

09h00 - dossier PUFD 11493

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par LOG'IRIS, représentée par Monsieur Van Praet, tendant à rénover 4 immeubles de logements sociaux; rénover les toitures; remplacer les châssis de fenêtres et réaménager les combles, Rue Jean Massart 1.

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. PRAS 0.12. (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
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. 3.5.1° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
5. que les parcelles concernées par la demande sont situées en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 03 Mai 2001;
6. que la demande vise à rénover 4 immeubles de logements sociaux; rénover les toitures; remplacer les châssis de fenêtres et réaménager les combles ;
7. que la demande porte sur la rénovation de 4 immeubles de logements sociaux, leur réaménagement intérieur et la création de stationnement vélo en zone de cour et jardin;
8. que le nombre de logement total passe de 32 (28 appartements deux chambres et 4 appartements trois chambres) à 33 (23 appartements une chambre, 4 appartements deux chambres et 6 appartements trois chambres) que la mixité des types d'habitation est augmentée au profit des petits logements;
9. que la surface de logements est augmentée de 287m², passant de 2769 à 3056m², principalement dû au nouveau dessin de la façade arrière et au réaménagement des combles;
10. que le projet a été soumis à enquête publique du 17/01/2022 au 31/01/2022 pour les motifs suivants:
 - En application de l'article 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT);
 - Dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne);
 - Dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne);
11. que l'aménagement intérieur des immeubles est modifié afin de créer des appartements plus confortables et avec de meilleures qualités spatiale et de lumière;
12. que 4 bâtiments sont concernés par la demande, rue Jean Massart 1, rue Jean Massart 3, rue Jean Massart 5 et rue Jean Massart 7, qu'ils sont constitués respectivement de 4 appartements deux chambres et 4 appartements trois chambres, et 8 appartements deux chambres pour chacun des suivants;
13. qu'à présent le premier immeuble est constitué de 5 appartements une chambre et 4 appartements deux chambres, et les suivants de 6 appartements une chambre et 2 appartements trois chambres chacun;
14. que de manière générale l'habitabilité des logements est améliorée, que les espaces sont agrandis et l'entrée de lumière naturelle augmentée (excepté en façade avant ou aucune

intervention n'est prévue sur les baies), que de plus la façade avant des bâtiments est isolée par l'intérieur et la façade arrière par l'extérieur;

15. que de fait les anciens espaces extérieurs des logements qui, en situation existante, étaient pour la plupart clôturés par les habitants pour y créer des espaces intérieurs plus utiles qu'une terrasse au nord, sont supprimés au profit de la redéfinition des espaces intérieurs;
16. que des espaces extérieurs sont toutefois réaménagés pour les logements du rez-de-chaussée des 4 immeubles, ainsi que pour le logement du dernier niveau du bâtiment 1;
17. que de plus les nouvelles baies créées en façade arrière dont disposent les chambres sont grandes et contiennent un coulisant de type porte-fenêtre dont la protection aux chutes est assurée par un garde-corps en verre trempé, ce qui permet quand même d'ouvrir généreusement et se sentir en extérieur au niveau de ces locaux;
18. les dérogations à l'article 3 du Titre II du RRU concernant la superficie des 4 chambres principales du bâtiment 1, que ces dérogations sont minimales et qu'elles pourraient être résolues par le rétrécissement de la gaine technique adjacente aux chambres, mais que cette action n'ajouterait en rien des qualités spatiales aux locaux ;
19. que par conséquent ces dérogations sont acceptables ;
20. que la demande déroge au titre II art. 10 (éclairage naturel) du RRU en ce qui concerne les pièces à rue des 4 bâtiments ; qu'il s'agit de baies existantes qui tiennent compte de la typologie existante ; que cette dérogation est dès lors acceptable ;
21. qu'au rez-de-chaussée des immeubles 3, 5 et 7 sont créés des locaux vélos extérieurs côté cour, que ceux-ci viennent séparer les deux jardins privés de ce niveau et protéger l'intimité des occupants;
22. que de plus ces emplacements disposent d'une assez bonne accessibilité depuis la rue, que trois marches sont à franchir à l'entrée et deux autres sont à descendre à la sortie, que ces locaux sont couverts sans toutefois préciser leur matérialité;
23. que ceux-ci sont installés en intérieur d'îlot et qu'il conviendrait de traiter les toitures en toitures vertes extensives afin d'améliorer la temporisation des eaux de pluie et d'agrémenter les vues sur ces petits volumes;
24. que tous les bâtiments sont rehaussés, de manière variable entre 34cm et 1m58 afin d'aménager les combles, que cela crée une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU;
25. Que concernant l'immeuble 1 la rehausse est conséquente et crée un pignon aveugle dépassant de plusieurs mètres le voisin de la rue de la grande haie, cette rehausse pourrait être réduite afin de limiter l'impact visuel de la nouvelle toiture au strict minimum, à savoir de quoi obtenir une hauteur de 2m30 sous plafond sur la moitié des locaux habitables des appartements concernés;
26. Que pour le reste la rehausse est négligeable et est principalement due à l'isolation des toitures, que de fait la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est acceptable pour les bâtiments 3, 5 et 7;
27. que la façade arrière des bâtiments est revue en profondeur, qu'elle est isolée par l'extérieur et refaite à certains endroits, ce qui crée une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU, que cette dérogation est négligeable et permet l'amélioration de l'habitabilité des logements et de la performance énergétique de ceux-ci sans toutefois impacter l'intérieur d'îlot;
28. Que cette façade est revêtue d'un bardage de briquettes sur isolant de teinte claire, que les châssis sont prévus en bois de teinte claire avec à certains endroits des trumeaux revêtus de bardage en aluminium thermolaqué de teinte claire;
29. que les toitures sont prévues en zinc, à l'identique des bâtiments de logements situés en face;
30. que les façades à rue sont conservées, qu'ainsi la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement est respectée par la rénovation du patrimoine sans en changer son esthétique;

