

09u00 - dossier 11379

1. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door *Mijnheer MERTENS* strekkende tot het renoveren van een eengezinswoning, het afbreken van een bijgebouw een aanbouw op het naastgelegen perceel bouwen en twee bomen omhakken (een berk (*Betula alba*) en een kersenboom (*Prunus serrulata*)), de *Haernestraat 161*.

Overwegende :

1. dat het goed gelegen is in het GBP in het typisch woongebied ;
2. dat, in toepassing van artikel 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten), de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking;
3. dat, in toepassing van artikel 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken), de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking;
4. dat de aanvraag strekt tot het renoveren van een eengezinswoning, het afbreken van een bijgebouw en een aanbouw op het naastgelegen perceel bouwen ;
5. dat er een onbebouwd perceel naast de ééngezinswoning ligt;
6. dat de bestaande uitbouw afgebroken wordt om meer licht en lucht te bieden en een connectie met de tuin te maken;
7. dat een nieuw volume de rij in de straat aanvult ; dat het volume dezelfde diepte en hoogte (G+2) als het bestaand gebouw heeft;
8. dat een nieuwe uitbouw, (diep 3.00m), voorzien wordt;
9. dat het nieuwe volume een plat dak krijgt ;
10. dat een garage op het gelijkvloers voorzien wordt ;
11. dat het gelijkvloers ook een bureau, een grote keuken met zithoek en de eetkamer bevat; dat de woonkamer op de eerste verdieping is;
12. dat het huis 4 slaapkamers en een speelkamer bevat;
13. dat de bestaande voorgevel ongewijzigd blijft ; dat de pvc dakgoten door wit geschilderde houten dakgoten vervangen worden;
14. dat de smeedijzeren inkomdeur door een nieuwe deur in aluminium, kleur groenblauw, vervangen wordt;
15. dat de nieuwe voorgevel een verdiepingshoge plint met geglazuurde groenblauwe steenstrips heeft; dat de garagepoort een harmonicapoort heeft, in dezelfde kleur;
16. dat de garagepoort grotendeels beglaasd is ;
17. dat het esthetischer lijkt een minder doorzichtige versie voor te stellen;
18. dat deze garagepoort haast de volledige breedte van de nieuwe voorgevel inneemt, en dus veel breder is dan een auto, dat ze als gevolg ook parkeerruimte van de openbare weg vermindert;
19. dat de verdiepingen met een crépi in gebroken wit afgewerkt worden ; dat dit materiaal weinig duurzaam is en minder harmonieus met de bestaande woning;
20. dat het nieuwe schrijnwerk in aluminium is, antraciet voor de bestaande woning, groenblauw voor de nieuwbouw en de voordeur;
21. dat de impostvensters van de nieuwbouw op de eerste verdieping in crépi is;
22. dat het harmonieuze lijkt een glazen impost te voorzien ;

23. dat de achtergevel geïsoleerd wordt; dat dezelfde materialen als de nieuwe gevel krijgt; dat de opengaande delen van de schrijnwerk groenblauw zijn ;
24. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende Titel II artikel 10 (natuurlijke verlichting); dat een bestaande slaapkamer op de 2^{de} verdieping betreft ; dat de slaapkamer ongewijzigd blijft en het raam niet vervangen wordt;
25. dat de afwijking aanvaardbaar is ;
26. dat regenwater op het perceel moet worden behoud en zoveel mogelijk aan de natuurlijke omgeving moet worden teruggegeven door infiltratie en verdamping, zoals aanbevolen in het waterplan 2016-2021;
27. dat de grondwaterspiegel op de hydrogeologische kaart van Leefmilieu Brussel op een diepte van 10.00m is opgenomen;
28. dat de aanvraag ook strekt tot het omhakken van twee bomen (een berk (Betula alba) en een kersenboom (Prunus serrulata));
29. het gunstig advies van de dienst openbare werken (aanplanting) van de 19/10/2021;
30. dat de bomen op minder dan 2 meter van de scheidingslijn aangeplant zijn; dat dit de stabiliteit van de muur in gevaar brengt;
31. dat de kruinen hun bladeren verliezen; dat er gesteltakken vallen; dat er zich schimmels ontwikkelen ;
32. dat geen heraanleg voorzien is ; dat de tuin nog drie bomen bevat;
33. dat de constructie is geïntegreerd in de gebouwde context ;
34. dat het de aangrenzende percelen niet schaadt;
35. dat het voldoet aan de eisen van de geldende regelgeving;
36. dat het de kwaliteiten en comfort van de eengezinswoning verbetert;
37. dat het openbaar onderzoek van 14/02/2022 tot 28/02/2022 geen aanleiding heeft gegeven tot bezwaarschriften en/of opmerkingen;

