

08u00 - dossier 11513

**1. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door de n.v. Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen strekkende tot installeren 2 liften in het station Merode met als doel de integrale toegankelijkheid van het station te verbeteren, Tervurenlaan.**

Overwegende :

**Context**

1. dat het betrokken goed in "parkgebied" en "gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing" van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
2. dat het betrokken goed zich in het BBP "Bloc 535" bevindt ;

**Onderwerp**

3. dat het project de integrale toegankelijkheid van het station verbeterd door liften te installeren; en dat de huidige toegankelijkheid niet voldoet aan de nodige vereisten om een integrale toegankelijkheid te garanderen;

**Procedure**

4. dat het project onderworpen is aan de speciale regels van openbaarmaking volgens het motief 0.3 van het G.B.P.: Handelingen en werken in openbare of private groengebieden;
5. dat er tijdens het openbaar onderzoek van 07/03/2022 tot en met 04/04/2022, er geen enkele opmerking werd ingediend ;
6. het advies van Brussel Mobiliteit van 25/02/2022, gunstig onder voorwaarden: een bezettingsvergunning van de openbare weg zal moeten aangevraagd worden tijdens de werken via het platform Osiris ;
7. het feit dat de DBDMH geen advies heeft uitgebracht;
8. het gunstig advies van ACCESAndGo van 11/04/2022 ;

**Bestaande toestand**

9. dat de beide perrons van het station Merode enkel toegankelijk zijn via een trap;
10. dat de toegang tot het ondergrondse station van de Tervurenlaan uitgerust is met trappen of roltrappen;
11. dat een roltrap ter hoogte van de Tervurenlaan 43 gedurende lange tijd niet in werking is;
12. dat het station niet aangepast is aan de noden van PBM's en dat er geen aangepaste inrichtingen aanwezig zijn om het gebruiksgemak van het station te verhogen;

**Nieuwe toestand**

13. dat 2 verschillende liften de beide perrons van het station Merode en de onderdoorgang zullen bedienen;
14. dat 1 van de 2 liften de toegang van en naar het ondergrondse station zal verzekeren ter hoogte van de Tervurenlaan 43;
15. dat de behuizing van beide liften zal uitgevoerd worden in zichtbeton met glazen deuren (ondergronds) of zichtbeton, glas en glazen deuren (bovengronds);
16. dat blindegeleidingsmarkeringen zullen aangelegd worden in het station en op de perrons;

**Doel**

17. dat het project de volgende doelstellingen in acht neemt: De integrale toegankelijkheid van het station verbeteren ;

**dossier 11513**

**Motivatie**

18. dat het betrokken goed in "parkgebied" en "gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing" van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
19. dat het betrokken goed zich in het BBP "Bloc 535" bevindt ;
20. dat het project de omvang van het bestaande station niet uitbreidt;
21. dat het huidige station enkel toegangen voorziet via trappen en/of roltrappen;
22. dat het huidige station niet aan de vereisten voorziet om een integrale toegankelijkheid te voorzien;
23. dat het bouwen van de liftkokers gebeurt binnen de bestaande omvang van het station en er geen bijkomende graafwerken zullen plaatsvinden
24. dat de liftkoker ter hoogte van de Tervurenlaan de plaats inneemt van een defecte roltrap welke zal afgebroken worden;
25. dat er ter hoogte van de Tervurenlaan 43 de liftkoker zichtbaar zal zijn in de openbare ruimte; aangezien dat deze liftkoker geen zichten belemmert en op een subtiele manier wordt geplaatst;
26. dat er steeds op zijn minst 1 trappenhal zal bewaard blijven welke toegang geeft tot de perrons of het station;
27. dat het project de integrale toegankelijkheid van het station zal verbeteren;
28. dat het project weinig visuele impact zal hebben op de onmiddellijke omgeving;
29. dat het project deel uitmaakt van een raamcontract van de NMBS welke als doel heeft om de toegankelijkheid tot de stations en perrons te verbeteren;
30. dat alle inrichtingen en liften aangepast zijn aan de noden van PBM's;
31. dat het project bijdraagt om in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de toegankelijkheid tot openbare voorzieningen en transportvoorzieningen te verbeteren;
32. dat de aanvraag de mobiliteit en toegang tot het openbaar vervoer in het Brussels Hoofdstedelijk gewest verbetert;