31. tout ce qui précède, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant moyennant les adaptations suivantes;
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/01/2022 au 31/01/2022 n'a donné lieu à **une** lettre d'opposition et/ou d'observations ;
33. que celle-ci soulève la question de la disponibilité des parkings à rue durant le chantier, ce qui ne relève pas de la demande de permis d'urbanisme;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de diminuer la rehausse de toiture de l'immeuble 1;**
2. **de verduriser les toitures des locaux vélos;**
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) est acceptée,
et article 6 (hauteur), est en partie acceptée.**

La dérogation au RRU Titre II article 3 §1 et 2 (superficie minimale) est acceptée.

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

COMMUNE		
URBAN - DU	URBAN - DPC	BE

09h25 - dossier 11410

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur DURAND, tendant à modifier le nombre de logements dans un immeuble (de 5 à 3) , Rue Louis Hap 93.

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 le bien se situe en zone de protection d'un bien classé ; qu'il s'agit du jardin Jean Félix Hap ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 237 du Cobat (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)
5. que la demande vise à modifier le nombre de logements dans un immeuble (de 5 à 3) ;
6. que dans la situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit rez+2+toiture à versants avec un niveau au sous-sol et un rez-de-jardin, comprenant 5 logements répartis comme suit :
 - sous-sol : caves
 - rez-de-jardin : caves
 - rez-de-chaussée (bel étage) : 1 appartement 1 chambre
 - 1^{er} étage : 2 studios
 - 2^e étage : 2 studios
7. qu'il s'agit de logements de petites dimensions peu qualitatifs ;
8. que la demande vise rénover et transformer le bâtiment afin d'y aménager 3 logements répartis comme suit :
 - Sous-sol : 3 caves privatives, un local poubelles, un espace compteurs et un local vélos de 12.6m² ;
 - Rez-de-jardin + rez-de-chaussée : un logement duplex 4 chambres + jardin et terrasse
 - 1^{er} étage : un appartement 1 chambre + terrasse
 - 2^e étage : un appartement 1 chambre + terrasse et mezzanine
9. que le niveau au sous-sol comprenant les caves, le local compteurs et le local vélos mesure 1m94 de hauteur sous-plafond ;
10. que ce niveau n'est pas pratique d'accès pour le local vélo ;
11. que le rez-de-jardin comprend un second espace pour les poussettes de 4.7m² ;
12. qu'il conviendrait d'agrandir ce local au rez-de-jardin, quitte à déplacer le WC du duplex situé juste derrière, afin de pouvoir aussi y ranger quelque vélos ;
13. que le rez-de-jardin comprend le niveau bas du duplex avec le rez-de-chaussée ;
14. que ce niveau comprend 3 chambres, dont une côté rue et deux côté jardin, un dressing attenant à une des chambres arrière, deux salles-de-douches avec WC, une buanderie et un WC séparé dans la partie centrale ;