GUNSTIG ADVIES onder voorbehoud :

1. een alternatief materiaal voor te stellen voor de crépi aan de voorgevel;
2. de impostvensters van de eerste verdieping van de nieuwbouw van glas te voorzien (ipv crépi);
3. de beglaasde garagepoort te beperken in afmeting of deels te voorzien van een vast gedeelte;
4. de beglaasde garagepoort (deels) ondoorzichtig te maken;
5. het terras in een doorlaatbaar materiaal te voorzien (houten terras of tegels met voegen);
6. de overloop van de regenwaterbank af te leiden naar infiltratiekragen onder het terras;
7. het vellen van de boom niet uit te voeren tussen 1 april en 15 augustus in overeenkomst met het artikel 2 van de Ordonnantie van 01/03/2012 betreffende de bescherming van de wilde fauna en betreffende de jacht;

De afwijking op de voorschriften van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende Titel II artikel 10 (natuurlijke verlichting) aanvaard is.

09h25 - dossier 11321**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par S.P.R.L. Chinikar tendant à régulariser le placement d'installations techniques dans la cour arrière et place de nouvelles installation techniques en cave et en toiture d'un commerce situé au rez,, Avenue de la Chevalerie 21 - 31.**

Considérant :

1. que la demande est située plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande 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) ;
5. le permis d'urbanisme autorisé le 6/12/2018 (PU 10594) visant à étendre le commerce d'angle (n°33-35) au commerce de droite (n°21-31), modifier en partie les façades au rez (châssis et revêtement), couvrir la cour du n°33-35 ainsi qu'aménager un espace de consommation sur place (café) ;
6. que la demande vise à régulariser le placement d'installations techniques dans la cour arrière et place de nouvelles installation techniques en cave et en toiture d'un commerce situé au rez ;
7. que le rez de chaussée abrite un commerce alimentaire avec espace de consommation sur place ; qu'il dispose de locaux techniques et de stockage au sous-sol ;
8. que les installations techniques du commerce n'ont pas été placées conformément au permis délivré ; que les installations non autorisées ont été source de nuisances sonores et olfactives pour les voisins ;
9. que la demande actuelle prévoit de revoir les installations techniques ; que les machines de froid présentes dans la cour sont supprimées ;
10. que pour la chambre positive, un compresseur est placé en cave et le condenseur en toiture ;
11. que le condenseur est placé sur l'immeuble d'angle qui dispose d'un toit plat, à côté d'un cabanon technique existant ;
12. que ce module n'est pas ou peu perceptible depuis l'espace public ;
13. que pour la chambre négative, une machine est installée en cave ; qu'une buse évacue l'air chaud vers la toiture ;
14. qu'elle est habillée d'un bardage en bois ajouré ;
15. que 6 éléments de climatisation sont placés dans la cour extérieure ; qu'ils sont habillés d'une tôle perforée blanche afin de limiter leur impact visuel ;
16. que la cour est végétalisée et que l'auvent initialement prévu est supprimé ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ;
18. que la buse et sa gaine dépassent en hauteur et profondeur les immeubles voisins étant donné qu'elle prend place sur une annexe qui est déjà plus profonde, ;
19. que la demande déroge au Règlement zoné Ambiorix Cinquantenaire, article 11 (locaux techniques) ; que cet article prévoit que les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de toiture ou dans un étage technique ;

dossier 11321

20. que vu la faible taille du module en toiture, il ne semble pas opportun de construire un volume pour l'abriter ;
21. que les travaux ont pour but de limiter les nuisances, sonores en particulier, pour le voisinage ;
22. que les dérogations demandées sont limitées et donc acceptables ;
23. que les travaux concernent la régularisation d'une situation infractionnelle ; qu'il convient de veiller à ce qu'ils soient réalisés dans les trois mois de la notification du présent permis ;
24. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/02/2022 au 28/02/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de réaliser les travaux dans les trois mois de la notification du présent permis.

