanc ;
37. que la descente d'eau est détournée vers la gaine technique intérieure ;
38. qu'il s'agit d'une rénovation complète et qualitative de la maison ;
39. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture - hauteur) ;
40. que ces deux dérogations concernent l'isolation de la façade arrière ; qu'elles sont minimales et peuvent dès lors être acceptées ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
42. que cette dérogation concerne les chambres 01, 03, 04 et 05 ; que les baies existantes arrières sont agrandies ; que l'éclairage naturel reste inférieur aux prescriptions et qu'elle n'est dès lors pas acceptée ;
43. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021-11/10/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES**

1. de prévoir un local vélo au rez-de-chaussée ; que ce local pourrait se trouver dans le prolongement du hall d'entrée, en réduisant en partie la surface de la cuisine
2. d'agrandir les baies des chambres arrières afin d'être conforme aux prescriptions du RRU.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.  
La dérogation au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) n'est pas acceptée.

14h00 - dossier 11193

**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Lopez Sanchez tendant à isoler les toitures de deux maisons mitoyennes, Chaussée Saint-Pierre 263.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que la demande vise à isoler les toitures de deux maisons mitoyennes ;
3. qu'il s'agit de deux maisons identiques construite « en miroir » ; qu'elles sont de gabarit R+1+toiture à versants ;
4. qu'elles sont déjà plus hautes que les deux maisons mitoyennes de part et d'autre ;
5. que la demande vise à isoler les deux toitures à versants par l'extérieur avec une isolation de type « powerroof » ;
6. que les deux toitures sont rehaussées de 15cm avec la nouvelle isolation ;
7. que les nouvelles tuiles sont identiques aux existantes, en terre cuite de teinte rouge ;
8. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture d'une construction mitoyenne) ;
9. que ces deux dérogations concernent la nouvelle isolation des toitures ; quelles sont minimales, qu'elles servent à améliorer les performances énergétiques des deux maisons et que, par conséquent, elles sont acceptables ;
10. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021-11/10/2021 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 (toiture d'une construction mitoyenne), sont acceptées.**

**14h25 - dossier 11381**

**10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.R.L. Vincentelli Architecture, tendant à changer la destination d'un bâtiment arrière, apporter des modifications aux espaces intérieurs ainsi qu'aux façades (escalier, murs, baies, isolation), modifier les zones de plantations de la cour, Rue Beckers 10.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. le permis d'urbanisme (11169) autorisé le 11/02/2021 et tendant à mettre en conformité les travaux réalisés dans un immeuble comprenant 3 logements et dans un atelier arrière ;
4. que la demande vise à changer la destination d'un bâtiment arrière, apporter des modifications aux espaces intérieurs ainsi qu'aux façades (escalier, murs, baies, isolation), modifier les zones de plantations de la cour ;
5. que le bien comporte légalement dans le bâtiment avant :
  - au sous-sol : 4 caves privatives et 1 local pour les compteurs,
  - au rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre,
  - au 1er étage : 1 appartement 2 chambres,
  - au 2ème étage : 1 appartement 2 chambres ;
  - sous combles : grenier
6. que le bien comporte légalement dans le bâtiment arrière : un atelier (activité productive) ;
7. que la demande ne concerne que l'atelier arrière ;
8. qu'il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+1 à toiture légèrement inclinée ;
9. que la demande vise à changer l'utilisation de l'atelier d'activité productive artisanale à une activité de production de biens immatériels ;
10. que l'escalier intérieur est modifié ; qu'il est déplacé contre le mur mitoyen de gauche, à la place de l'ancienne cheminée démolie ;
11. qu'au rez-de-chaussée, un mur porteur est démolie à l'intérieur ;
12. que l'espace est cloisonné afin de créer un hall, deux ateliers, une cuisine et un WC séparé au centre ;
13. qu'au 1er étage, le niveau comprend un atelier ;
14. que les façades avant et arrières sont modifiées ;
15. qu'en façade avant, les baies sont agrandies afin de correspondre à l'aménagement intérieur et afin d'avoir un éclairage naturel suffisant ;
16. que la façade comprend 4 baies au total ;
17. que des baies sont également créées dans la façade arrière, pratiquement aveugle actuellement ;
18. que ces baies suivent la logique de celles de la façade avant ;
19. que l'allège des baies du 1er étage est très basse (55cm) ;