15. que la demande vise à construire un nouvel escalier privatif liant les deux niveaux du duplex ; qu'il se trouve derrière le WC ;
16. que les deux chambres côté jardin donnent accès à une terrasse perméable de 14.4m², puis au jardin ;
17. que la terrasse et le jardin sont au même niveau que le rez-de-jardin ;
18. qu'au rez-de-chaussée (bel étage), la demande vise à aménager une 4^e chambre côté rue, et une pièce de vie comprenant la cuisine, la salle-à-manger et le salon à l'arrière ;
19. que l'annexe existante côté gauche (cuisine) est rehaussée afin d'être aligné au reste de la façade arrière ;
20. que cette rehausse nécessite une rehausse du mur mitoyen de gauche de 1m47 de longueur sur 77cm de hauteur ;
21. que la demande vise à régulariser l'aménagement d'une terrasse de 10.4m² sur la toiture plate arrière, accessible depuis la salle-à-manger;
22. que cette terrasse est déjà existante dans les faits ;
23. qu'elle respecte le code civil par rapport au mitoyen de gauche n°95 ;
24. qu'un brise vue de 1m90 de hauteur est placé contre le mur mitoyen de droite n° 91 ; que ce brise vue n'est pas conforme au code civil en matière de vue ;
25. que cette terrasse n'est pas autorisable vu que le logement dispose déjà d'une terrasse et d'un grand jardin au rez-de-jardin ; qu'il conviendrait de la rendre inaccessible et de la verdiriser ;
26. qu'au 1^{er} étage, la demande vise à aménager un appartement une chambre avec la chambre côté et une salle-de-douche attenante, un petit hall et WC séparé au centre, et une pièce de vie avec cuisine, salle-à-manger et séjour à l'arrière ;
27. qu'une terrasse de 6.8m² est aménagée sur une partie de la toiture plate arrière, du côté droit ;
28. que cette terrasse existe déjà en situation de droit ;
29. qu'elle est conforme au code civil en matière de vue car elle dispose d'un recul de plus de 1m90 par rapport à l'axe mitoyen de gauche ;
30. qu'au 2^e étage, la demande vise à aménager un appartement une chambre selon le même principe que celui du 1^{er} étage ;
31. qu'une terrasse existante en situation de droit à l'arrière est aussi accessible depuis la salle-à-manger ;
32. que la demande vise à construire un escalier dans la partie centrale, menant à la partie supérieure des combles aménagée en mezzanine sur le séjour ;
33. que l'espace vide entre les deux annexes existantes à l'arrière du côté gauche est refermé afin d'uniformiser toute la façade arrière ;
34. que cette fermeture n'entraîne aucune dérogation ;
35. que la demande vise à placer une coupole dans la toiture plate au-dessus de la cuisine (partie dans l'annexe);
36. que la demande vise à placer 4 nouvelles fenêtres de toiture inclinée en façade arrière ;
37. que la façade avant est inchangée, hormis les châssis qui sont remplacés par des nouveaux châssis en bois de teinte gris foncé ;
38. que les châssis sont conformes au dessin d'origine, sauf pour le petit châssis au 2^e étage côté gauche dans lequel la division a été supprimée ;