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

La dérogation au RZAC, article 11 (locaux techniques), est acceptée.

09h50 - dossier 11408**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur ROMAGNOLO tendant à transformer une maison unifamiliale (construire un nouveau volume annexé au bâtiment principal, rehausser le mur mitoyen droit...), Rue des Perdrix 7.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à transformer une maison unifamiliale (construire un nouveau volume annexé au bâtiment principal, rehausser le mur mitoyen droit...) ;
3. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale rez+ 1 étage + toiture, construite en 1907, avec un arrière bâtiment à usage de buanderie ; que l'ensemble de la parcelle est imperméable ;
4. que dans les faits, une annexe supplémentaire a été construite le long du mitoyen de droite ;
5. que la demande vise à transformer une maison unifamiliale (construire un nouveau volume annexé au bâtiment principal, rehausser le mur mitoyen droit...) ;
6. que les annexes actuellement présentes au rez et en partie autorisée sont démolies et remplacées par une nouvelle annexe ;
7. que la nouvelle annexe est plus profonde que l'existante ; qu'elle est en forme de L et permet d'aménager une cuisine et l'accès à la terrasse ;
8. que le mitoyen de droite (numéro 5) est rehaussé de 48cm sur une profondeur de 3.08m à ce niveau afin de permettre de réaliser la toiture de l'annexe ;
9. que la toilette et le balcon en façade arrière sont supprimés ;
10. que l'arrière bâtiment est démoli et que cet espace est aménagé en terrasse avec un revêtement perméable en pavés drainants ; que le reste de l'espace extérieur est aménagé en jardin de pleine terre ;
11. que le niveau de la partie arrière du terrain est abaissé de 23cm ;
12. qu'à l'entresol entre le rez et le 1er étage, l'annexe comprenant la salle-de-bain est conservée ; que sa fenêtre est réduite et que sa toiture est refaite ;
13. que la réfection de cette toiture implique la rehausse du mitoyen de droite (numéro 5) de 20cm sur une profondeur de 1.50m ;
14. que les toitures plates sont revêtues de membranes d'étanchéité de type derbigum ;
15. que vu la densité de construction sur la parcelle il convient de les végétaliser ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ;
17. que les nouvelles annexes dépassent en profondeur les deux voisins ; que le voisin de droite dispose d'un arrière bâtiment ; que la démolition de l'arrière bâtiment permet de dégager l'intérieur d'ilot ;
18. que les dérogations sont acceptables ;
19. que les rehausses mitoyennes sont limitées et ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
20. qu'aucune modification n'est apportée en façade avant ; que les portes et châssis sont en pvc blanc ;
21. que la porte a été remplacée récemment (après 2017) ; que le dessin s'inspire de celui d'origine ;

dossier 11408

22. que cependant, une porte en pvc ne présente pas les qualités esthétiques et de durabilité requises ;
23. qu'il conviendra lors de son prochain remplacement de prévoir une porte en bois au dessin similaire à celui d'origine ;
24. que les travaux améliorent l'habitabilité de cette maison unifamiliale ; que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce que ;
25. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/02/2022 au 28/02/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de végétaliser les toitures plates ;**
2. **de prévoir une porte d'entrée en bois au dessin similaire à celui d'origine, lors de son prochain remplacement et de fournir une élévation l'indiquant.**