**GUNSTIG ADVIES onder voorbehoud respecteren het advies van Access-And-Go.**

**08h30 - dossier 11484**

**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par S.A. JOURDAN BRUSSELS HOTEL tendant à couvrir par une structure légère la terrasse du 7ème étage d'un hôtel, modifier une chambre en sanitaires à ce même étage et réunir deux chambres du 6ème étage en une suite, Place Jourdan 1.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), en liseré de noyau commercial, et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien est situé en bordure du Parc Léopold qui est classé ;
3. que le bien est compris dans le périmètre du PPAS BLOC 533 partie située entre la chaussée d'Etterbeek, la limite communale (rue Belliard), la rue Froissart et la place Jourdan ;
4. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
5. 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) ;
6. que la demande vise à couvrir par une structure légère la terrasse du 7ème étage d'un hôtel, modifier une chambre en sanitaires à ce même étage et réunir deux chambres du 6ème étage en une suite ;
7. que l'immeuble est de gabarit R+4+deux étages sous toiture à versant du côté de la place Jourdan et de gabarit R+7 en retrait de 10m ;
8. que ces gabarits sont ceux prescrits par le PPAS ;
9. que la toiture devant l'étage en retrait est aménagée en terrasse de 126m<sup>2</sup> ; que cette terrasse est bordée d'un garde-corps de 1.20m de haut, composé en partie par l'acrotère de la toiture ;
10. que la profondeur de la terrasse est comprise entre 5.50m et 6.50m ;
11. que la structure prévue a pour but d'abriter les clients des intempéries ;
12. qu'elle présente une hauteur de 3.03m depuis le niveau fini de la terrasse et la couvre entièrement ;
13. qu'elle est en aluminium de teinte claire (gris ou beige) ;
14. qu'elle est munie de panneaux vitrés coulissants, sans cadres, permettant de fermer la structure en façade ; qu'un store est prévu en plus de ces panneaux vitrés ;
15. que sa couverture est constituée de lames orientables pour 4 des 5 modules ; que la couverture du 5ème module, de forme trapézoïdale est pleine ;
16. qu'il est prévu d'aménager un bar et une cuisine de service à ce niveau ; qu'il est prévu d'aménager 56 places assises ;
17. qu'une chambre située à ce niveau est transformée en sanitaires pour les usagers de la terrasse ;
18. qu'un système de chauffage d'appoint extérieur est prévu ; qu'il s'agit d'un système dont les résistances restent de couleur noire ;
19. qu'un éclairage composé de guirlandes et de lampions est prévu ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du PPAS du bloc 533 en ce qui concerne l'article 4.2. (gabarits) ; que le gabarit prévu par le PPAS est de 5 niveaux plus toiture ;

**dossier 11484**

21. que la structure dépasse ce gabarit ;
22. qu'elle est visuellement très présente et s'apparente à la construction d'un étage supplémentaire ; que lorsque les panneaux et les stores sont fermés, ce sentiment est renforcé ;
23. que cet espace doit rester une terrasse et ne pas devenir un espace fermé ;
24. que le recul qu'offre la place Jourdan permet la visibilité de cette structure ;
25. qu'afin de limiter l'impact visuel de la structure couvrant la terrasse, il convient d'opter pour une marquise ou un auvent sans fermeture en façade de la place ;
26. que cette marquise doit être en retrait d' 1,20m minimum par rapport au garde-corps ;
27. qu'à cette condition, l'auvent est conforme au PPAS ;
28. qu'au 6<sup>ème</sup> étage, deux chambres sont connectées entre elles afin de former une grande suite ;
29. que l'hôtel comporte dès lors 147 chambres ;
30. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
31. que le projet intervient sur moins de 2% des parois modifiées par rapport à l'enveloppe totale de l'hôtel, aucune procédure PEB ne sera enclenchée (proposition PEB non nécessaire);
32. qu'il convient cependant d'observer les exigences relatives aux valeurs U de chacune des parois neuves, et en particulier la cloison séparant le couloir et le stockage de la terrasse dont la représentation graphique semble inadaptée (cloisons et porte trop légères);
33. que la CRMS en sa séance du 16/03/2022 n'a pas formulé de remarques sur le dossier ;
34. que le bien classé ne sera pas visuellement impacté par le projet ;
35. que Bruxelles-Mobilité n'a pas de remarques à formuler ;
36. que la voirie régionale n'est pas impactée par le projet ;
37. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 21/02/2022 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de placer une marquise ou un auvent sans fermeture en façade de la place ;
2. de placer la structure couvrant la terrasse en retrait d'1.20m minimum par rapport au garde-corps ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