39. que vu la dimension de ce châssis, cette modification est acceptable et ne modifie pas l'aspect générale de la façade ;
40. que la façade arrière est isolée ;
41. qu'au niveau du rez-de-jardin, cette isolation est plus profonde que l'alignement des deux constructions mitoyennes ;
42. qu'elle est en crépis sur isolant de ton gris clair ;
43. que les baies existantes sont modifiées ;
44. que les nouveaux châssis sont en aluminium de couleur noire ;
45. que les seuils et les couvres-murs sont en pierre bleue ;
46. que la corniche est peinte en gris clair ;
47. que la descente d'eau pluviale est en zinc de ton anthracite ;
48. que les ferronneries (garde-corps) sont thermolaquées en noir ;
49. que dans l'ensemble, l'intérieur du bâti existant est modifié tant au niveau des cloisons que des murs porteurs ;
50. qu'il conviendrait de fournir un reportage photographique intérieur afin de pouvoir juger de la valeur patrimoniale des décors existants ;
51. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que ce réaménagement correspond à ces principes ;
52. que les logements proposés sont qualitatifs ;
53. que le projet améliore considérablement la situation existante de droit ;
54. 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) ;
55. que ces dérogations concernent la régularisation de la terrasse au rez, l'isolation de la façade arrière au rez-de-jardin et les nouveaux volumes du côté du n°95 ;
56. que la terrasse est plus profonde que les deux constructions mitoyennes ; qu'elle n'est pas conforme en matière de vue ; qu'elle n'est dès lors pas acceptable ;
57. que l'alignement des volumes à l'arrière uniformisent la façade et la rende plus compacte ; que la rehausse mitoyenne n'est pas importante et que de part son orientation, elle n'induit pas de perte d'ensoleillement pour la parcelle voisine de gauche ;
58. que l'isolation améliore les performances énergétiques du bâtiment ;
59. que les dérogations peuvent dès lors être acceptées ;
60. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ; que cette dérogation concerne le bel étage et les chambres aux 1^{er} et 2^e étages ;
61. que pour le bel étage, l'éclairage naturel est de 6.5m² au lieu de 6.7m² requis ; que pour les chambres des 1^{er} et 2^e étages, il s'agit de baies existantes en façade avant qui ne peuvent pas être modifiées ;
62. que dès lors la dérogations peut être acceptée ;
63. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/01/2022 au 31/01/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

64. l'avis favorable de la Commission Royale des Monuments et Sites sur le plan patrimonial ; que néanmoins, la CRMS attire l'attention sur le fait que l'intérieur du bien n'est pas documenté et que le dossier ne permet pas d'évaluer l'impact réel de la réorganisation des espaces, dont l'implantation de circulations verticales privatives entre le rez et le bel étage, ainsi qu'entre les étages +1 et +2. De manière générale, la Commission demande donc de rester attentif à la préservation des qualités spatiales des pièces principales et de tous les éléments de décor à valeur patrimoniale qui subsistent. Le cas échéant, le projet devra être adapté en ce sens ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. d'agrandir le local poussettes au rez-de-jardin, quitte à déplacer le WC du duplex situé juste derrière, afin de pouvoir aussi y ranger quelque vélos ;
2. de fournir un reportage photographique intérieur afin de pouvoir juger de la valeur patrimoniale des décors existants ;
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 partiellement acceptées et refusées pour la terrasse au 1^{er}.

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

COMMUNE		
URBAN - DU	URBAN - DPC	BE

09h50 - dossier 11389

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur JACOBS, tendant à démolir et reconstruire la partie intérieure d'un arrière-bâtiment et changer son affectation d'atelier en logement (maison unifamiliale), Rue de l'Orme 37.

Considérant :

65. 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) ;
66. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'ilot) ;
67. que la demande vise à démolir et reconstruire la partie intérieure d'un arrière-bâtiment et changer son affectation d'atelier en logement (maison unifamiliale) ;
68. que dans la situation de droit, la parcelle comprend un bâtiment avant, non concerné par la demande, et un bâtiment arrière accessible depuis l'entrée cochère à rue ;
69. que le bâtiment avant est de gabarit R+1+toiture à mansardes ;
70. que le bâtiment arrière (atelier de menuiserie) est de gabarit R+1+combles ;
71. que la demande vise à changer l'affectation de l'atelier en logement, en maintenant le gabarit existant ;
72. que la demande vise à conserver les murs mitoyens et les isoler par l'intérieur, à démonter les planchers existants et à reconstruire des nouveaux en structure poutres/claveaux, à démonter complètement la toiture existante et en reconstruire une nouvelle suivant le même gabarit, et à déplacer la façade avant ;
73. que seuls les 2 murs mitoyens sont donc conservés ;
74. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à reculer de 3m la façade avant existante afin d'agrandir l'espace entre les deux bâtiments ; que la distance entre les deux bâtiments est de 6m ;
75. que dans cet espace, la demande vise à aménager une zone de végétation, qui semble privative aux occupants du rez du bâtiment avant ; que cet espace de végétation est ouvert sur la cour commune de passage ; qu'elle n'offre donc aucune intimité ;
76. que l'espace extérieur central comprend également une terrasse et un local vélos/ poubelles en contre-bas de 4 marches, privatifs au logement du bâtiment arrière ;
77. que le local vélos/poubelles est une nouvelle construction ;
78. que ce volume réduit la surface extérieure au sol déjà très restreinte ;
79. que ce volume doit être intégré au volume principal, et qu'une zone de pleine terre doit être aménagée à la place ;
80. que le rez-de-chaussée comprend un seul grand espace de vie de 58.6m² avec la cuisine/ salle-à-manger à l'avant, et le séjour à l'arrière ;
81. qu'une insert est placée dans le séjour contre le mur mitoyen de gauche ;
82. qu'aucun conduit n'est représenté aux étages ni aucune sortie en toiture ? qu'aucune sortie de ce type n'est autorisée en intérieur d'ilot, afin d'éviter des nuisances de fumées et d'odeur vers les parcelles voisines ;
83. que la hauteur sous-plafond ce ne niveau est de 2m50 ;
84. que le séjour donne sur une terrasse arrière de 16.4m² ; qu'il s'agit d'un revêtement imperméable en grès cérame ;