20. que ces baies permettent des vues importantes vers les parcelles voisines ;
21. qu'il conviendrait de rehausser l'allège, afin qu'elle soit conforme aux normes en vigueur ;
22. qu'il conviendrait également de modifier les baies et de proposer un autre dessin d'ouverture afin de limiter les vues vers les parcelles voisines ;
23. que les châssis sont en bois de teinte clair ;
24. que concernant l'arrière de l'atelier, la note explicative stipule que les baies créées et l'isolation donne sur le fond de la parcelle 3B391x7 du 194 rue de Haerne ;
25. que cette parcelle appartient à la maison Communale d'Etterbeek ;
26. que cette demande se fait en concertation avec les autorisations concernées ;
27. que la proposition de nouvelle limite de mitoyenneté doit être acceptée avant de pouvoir entamer les travaux ;
28. que la demande vise à isoler les deux façades de l'atelier ; qu'il s'agit d'un isolant de 20cm d'épaisseur, couvert d'un enduit sur isolant de teinte clair ;
29. que la toiture est isolée et couverte d'une toiture végétalisée ; que les murs d'acrotères sont légèrement rehaussés afin de permettre l'isolation ;
30. que cette isolation déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;
31. que la demande vise à modifier légèrement les zones de plantations de la cour afin de s'adapter au nouveau plan intérieur et à la façade
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture - hauteur) ;
33. que ces dérogations concernent l'isolation ; qu'elles sont minimales, qu'elles visent à améliorer les performances énergétiques du bâtiment, et qu'elles sont dès lors acceptables ;
34. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021-11/10/2021 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
35. que cette lettre concerne le vis-à-vis généré par l'agrandissement des baies au 1<sup>er</sup> étage ; que le problème existant déjà, mais que le projet aggrave le problème ; que la lettre invoque une solution possible en rehaussant le mur mitoyen de +/- 1m, ou de déplacer la baie, ou de placer un garde-corps partiellement opaque...
36. l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de rehausser l'allège afin qu'elle soit conforme aux normes en vigueur**
2. **de proposer une solution afin de limiter les vues des baies du 1<sup>er</sup> étage avant vers les parcelles voisines ;**
3. **de faire acter les servitudes de vues devant le notaire pour les vues de la façade arrière ;**
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.**

**14h50 - dossier 10925**

**11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Van Boxtel - Dekoninck tendant à changer l'affectation dans le bâtiment arrière du rez (bureau) en production de biens immatériels et du 1er étage (production de biens immatériels) en logement, créer une terrasse et un escalier de secours, Rue de Haerne 51.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zones mixtes, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que l'atelier situé en arrière-bâtiment est inscrit à l'Inventaire du Patrimoine Industriel ;
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 (9464) autorisé le 5/02/2015 et tendant à agrandir le logement du rez-de-chaussée, modifier un atelier en intérieur d'îlot et régulariser les modifications apportées à la façade à rue ;
5. qu'en date du 02/06/2020, la commission de concertation a émis un avis défavorable ;
6. que suite à cet avis, des plans modificatifs ont été introduits le 24/08/2021, suivant l'article 126 du Cobat ;
7. que l'objet de la nouvelle demande est inchangé ; qu'elle vise à changer l'affectation dans le bâtiment arrière du rez (bureau) en production de biens immatériels et du 1er étage (production de biens immatériels) en logement, créer une terrasse et un escalier de secours ;
8. qu'en situation de droit, le bâtiment avant comporte 4 logements, un par niveau ;
9. que le bâtiment arrière se compose d'un rez-de-chaussée + 3 niveaux ;
10. qu'en situation de droit, il est divisé comme suit :
  - rez : atelier,
  - premier et deuxième étage : atelier de production de biens immatériels,
  - troisième étage : bureaux ;
11. que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée et le 1er étage du bâtiment arrière ;
12. que l'arrière-bâtiment est accessible via un passage couvert commun situé dans le prolongement de l'ancienne entrée cochère ;
13. que la demande vise à démolir une partie de la zone entrée cochère du centre afin d'agrandir la cour commune existante de 12m<sup>2</sup> pour le bâtiment arrière ;
14. que cette cour est rendue perméable (revêtement perméable et terre) ;
15. qu'ainsi un jardin commun est aménagé ; qu'un arbre y sera planté ;
16. que suivant la note explicative le jardin est commun pour le bâtiment arrière ;
17. qu'un local vélos donnant dans l'entrée cochère est prévu à usage de l'immeuble arrière ; que des vélos sont également placés dans le passage d'accès à l'arrière bâtiment ; qu'en tout il y a de la place pour 10 vélos ;
18. que l'atelier de production de bien immatériel du 1er étage est déplacé dans l'atelier au rez-de-chaussée ;