**08h55 - dossier 11485****3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Madelin tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale (annexe au rez, terrasse au 1er étage, lucarne en façade arrière et les menuiseries en façade avant), Avenue de l'Yser 37.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien se situe dans le périmètre du Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que le bien est situé dans la zone de protection d'un site classé : Parc et musées du Cinquantenaire ;
4. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : ensemble de trois habitations de style éclectique selon permis de bâtir de 1904 (35 à 37) ;
5. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
6. 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) ;
7. 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) ;
8. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale (annexe au rez, terrasse au 1er étage, lucarne en façade arrière et les menuiseries en façade avant) ;
9. que la maison est organisée comme suit :
  - au sous-sol : cuisine et caves ;
  - au rez un bureau et le salon ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : une vaste chambre ;
  - aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : 2 chambres par niveau ;
10. que l'annexe au rez paraît présente depuis 1996 au moins ; qu'elle est occupée par un salon ;
11. que sa toiture comporte 7 fenêtres de toit ;
12. qu'au 1<sup>er</sup> étage, une terrasse est aménagée en toiture de l'extension ;
13. qu'elles prennent appui sur un grand mur mitoyen situé du côté droit ; que la terrasse est en retrait de 2.07m par rapport au mitoyen de gauche ; qu'elle est ainsi conforme au code civil en matière de vues ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 6 (limite arrière de construction) en ce que l'extension et la terrasse dépassent les 15 m de profondeur prescrit par le règlement ;
15. que la parcelle est profonde et que ces éléments ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
16. que l'extension et la terrasse qui la surplombe sont conformes aux prescriptions du RRU ; que leur construction n'a nécessité aucune rehausse de mur mitoyen ;
17. que la dérogation est acceptable ;

**dossier 11485**

18. que les divisions des châssis en façade avant diffère de la situation de droit, constituée par un permis d'urbanisme notifié en 1993 ; qu'il est indiqué en séance qu'ils sont en bois ;
19. que cela concerne en particulier la porte d'entrée, qui est divisée en trois éléments au lieu des 2 prévus ;
20. qu'en outre, le châssis du rez et le châssis de l'oriel n'ont pas d'imposte fixe ;
21. que ces modifications datent au moins de 1994 ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 21. (menuiseries) en ce que leur remplacement ne s'est pas fait à l'identique ;
23. que les divisions ne sont pas en accord avec la façade de l'immeuble ;
24. que le matériau des menuiseries n'est pas précisé, mais que cela semble être du pvc ; que vu la situation et le caractère de l'immeuble, il convient de prévoir des menuiseries en bois ;
25. que les menuiseries des étages inférieurs sont blanches et que les menuiseries des étages supérieurs sont en bois foncé ;
26. qu'il est précisé en séance que l'ensemble des menuiseries sera repeint en blanc ;
27. que la dérogation n'est pas acceptable ;
28. qu'il convient de remplacer les menuiseries des étages inférieurs par des menuiseries en bois, au dessin similaire à celui autorisé en 1992 ; qu'il convient d'homogénéiser la couleur sur l'ensemble de la façade ;
29. qu'en façade arrière, une lucarne a été construite contre le mitoyen de droite ; qu'elle apporte une vue droite à la chambre 5 ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du RZAC article 24 (éclairage des locaux sous toiture), en ce que largeur lucarne arrière est supérieure au 1/3 de la largeur de la toiture ;
31. qu'elle est conforme au RRU et ne nuit pas aux parcelles voisines ; qu'elle est située en façade arrière et ne dénature pas la façade de l'immeuble ;
32. que la dérogation est acceptable ;
33. que, la réalisation de l'annexe à régulariser étant antérieure au 2 juillet 2008, aucune procédure PEB n'est à engager ;
34. que l'avis de la CRMS a été demandé en date du 21/02/2022 et n'a pas été réceptionné à ce jour ;
35. que l'impact sur le Cinquantenaire est limité ; qu'un retour au dessin d'origine pour les menuiseries le limite encore plus ;
36. que les modifications n'ont pas d'impact sur la voirie régionale ;
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11485

**AVIS FAVORABLE sous réserve de remplacer les menuiseries des étages inférieurs par des menuiseries en bois, au dessin similaire à celui autorisé en 1992 et d'en homogénéiser la couleur.**

**Les dérogations au (RZAC), article 6 (limite arrière de construction), article 21. (menuiseries), et article 24 (éclairage des locaux sous toiture), sont acceptées.**