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

10h15 - dossier 11500**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la Société Belge Etam tendant à modifier la façade d'une surface commerciale existante (sans accès aux étages), Rue des Tongres 35.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial ;
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. qu'en situation de droit le bien comporte :
 - au rez et à l'arrière du 1^{er} étage : un commerce ;
 - du 1^{er} au 3^{ème} étage : un logement 3 chambres ;
4. le permis d'urbanisme 6892, tendant à modifier la façade avant du rez commercial, notifié le 8/8/2005 ; que ce permis impose la création d'un accès aux logements des étages ;
5. le permis d'urbanisme 8120, tendant à changer la couleur de la façade (au rez), notifié le 16/02/2011 ;
6. que la demande vise à modifier la façade d'une surface commerciale existante (sans accès aux étages) ;
7. qu'il s'agit de transformer l'habillage en bois peint en beige, les vitrines et les portes d'accès au rez commercial ;
8. que l'habillage est conservé et repeint en beige/rose pâle (RAL Pure beige) ; que le soubassement en pierre est conservé ;
9. que les menuiseries existantes sont remplacées par des châssis en aluminium thermolaqué noir satiné (RAL 9005) ; que des petits bois sont prévus dans les portes et en imposte ;
10. que le reste de la façade avant et le volume ne sont pas modifiés ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 9 (rez-de-chaussée - accès distinct et aisé vers les étages) ; que contrairement à ce qui était imposé dans les précédents permis, aucun accès n'est prévu pour le logement aux étages ;
12. que cette dérogation n'est pas acceptable vu la surface de logement concernée ;
13. qu'il convient de prévoir un accès ;
14. que le projet est soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
15. que la demande vise notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande devra cependant répondre aux exigences PEB, et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ; Recommandations PEB sans architecte – conditions relative au dispositif ventilation ;
16. que la demande prévoit une ventilation hygiénique PEB de type "pulsion d'air mécanique", comme système amenée d'air, la capacité de celui-ci répondra à un maximum de 500 m³/h, et au minimum à 22m³/h par personne; Aucune prise d'air ne pourra se faire en façade à rue ;
17. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/02/2022 au 28/02/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
18. que le projet prévoit également de placer deux enseignes (verticale et horizontale) ;

dossier 11500

19. que ces enseignes sont conformes au titre VI du règlement régional d'urbanisme et donc dispensée de permis d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE sous réserves de prévoir un accès au logement situé aux étages.

10h40 - dossier 11432**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame HUISMAN - VAN DER VERREN tendant à régulariser la réunion de deux maisons (démolition partielle d'un mur porteur), rénover, modifier les façades, abattre un arbre et aménager une piscine dans le jardin, Impasse du Pré 2.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. que selon l'inventaire du patrimoine architectural, les maisons de l'impasse onm²t été construites vers 1850 ;
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 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) ;
5. que la demande vise à régulariser la réunion de deux maisons (démolition partielle d'un mur porteur), rénover, modifier les façades, abattre un arbre et aménager une piscine dans le jardin;
6. que la maison unifamiliale résulte de la réunion de deux petites maisons semblables ; que la réunion semble postérieure à 1985 mais qu'elle n'est pas datée avec précision ; que ces maisons se trouvent sur une seule parcelle ;
7. que le mitoyen a été partiellement démoli pour créer le séjour ;
8. qu'une chambre douche et lavabo dans la chambre et wc séparé est aménagée au rez ;
9. que les baies sont agrandies en façade arrière ;
10. que le 1^{er} étage comporte 4 chambres ;
11. qu'un escalier hélicoïdal donne accès aux combles qui comportent une chambre d'ami, un wc et une salle de bain ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 4 (hauteur sous-plafond (locaux habitables)) en ce qui concerne le bureau/chambre d'amis et le WC ;
13. que la hauteur sous poutre faitière est de 2.37m ;
14. qu'il s'agit d'une chambre, d'un wc et d'une salle de bain complémentaire ; que la maison est vaste et la dérogation limitée ;
15. que la dérogation est acceptable ;
16. qu'au niveau du jardin, une piscine est implantée sur la droite du terrain ; que le terrain est en pente, et que la piscine est plus haut que la terrasse bordant la maison ;
17. qu'elle présente une profondeur de 6.30m, une largeur de 3.00 m et est bordée d'une terrasse en bois ;
18. que, dans le fond du jardin, un cabanon existe ; que sa surface est inférieure à 9m² ; qu'il est donc dispensé de permis ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I , article 4 (profondeur de la construction) en ce qui concerne la piscine qui dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
20. que cette piscine ne nuit pas aux parcelles voisines vu ses dimensions raisonnables ;
21. que le jardin présente une surface perméable de 66m² sur 127m², soit un peu plus de la moitié ;