85. que cet espace extérieur existe en situation de droit, mais qu'il ne s'agit pas d'une terrasse ;
86. qu'elle est située à proximité directe de plusieurs habitation ;
87. que part son côté enclavé et trop proche des logements voisins, elle risque d'entraîner de nombreuses nuisances de bruit ;
88. que le 1er étage comprend deux chambres, dont l'une à l'avant et la seconde à l'arrière ;
89. que chacune des deux chambres dispose d'un dressing et d'une salle-de-bain ou douche attenants ;
90. qu'un WC séparé se trouve entre les deux ;
91. que la hauteur sous-plafond de ce niveau est de 2m40 ;
92. que les planchers sont neufs ; que cette hauteur est insuffisante pour des chambres et qu'elle n'est pas acceptable ;
93. que l'alignement arrière est plus profond qu'au rez-de-chaussée de 1m32 ;
94. que cette partie surplombe la terrasse de l'étage inférieur ;
95. que la façade arrière n'est dès lors qu'à 1m90 de distance par rapport à la limite mitoyenne arrière, et donc des constructions avoisinantes ;
96. que le 2e étages (combles) comprend également 2 chambres avec chacune une salle-de-douche attenante, un WC séparé et une buanderie ;
97. que les baies de la façade arrière sont de grande dimension avec l'allège assez basse ; que les vues vers les parcelles à proximité sont importantes ;
98. que la demande vise à placer 8 fenêtres de toiture inclinée (4 dans chaque versants) ;
99. que ces fenêtres de toit sont de grande dimensions ;
100. qu'elles risquent d'induire des vues et des nuisances lumineuses vers l'intérieur de l'ilot ;
101. que la toiture est entièrement refaite ; qu'elle est isolée par l'intérieur en laine de bois (23cm) ; que la nouvelle couverture est en ardoises naturelles ;
102. que la façade avant du bâtiment arrière est neuve ; qu'elle est isolée et en bardage bois thermolaqué traité prégrisé de ton gris / beige ;
103. que la façade comprend aussi des zones de panneaux en aluminium de ton gris foncé ;
104. que les châssis sont en PVC ou en alu , selon la note explicative ; qu'il convient de préciser le matériau et le teinte de celui-ci ;
105. que les seuils sont en alu de ton gris foncé ;
106. que la façade arrière est également reconstruite ;
107. qu'elle est en brique de ton gris/beige ;
108. que les châssis sont identiques à ceux de la façade avant ;
109. que la parcelle est très dense ;
110. que ce logement 4 chambres dispose de peu d'espace extérieur qualitatif ;
111. que ce logement risque d'entraîner de nombreuses nuisances vers les parcelles avoisinantes, très proches de celui-ci ;
112. que le projet n'est pas viable tel que proposé ;
113. qu'il convient d'améliorer considérablement les qualités végétales de l'ilot, en aménageant de plus grandes surfaces de pleine terre ;