**09h20 - dossier 11444****4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Yagan tendant à diviser une maison unifamiliale en trois logements et apporter des modifications (démolition des volumes des entresols, modification de la toiture et des châssis et isoler les façades arrières et le pignon latéral), Rue Mont du Chêne 19.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. qu'en situation de droit, le bien est une maison unifamiliale ;
3. 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) ;
4. que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en trois logements et apporter des modifications (démolition des volumes des entresols, modification de la toiture et des châssis et isoler les façades arrières et le pignon latéral) ;
5. que la maison est aménagée sur une parcelle peu profonde dans un ilot étroit et à proximité d'un angle ;
6. que la répartition proposée est la suivante :
  - au sous-sol : 3 caves individuelles et un local pour 3 vélos ;
  - au rez : un garage et un appartement une chambre de 43.2 m<sup>2</sup> ;
  - au 1<sup>er</sup> : un appartement une chambre de 47 m<sup>2</sup> ;
  - au 2<sup>ème</sup> et sous combles : un duplex deux chambres de 80 m<sup>2</sup> ;
7. que le local vélo en sous-sol permet d'accueillir trois vélos ; qu'il paraît cependant pas aisément accessible ;
8. qu'il conviendrait de prévoir un local de 2m<sup>2</sup> par vélo, et un vélo par chambre ;
9. que le garage au rez présente une largeur de 2.32m et une profondeur de 4.08 m ; que ces dimensions ne paraissent pas suffisantes pour permettre de garer un véhicule et d'en sortir ;
10. qu'une partie de l'ancienne cour est bâtie et abrite le séjour de l'appartement du rez ;
11. que pour cela, le mitoyen arrière est rehaussé de 26cm ;
12. que seule une petite cour de 9m<sup>2</sup> est conservée et aménagée en terrasse ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) en ce que la construction dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;
14. que cette parcelle est très densément bâtie ;
15. que le séjour du rez est ouvert sur la petite cour et éclairé par une coupole de toit ;
16. que les entresols sont démolis et que la façade arrière est reconstruite ;
17. que le profil de la toiture (terrasson) est modifié et que la nouvelle toiture s'aligne à la toiture voisine de gauche ;
18. que l'immeuble disposait d'une toiture mansardée ; que le brisis est donc à présent surmonté d'une toiture à versant ;
19. que les plans ne reprennent pas l'inclinaison du brisis existant et conservé ; qu'il conviendrait de les adapter ;



20. que la modification augmente la hauteur du faite de 1.70m ; que la hauteur totale de la toiture est de 5.90m pour un immeuble présentant une hauteur sous corniche de 7.80m ;
21. que cette toiture écrase l'immeuble existant ;
22. qu'au 1<sup>er</sup> étage arrière, un balcon existant de fait est maintenu ;
23. qu'un balcon de même dimension est aménagé au 2<sup>ème</sup> étage ;
24. que ces balcons ne sont pas conformes au code civil en matière de vues : moins d'1.90m du fond de parcelle et vue sur la parcelle de gauche pour le 2<sup>ème</sup> étage ;
25. qu'au niveau de la toiture une terrasse est aménagée sur la toiture de l'annexe ; qu'elle est bordée d'une zone de potager ;
26. que cette terrasse n'est pas non plus conforme au code civil ;
27. que les balcons et terrasses offrent des vues importantes vers les façades arrières des maisons situées de l'autre côté de l'ilot ;
28. qu'afin de donner accès à la terrasse, une lucarne est construite le long du mitoyen de gauche mais en léger retrait de celui-ci ;
29. que cette disposition n'est pas acceptable ; qu'il convient soit de rehausser le mitoyen, soit de s'en écarter franchement ;
30. qu'en outre, la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – lucarnes) en ce que la largeur de la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de façade ;
31. que cette lucarne donne sur un petit salon de 9.6 m<sup>2</sup> ;
32. que la dérogation ne paraît pas justifiée ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (superficie) ;
34. que cela concerne, au rez, le séjour qui présente une surface de 25m<sup>2</sup> au lieu des 28m<sup>2</sup> requis, et la chambre qui présente une superficie de 13.6 m<sup>2</sup> au lieu des 14m<sup>2</sup> requis ;
35. que cela concerne, au 1<sup>er</sup>, le séjour qui présente une superficie de 26.73m<sup>2</sup> au lieu des 28m<sup>2</sup> requis, et la chambre qui présente une surface de 13.4m<sup>2</sup> au lieu des 14m<sup>2</sup> requis ;
36. que cela concerne, au 2<sup>ème</sup>, le séjour qui présente une superficie de 27.6 m<sup>2</sup> au lieu des 28m<sup>2</sup> requis ;
37. que plusieurs mesures de surface figurant aux plans paraissent avoir été arrondies vers le haut et ne correspondent pas au mesurage ;
38. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous-plafond (locaux habitables)) en ce qui concerne la chambre au 2<sup>ème</sup> étage, qui bénéficie d'une hauteur de 2.40m au lieu des 2.50m requis ;
39. que cette dérogation ne nuit pas à l'habitabilité et pourrait être acceptée ;
40. qu'en façade avant, des châssis en aluminium naturel ont été placés ; que les divisions ne semblent pas celles d'origine ;
41. que de nouveaux châssis en aluminium de ton marron sont prévus ; que les divisions tendent à se rapprocher du style de l'immeuble ; que les cintrages sont respectés et les volets supprimés ;
42. qu'une nouvelle porte d'entrée est prévue en aluminium marron également ; qu'il pourrait convenir de prévoir une partie plus fermée, en harmonie avec le style du bâtiment ;
43. qu'une porte de garage de ton blanc dont le matériau n'est pas précisé est prévue ; que cette porte ne paraît pas s'intégrer à l'esthétique de la façade ;
44. qu'en façade arrière, des châssis en pvc sont prévus ;