22. qu'il convient de rendre perméable les terrasses afin d'améliorer la perméabilité du jardin ;
23. que la façade avant est repeinte en blanc mastic et les châssis en noir ;
24. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/02/2022 au 28/02/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
25. que la demande prévoit l'abattage d'un arbre (magnolia) dans le jardin ;
26. l'avis favorable du service des plantations daté du 3/02/2022 ;
27. que les étêtages successifs (branches charpentières sciées, apparence de broussins aux extrémités) ont endommagé l'arbre ; qu'il n'est pas possible d'en réduire la couronne ;
28. que l'arbre actuel interfère avec le projet de piscine ;
29. que le demandeur prévoit de le déplacer ou de replanter un arbre de même espèce, élaboré sur base d'un greffon ;
30. que le formulaire de demande comporte des incohérences qu'il convient de corriger (nombre de logements) ;

AVIS FAVORABLE sous réserve

- 1. de ne pas procéder aux abattages entre le 1er avril et le 15 août conformément à l'article 2 de l'ordonnance du 29/08/1991 relative à la conservation de la faune sauvage et à la chasse ;**
- 2. de rendre perméable les terrasses ;**
- 3. de corriger le formulaire de demande.**

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous-plafond) est acceptée.

11h05 - dossier 11458

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par SEUIL asbl, tendant à rénover un immeuble de bureaux (accueillant deux ASBL), modifier le volume de l'annexe arrière du bâtiment avant, construire une lucarne, et construire un escalier extérieur au bâtiment arrière , Rue de Theux 53.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande vise à rénover un immeuble de bureaux (accueillant deux ASBL), modifier le volume de l'annexe arrière du bâtiment avant, construire une lucarne, et construire un escalier extérieur au bâtiment arrière ;
3. Que le bien se situe dans le périmètre du PPAAS du bloc 625 approuvé par A.R. du 2 mai 1984 ;
4. Que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'îlot) ;
5. Le permis d'urbanisme 11248, tendant à régulariser le changement d'affectation du bâtiment à rue et de l'arrière-bâtiment de deux logements et deux cabinets médicaux en équipement (locaux d'une asbl), notifié le 31/01/2022 ;
6. que cette demande de permis ne prévoyait pas de travaux ;
7. que la demande actuelle vise à rénover un équipement (accueillant deux ASBL), modifier le volume de l'annexe, construire une lucarne, et construire un escalier extérieur pour le bâtiment arrière ;
8. que l'ensemble des locaux seront rénovés ;
9. qu'en ce qui concerne l'immeuble avant, des murs et cloisons sont abattus au rez afin d'aménager un vaste espace collectif ; qu'une terrasse est aménagée en prolongement de cet espace ;
10. que le matériau de terrasse n'est pas précisé ; qu'il convient de la faire et de privilégier un matériau perméable afin de limiter l'imperméabilisation de la parcelle ;
11. qu'au 1er étage, les annexes existantes sont démolies et qu'une cour est supprimée ; qu'une nouvelle annexe est construite sur toute la largeur de la parcelle et sur une profondeur de 6.36m ; qu'elle est prolongée par un balcon de 74 cm de profondeur ;
12. que des vélos, le long du mitoyen ou suspendus, sont placés dans l'entrée cochère ; que cette situation n'est pas qualitative vu la densité d'occupation des immeubles ; qu'il convient de prévoir un véritable local vélos, aisément accessible, par exemple, dans la pièce avant ;
13. que cette nouvelle annexe est plus profonde que l'existante ; que sa construction ne nécessite cependant pas de rehausse mitoyenne ;
14. que les annexes au rez et 1er sont revêtues d'un bardage en bois naturel ; que les châssis sont en aluminium anthracite ;
15. que les toitures plates inaccessibles sont végétalisées ;
16. qu'au 3ème étage, l'escalier d'accès aux combles est déplacé dans la pièce avant ;
17. qu'une double lucarne (au 3ème et sous combles) est aménagée en façade arrière ; qu'au 3ème, la lucarne prolonge la façade en coupant la corniche ;
18. qu'au niveau des combles la lucarne est en léger retrait ;
19. que la seconde lucarne a pour but d'aménager un bureau dans la pointe du toit ;
20. que cette superposition de lucarne est peu esthétique et dépare la façade arrière ;