114. que seul un projet tenant compte de ses remarques pourrait être accepté ;
115. 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 démolition et la reconstruction) et la construction du nouveau volume vélos/poubelle ;
116. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous-plafond des locaux habitables) en ce qui concerne les chambre 1 et 2 au 1er étage;
117. que ces dérogations ne sont pas acceptables vu la densité de la parcelle et la proximité avec les parcelles voisines ;
118. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire article 13. (hauteur sous-plafond);
119. que cet article stipule que : « *La hauteur sous plafond des pièces habitables de jour et de nuit en ce compris les bureaux et salles de réunion ainsi qu'en général tous les locaux accessibles au public, est fixée au minimum à 2.80 mètres au rez-de-chaussée et à minimum 2.60 mètres aux étages. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond.*
- Lorsque la profondeur des locaux considérés à l'alinéa ci-avant excède 6 mètres, la hauteur libre de ceux-ci doit être élevée de 15 centimètres par mètre supplémentaire en profondeur.*
- Pour les cuisines-caves et pièces sous combles existantes, des dérogations peuvent être accordées pour l'aménagement de pièces habitables en tenant compte de l'éclairage, de l'aération, de la superficie et de l'usage des locaux. »*
120. que cette dérogation concerne la chambre, la cuisine et le séjour ; qu'elle n'est pas acceptable ;
121. que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
122. l'article 16 du titre I du RRU prévoit dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne d'une dimension minimale de 33 litres par m² de surface de toiture en projection horizontale est imposée afin d'éviter une surcharge du réseau d'égouts ;
123. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/01/2022 au 31/01/2022 a donné lieu à 12 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
124. que ces lettres portent sur :
- que ce volume doit être considéré comme un volume neuf
 - que ce projet risque d'induire des vues à l'intérieur de l'ilot
 - le nombre de dérogation
 - pas de garage ni de possibilité traitement de la façade NE dont l'aspect actuel est dégradé l'amiante présent dans la toiture existante qui va être démontée de parking prévu dans le projet
 - la sécurité en intérieur d'ilot dur à l'accès
 - les velux en toiture dans le versant NE ; que le seuil de ceux-ci doit être assez haut pour empêcher les vues
 - la vue directe de la façade SE vers les habitations et jardins de la rue Charles Degroux
 - d'une cloison en lamelles orientées à 45° pour atténuer les vues qui induirait une perte de luminosité ;
 - un avis favorable pour l'affectation de logement induisant moins de nuisances qu'une entreprise professionnelle et la rénovation de l'atelier qui valorisera l'intérieur de l'ilot ;

- 125. que des photos des riverains ont été jointes au dossier en séance ;
- 126. qu'il est signalé en séance que des travaux ont déjà été entrepris dans le bâtiment
- 127. qu'il est assuré en séance qu'il s'agit uniquement de travaux d'entretien et de consolidation vu le mauvais état actuel ; qu'il ne s'agit pas de travaux de transformation ;
- 128. que la Région précise qu'en cas de démolition d'un bien bâti en intérieur d'îlot , aucune reconstruction n'est autorisée ; que la surface démolie doit redevenir de la pleine terre ;
- 129. que seules les rénovations sans aucune augmentation de volume sont autorisées ;

AVIS DEFAVORABLE:

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

COMMUNE		
URBAN - DU	URBAN - DPC	BE

10h15 - dossier PP 633

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par JCDECAUX BILLBOARD BELGIUM sa, tendant à maintenir un dispositif publicitaire double face et éclairé de l'intérieur de 8m² sur pied, Boulevard Général Jacques 222.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), 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 PRAS : modification visible depuis l'espace public en Zichée ;
3. que la demande se situe en zone restreinte du RRU en ce qui concerne les publicités et enseignes ;
4. que la demande vise à maintenir un dispositif publicitaire double face et éclairé de l'intérieur de 8m² sur pied ;
5. qu'un permis d'urbanisme (PP637) a été notifié le 01/07/2015 (réf. AATL 05/afd/178617) pour une durée limitée de 6 ans visant à placer 1 dispositif de publicité double face et prolonger la clôture ;
6. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre VI, article 20 (publicité lumineuse en zone bâtie interdite hors zone élargie), 4^{ème} sur les terrains non bâtis ;
7. l'avis défavorable de Bruxelles-Mobilité daté du 14 janvier 2022 ; que cet avis indique qu'étant donné que les panneaux publicitaires lumineux présentent un plus grand risque de distraction pour les utilisateurs de la voirie et mettent également la sécurité routière en danger, Bruxelles-Mobilité s'engage dans un processus de libérer au maximum l'espace public de ces dispositifs publicitaires ;
8. que tout type de publicité est interdite à cet endroit vu qu'il s'agit d'un terrain non bâti ;
9. qu'il convient de démonter ce dispositif publicitaire et de ne plus placer aucune publicité à cet endroit ;