19. qu'il s'agit d'un atelier de production de bien immatériel de type « graphisme » ;
20. que la demande ne prévoit pas de transformations intérieures ;
21. qu'en façade avant de l'atelier, au rez, les baies sont remplacées par des portes fenêtres donnant accès au jardin commun à créer ;
22. que l'arrière de l'atelier est éclairé par deux grandes verrières placées dans la toiture plate à l'arrière ;
23. que la cour entre les deux bâtiments sert de chemin d'évacuation ;
24. qu'une première sortie de secours existe grâce à la cage d'escalier existant à la porte cochère du n°51 ;
25. qu'une deuxième sortie de secours est créée grâce à la construction d'un balcon au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière ;
26. que ce balcon est accessible par un nouvel escalier extérieur construit dans la cour, contre le mur mitoyen de droite ; qu'il donne accès à la chambre 1 du bâtiment arrière ;
27. que depuis la cour, un passage mène à la cage d'escalier du n°49 ;
28. qu'une porte est prévue dans le mur mitoyen avec le n°45 ; qu'elle permet de créer une sortie de secours pour les occupants de ce bâtiment ; que la porte donne dans la cour , sous le nouvel escalier ;
29. que la demande vise à rehausser le mur mitoyen de droite afin d'éviter les vues depuis le nouvel escalier et balcon vers la parcelle voisine ;
30. que la construction de l'escalier et du balcon induisent des dérogations et une rehausse du mur mitoyen ; qu'ils réduisent considérablement la surface de la cour ;
31. qu'il conviendrait de placer l'escalier de l'autre côté de la cour , accessible depuis la petite chambre, de réduire son impact au maximum dans la cour, quitte à le faire démarrer dans le passage couvert, et de supprimer le balcon ;
32. que la toiture plate du passage entre les deux bâtiments avant et arrière est une toiture verte ;
33. que le 1<sup>er</sup> étage est aménagé en un appartement 2 chambres de 139m<sup>2</sup> ;
34. qu'une travaux de stabilité ne sont prévus pour l'aménagement de ce logement ;
35. que les deux chambres sont prévues vers l'avant ; qu'elles mesurent 16m<sup>2</sup> et 12 m<sup>2</sup> ;
36. que l'éclairage naturel de ces deux chambres est suffisant ;
37. que le nouveau balcon s'arrête à la limite de la chambre 1 ;
38. que la façade avant ne comporte qu'une baie à ce niveau ; qu'elle est munie d'un grand châssis à six divisions verticales ; que les baies de fenêtres sont identiques à tous les étages ;
39. qu'une partie de l'allège est supprimée sous la 6<sup>e</sup> division du châssis côté droit, afin de créer une porte fenêtre permettant une évacuation de cet étage vers le balcon ;
40. que la nouvelle cloison séparant les deux chambre respecte la division du châssis existant ;
41. que la partie centrale est aménagée en un bureau, un local de stockage, une salle-de-douche et un WC séparé ;
42. que la cage d'escalier et le monte-charge existant sont maintenus ;
43. que l'espace de vie est prévu vers l'arrière ;
44. que ce niveau est en recul à l'arrière par rapport au rez-de-chaussée ;



45. qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate de ce recul ; qu'elle est accessible depuis la pièce de vie ;
46. que cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
47. que cette terrasse s'adosse à un haut mur mitoyen ;
48. que la parcelle voisine côté droit est construite sur cette partie ; que la parcelle voisine de gauche est un jardin sur cette endroit ;
49. que les toitures plates de part et d'autres de cette terrasse sont des toitures verdurisées de type intensive ;
50. qu'un recul inaccessible de 1m90 de largeur est prévu de part et d'autre de la terrasse ;
51. que deux verrières sont placées dans chacun des reculs ; qu'elles permettent d'éclairer l'atelier du rez-de-chaussée ;
52. qu'il conviendrait de revoir l'aménagement de la terrasse afin d'empêcher ces vues, éventuellement au moyen de bacs à plantes fixes ;
53. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
54. que cela concerne la construction du nouvel escalier de secours, du balcon et la terrasse arrière ;
55. que pour la terrasse n'induit pas de nuisance sur les parcelles voisines, que son aménagement ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens, qu'elle améliore l'habitabilité du logement, et qu'elle peut dès lors être acceptée ;
56. que pour le balcon et l'escalier de secours, leurs construction induit la rehausse du mur mitoyen, qu'elle diminue la surface de la cour ; que dès lors, ils ne sont pas acceptables tels que proposés dans la demande ;
57. qu'il conviendrait de prévoir un autre aménagement pour la sortie de secours du logement ;
58. que le nombre d'unités dans le bâtiment est inchangé ;
59. que le nombre de chambres du logement a été revu à la baisse par rapport à la demande initiale ;
60. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/09/2021-11/10/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
61. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale :

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de revoir l'aménagement de la terrasse afin d'empêcher ces vues, éventuellement au moyen de bacs à plantes fixes**
2. **de placer l'escalier de secours de l'autre côté de la cour , accessible depuis la petite chambre, de réduire son impact au maximum dans la cour, quitte à le faire démarrer dans le passage couvert, et de supprimer le balcon ;**
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 (hauteur), sont acceptées pour la terrasse mais refusée pour le balcon et l'escalier de secours**