21. qu'il convient de ne pas aménager de double lucarne en toiture (se limiter à une lucarne) et de revoir les aménagements en conséquence ;
22. que les descentes d'eau ne sont pas dessinées dans les plans ; qu'il convient de le faire ;
23. que l'arrière-bâtiment de deux niveaux + combles est également rénové ;
24. que l'escalier intérieur est démolit et déplacé à l'extérieur, le long du mur mitoyen de droite ;
25. qu'une coursive permettant de desservir les deux pièces de l'étage est prévue en façade avant de l'arrière-bâtiment ;
26. que l'escalier et la coursive sont en caillebotis métallique ;
27. que la coursive n'est pas conforme au code civil (mitoyen de gauche) ; qu'il convient de s'y conformer sans rehausser le mur mitoyen ;
28. que ces travaux ne nécessitent aucune rehausse mitoyenne ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne l'annexe au 1er étage qui dépasse les deux bâtiments mitoyens et l'escalier du bâtiment arrière qui dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
30. que les travaux améliorent l'usage des locaux de cet équipement ;
31. que les demandeurs ont précisé en séance que les immeubles vont accueillir environ 15 travailleurs simultanément ;
32. L'avis favorable sous réserves du service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 22/02/2022 ;
33. qu'il convient d'adapter les plans à cet avis ;
34. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/02/2022 au 28/02/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir un véritable local vélos aisément accessible, par exemple, dans la pièce avant ;
2. de préciser le matériau de la terrasse au rez en prévoyant un matériau perméable ;
3. de ne pas aménager de double lucarne en toiture (se limiter à une lucarne) et de revoir les aménagements en conséquence ;
4. de dessiner les descentes d'eau pluviale ;
5. de rendre la coursive arrière conforme au code civil sans rehausse du mitoyen ;
6. de se conformer à l'avis favorable sous réserves du service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans à cet avis ;

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

11h30 - dossier 11316

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Korieh, tendant à aménager deux appartements, un studio et un commerce dans un immeuble de rapport, avenue des Casernes 51.

Considérant :

1. que la demande est située plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande vise à aménager deux appartements, un studio et un commerce dans un immeuble de rapport;
3. Qu'en situation de droit le bien comporte un rez commercial (salon lavoir) et du logement aux étages ;
4. Que l'immeuble fait l'objet d'un constat d'inoccupation depuis 2019 ;
5. Que le permis d'urbanisme 7301, tendant à rénover et agrandir l'immeuble à front de rue comportant un salon lavoir au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages ainsi que démolir et reconstruire avec rehausse des murs mitoyens l'ancien entrepôt en vue d'étendre les activités commerciales du rez-de-chaussée, notifié le 9/10/2006, n'a pas été mis en œuvre ;
6. Que la demande actuelle vise à aménager deux appartements, un studio et un commerce dans l'immeuble ;
7. Qu'actuellement, la parcelle est totalement bâtie depuis au moins 1996 (photos aérienne) ; qu'en situation de droit, de petites cours existent ;
8. Qu'en ce qui concerne l'immeuble avant, la toiture à versant d'origine a été remplacée par un volume depuis plusieurs années et au moins 1996 (photos aérienne) ;
9. Que la répartition proposée est la suivante :
 - Au sous-sol : un local vélos, des caves et locaux compteurs ;
 - Au rez, sur toute la profondeur de la parcelle : un salon lavoir avec espace de stockage ;
 - Au 1er étage : un appartement une chambre ;
 - Au 2ème étage : un appartement une chambre ;
 - Au 3ème étage : un studio ;
10. Que le rez n'est pas modifié par rapport à la situation de fait sauf en ce qui concerne la création d'un accès au commerce indépendant de l'accès au logement ;
11. Que l'ancienne porte cochère est pour cela divisée en deux entrées, une pour les logements et l'autre pour le commerce ;
12. Qu'au 1er étage, le living est placé en façade avant et la chambre en façade arrière ;
13. Qu'une annexe existante de fait est démolie et qu'une nouvelle annexe est prévue ; qu'elle s'étend sur toute la largeur de la parcelle et sur une profondeur de 2.60m par rapport à la façade arrière du bâtiment principal ;
14. Qu'une terrasse d'une profondeur de 2.10m est construite le long du mitoyen de droite dans le prolongement de la chambre ;
15. Que ces constructions ne nécessitent pas de rehausse mitoyenne ;
16. qu'elles sont couvertes de toitures plates dont le revêtement n'est pas précisé ; qu'il convient de végétaliser un maximum de toitures plates ;
17. que le 2ème étage comporte le séjour en façade et la chambre à l'arrière ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme, titre II, article 3 (superficie) en ce qui concerne le séjour au 2ème étage qui présente une superficie de 26m² au lieu des 28m² requis ; que néanmoins l'appartement est bien agencé et dispose d'un hall d'entrée ;