AVIS DEFAVORABLE

COMMUNE		
URBAN - DU	URBAN - DPC	BE

10h40 - dossier 11438

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame IDADINI, tendant à changer la destination du rez-de-chaussée (garderie pour enfants (équipement d'intérêt collectif ou de service public) en logement une chambre, Rue Peter Benoit 16.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) du BLOC 537, ayant fait l'objet d'un arrêté en date du 02/04/1974 ;
3. que la demande se situe dans la zone de protection de l'immeuble de rapport situé au 2 rue Peter Benoit ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 237 du Cobat (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
5. que la demande vise à changer la destination du rez-de-chaussée (garderie pour enfants - (équipement d'intérêt collectif ou de service public) en logement une chambre ;
6. que dans le situation de droit, il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+3 comprenant un équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée, et deux logements aux étages dont l'un de 4 chambres et le second de deux chambres ;
7. que les étages sont inchangés et non cernés par la demande ;
8. que la demande vise à changer l'affectation du rez-de-chaussée afin d'aménager un logement 1 chambre ;
9. qu'à l'origine, ce niveau était déjà affecté au logement ;
10. que la structure du rez est inchangée et les cloisons sont inchangées ;
11. que la demande vise à aménager la chambre côté rue, le séjour au centre, la salle-à-manger à l'arrière, et la cuisine, la salle-de-douche et le WC dans l'annexe existante du côté droit ;
12. que cet aménagement revient à la situation prévue par le permis précédant l'équipement ;
13. que l'accès vers la cuisine est refermé ;
14. que le jardin et la terrasse accessible depuis la salle-de-douche sont privatifs au logement du rez-de-chaussée ;
15. qu'un niveau existe au sous-sol ;
16. que la demande vise à aménager un local poubelles côté rue, 3 caves privatives et un local compteurs ;
17. que la demande ne prévoit pas de local vélos ;
18. que cette aménagement n'est pas envisageable pour un immeuble comprenant 3 logements ;
19. qu'il convient d'aménager un local vélo au sous-sol, quitte à supprimer le local poubelles ;
20. que la cave 1 à l'arrière donne accès à une cour basse ; que l'autres accès est condamné ;
21. qu'un escalier lie cette cour à la terrasse du rez ;
22. que la terrasse et le jardin sont privatifs au logement du rez ;

23. que des extracteurs d'air doivent être installées dans le wc, la salle de bain, et dans la cuisine (hors hotte).
24. que la façade avant est inchangée ;
25. que le châssis du centre est en PVC de ton blanc ;
26. que la porte de gauche donnant dans la chambre est en PVC de ton blanc ;
27. que la porte d'entrée principale est en bois de ton brun ;
28. que le châssis du centre en PVC n'est pas qualitatif ; que lors du prochain changement, il convient de revenir à un châssis en bois respectant le dessin d'origine ;
29. que la porte d'accès du côté gauche, qui donne dans la chambre est condamnée ;
30. que pour cette porte, il y a lieu de revenir à une porte pleine en bois, identique à celle de droite, avec une imposte vitrée ;
31. qu'il convient de proposer un dessin pour l'ensemble des châssis du rez ;
32. qu'il convient de la supprimer et de proposer une baie avec une allège pleine en maçonnerie, s'alignant à celle du châssis central ;
33. que l'imposte de ce nouveau châssis, en bois, doit s'aligner à celle du châssis du centre ;
34. que le nouveau seuil doit être identique au seuil existant au centre (pierre bleue) ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II , article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour/ salle-à-manger (3.7m² au lieu de 4.6m²) ; que la façade arrière du rez est déjà fortement vitrée ; qu'il s'agit d'une disposition existante ; que cette dérogation peut dès lors être acceptée ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II , article 17 (local vélo) en ce qui concerne l'absence d'un tel local;
37. que cette dérogation n'est pas acceptable pour un immeuble de 3 logements ; qu'il convient d'en aménager un au sous-sol ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **d'aménager un local vélo au sous-sol, quitte à supprimer le local poubelles ;**
2. **lors du prochain changement du châssis central du rez, de revenir à un châssis en bois respectant le dessin d'origine ;**
3. **de revenir à une porte pleine en bois, identique à celle de droite, avec une imposte vitrée**
4. **de proposer un dessin pour l'ensemble des châssis du rez ;**
5. **de fournir une élévation projetée de la façade avant au rez, reprenant les modifications décrites ci-dessus et la légende des matériaux projetés (lors du prochain changement pour le châssis du centre) ;**
6. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

**La dérogation au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) est acceptée.
La dérogation au RRU, Titre II, article 17 (local vélos) n'est pas acceptée.**

COMMUNE		
URBAN - DU	URBAN - DPC	BE