**15h15 - dossier 11342 – HUIS-CLOS**

**12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur WEBER tendant à étendre vers le sous-sol et rénover l'appartement du rez ainsi que déplacer l'escalier d'accès au jardin, rue Cardinal Lavigerie 44.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à étendre vers le sous-sol et rénover l'appartement du rez ainsi que déplacer l'escalier d'accès au jardin ;
3. que l'immeuble comporte quatre logements ;
4. qu'en situation de droit, il est composé comme suit :
  - au rez-de-chaussée : un logement une chambre
  - aux 1er, 2e et 3e étages : un logement deux chambres par étage
5. que la demande prévoit de relier le logement existant du rez-de-chaussée avec l'arrière du sous-sol ;
6. que l'avant du sous-sol reste affecté en caves privatives, et que les compteurs sont accessibles à l'ensemble des occupants ;
7. que le volume du sous-sol est augmenté jusqu'à la profondeur du balcon du rez (environ 2.50m); que cette extension ne nécessite aucune rehausse mitoyenne ;
8. qu'un nouvel escalier intérieur permet la liaison entre les deux niveaux (rez et sous-sol) ;
9. qu'au niveau inférieur du duplex, sont aménagés, une buanderie, une salle de bain, un petit local de stockage, un dressing et deux chambres ;
10. qu'au niveau supérieur, on y trouve un séjour, un wc, une cuisine/salle à manger et un petit local existant à l'arrière sur la terrasse ;
11. que l'ancien escalier extérieur en façade arrière est supprimé ;
12. qu'un nouvel escalier métallique à clairevoie est placé au centre de la terrasse du rez-de-chaussée ; qu'il mène au jardin privatif situé 75cm plus haut que le sous-sol ;
13. qu'une cour anglaise est aménagée au niveau du sous-sol, accessible via un escalier de 3 marches ;
14. qu'il convient de redimensionner cet escalier au vu du dénivelé ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture - hauteur) en ce qui concerne le nouvel escalier extérieur ;
16. que les baies en façade arrière de ces deux niveaux sont modifiées ; qu'elles intègrent des châssis en pvc blanc ;
17. qu'il a été constaté que le châssis en façade avant a été modifié sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; qu'il est en pvc blanc ;
18. que le châssis du rez-de-chaussée a une division différente de celle des châssis aux étages ;
19. qu'il serait préférable pour l'harmonie de l'immeuble de retourner vers des châssis à l'identique de ceux aux étages supérieurs ;

20. qu'en séance, les demandeurs ont confirmé leur intention de modifier les châssis, lors du prochain changement, vers des châssis en bois à l'identique de ceux aux étages supérieurs ;
21. que les espaces de vie des deux niveaux sont revus ; que ces modifications permettent une réorganisation du logement ;
22. que le projet permet d'améliorer les conditions d'habitabilité ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 17 (local commun pour vélos et voiture d'enfants) ; qu'aucun local vélo n'est prévu alors que des caves communes sont supprimées en sous-sol ;
24. qu'il est techniquement difficile de prévoir un local vélo de dimension suffisante en sous-sol pour l'immeuble ;
25. que la demande ne nécessite pas de rehausses de murs mitoyens et n'a pas d'impact sur l'espace public et les parcelles voisines ;
26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations pendant le délai imparti ;
27. qu'une réaction a été réceptionnée après le délai imparti du déroulement de l'enquête publique ; qu'il est mentionné que certains travaux ont déjà été réalisés en sous-sol dont l'enlèvement de l'escalier ; qu'il y fait part de l'inquiétude quant à la stabilité de l'immeuble concerné ainsi que ceux environnants ;
28. que l'architecte précise en séance que des sondages ont été effectués au niveau des murs mitoyens et que des compteurs ont été installés ;
29. que l'avis de la commission de concertation (séance du 5/10/2021) a été reporté suite à l'incertitude juridique au niveau de la division du bien au sous-sol ; qu'il a été demandé de fournir un acte de base reprenant les modifications, un PV de l'assemblée générale, un rapport de géomètre ;
30. les éléments apportés par le demandeur sont conformes à ce qui a été demandé ;
31. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 31/08/2021 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves 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.  
La dérogation au RRU, Titre II, article 17 (local commun pour vélos et voiture d'enfants) est acceptée.**

**15h30 : dossier 11314 - HUIS CLOS**

**13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par l'A.S.B.L. Jeunesse en Mission tendant à étendre la consommation sur place (bar) dans un commerce existant au rez droit de l'immeuble, avenue des Celtes 17.**

**REPORT**