dossier 11316

19. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les séjour aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
20. que le séjour du 1^{er} étage présente un éclairage de 4.43m² au lieu des 7.64m² requis ; que le séjour du 2^{ème} étage présent un éclairage de 4.17m² au lieu des 5.12m² requis ;
21. que cette dérogation est liée à la dimension des baies en façade avant ;
22. que les dérogations sont limitées et donc acceptables ;
23. que le 3^{ème} étage est construit en retrait et perpendiculairement aux mitoyens à la place de la toiture à versant existante de droit ; qu'il est isolé par l'extérieur et comprend un studio ;
24. que le volume est légèrement rehaussé au droit de la cage d'escalier en façade arrière ; que cette rehausse ne nécessite pas de rehausse mitoyenne ;
25. qu'une terrasse est aménagée en façade avant sur la toiture plate existante ; qu'un garde-corps est placé derrière la corniche ;
26. que le garde-corps est fortement visible depuis l'espace public ; qu'il ne se raccorde pas à la toiture droite ;
27. que la terrasse ne paraît pas conforme au code civil en matière de vue ;
28. qu'il convient de déplacer le garde-corps afin de rendre la terrasse moins visible depuis l'espace public et de le rendre conforme au code civil ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qui concerne le volume en toiture, les cours couvertes au rez et la terrasse au 1^{er} étage ;
30. que le volume en toiture existe depuis de nombreuses années ;
31. que la terrasse dépasse de plus de 3m le mitoyen de gauche, le moins profond ; que le mitoyen de droite est totalement bâti ;
32. qu'au rez, la situation date de nombreuses années ; que l'îlot est fortement bâti ;
33. que les dérogations sont acceptables ;
34. qu'en ce qui concerne la façade avant, la vitrine commerciale et les deux portes d'entrée sont en bois peint en bleu ; qu'il convient de préciser la teinte exacte du bleu choisi ;
35. que le soubassement en pierre bleue est conservée ; que la façade au rez est peinte en bleu ;
36. qu'en séance il est précisé qu'une peinture blanche serait privilégiée ; qu'elle est plus en accord avec le cadre bâti environnant ;
37. qu'il semble que la pierre bleue du balcon et du bandeau en façade soit également peinte en bleu ; qu'il convient de décaper toutes les pierres bleues ;
38. que la ferronnerie du balcon du 1^{er} étage est réparée ;
39. que les châssis des étages sont en bois peint en blanc ; que les divisions sont modifiées mais s'accordent à l'architecture de l'immeuble ;
40. que le reste de la façade, y compris l'étage en retrait, est recouvert d'un enduit blanc ;
41. que la corniche est restaurée et peinte en blanc ;
42. qu'en façade arrière certaines baies sont transformées en portes-fenêtres ; que des garde-corps sont prévus devant celles-ci ; que les châssis sont en pvc gris clair et la façade recouverte d'un enduit blanc ;
43. l'avis sans objection de Bruxelles-Mobilité ;
44. L'avis favorable sous réserves du service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 07/02/2022 ;

45. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/02/2022 au 28/02/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. De végétaliser un maximum de toitures plates ;
2. De déplacer le garde-corps en toiture afin de rendre la terrasse moins visible depuis l'espace public et de se conformer au code civil en matière de vues ;
3. De peindre la façade au rez en blanc comme indiqué en séance ;
4. De préciser la teinte exacte du bleu des châssis ;
5. De décaper la pierre bleue en façade ;
6. De se conformer à l'avis favorable sous réserves du service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans à cet avis.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (surface) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.