**dossier 11444**

45. 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;
46. 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»);
47. qu'il a été relevé quatre unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Lourde, nécessitant de ce fait l'intervention d'un conseiller PEB ayant notamment pour mission de suivre l'exécution de la procédure PEB - chantier ;
48. que les aménagements sont peu qualitatifs ; que les appartements ne disposent pas de hall d'entrée ; que les espaces sanitaires sont exigus ;
49. que les dérogations sont importantes et nuisent à l'habitabilité des logements ;
50. que le projet a un impact négatif sur les parcelles voisines ;
51. que l'immeuble ne se prête manifestement pas à une telle densité ;
52. que le plan communal de développement prévoit le maintien et la création de logement de grandes dimensions, à destination de familles, sur le territoire communal ; que ce réaménagement ne correspond pas à ce principe ;
53. qu'il conviendrait de prévoir au minimum un logement adapté à une famille et comportant 3 chambres ;
54. qu'il convient de proposer une volumétrie respectueuse de l'immeuble et des immeubles voisins ;
55. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
56. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 21/02/2022 ;

**AVIS DEFAVORABLE.**

**09h45 - dossier 11426**

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Mesdames Trzconski - Vanongeval tendant à transformer et diviser une maison unifamilial en trois logements ; annexer le volume (garages) au logement du rez-de-chaussée ; démolir une annexe et le volume (garages) en fond de parcelle ; construire un nouveau volume ; apporter des modifications aux façades et toitures, Rue Beckers 95.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation;
2. que la demande est soumise 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'îlot) ;
3. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte une maison unifamiliale en bâtiment avant et 14 boxes de garages en intérieur d'îlot, accessible par une porte cochère ;
4. que la porte cochère est très étroite rendant l'accès à ces garages difficile ;
5. que la demande vise à transformer et diviser une maison unifamilial en trois logements ; annexer le volume (garages) au logement du rez-de-chaussée ; démolir une annexe et le volume (garages) en fond de parcelle ; construire un nouveau volume ; apporter des modifications aux façades et toitures ;
6. que les garages situés en fond de parcelle et la dalle qui y donne accès sont démolis ; que cet espace est rétabli en jardin de pleine terre ;
7. que cela permet de rétablir le caractère paysager et végétal de l'intérieur d'îlot ;
8. que l'immeuble avant est divisé en trois logements répartis comme suit :
  - au sous-sol : 3 caves individuelles et des locaux compteurs ;
  - au rez, y compris les extensions : un appartement 4 chambres ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement 1 chambre ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 1 chambre ;
  - sous combles : un grenier ;
9. que neuf vélos sont prévus dans l'entrée cochère ; que cet espace ne constitue pas un véritable local vélos et poussettes ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 17 (local vélo) ; que les vélos risquent d'entraver l'accès ;
11. que l'immeuble ne dispose plus d'emplacements de parking ; qu'il convient de prévoir un véritable local vélos et poussettes aisément accessible ;
12. que le rez avant comporte un espace de vie complémentaire bureau / atelier/ family room pour le logement du rez ; qu'il est relié au logement du rez par un couloir vitré placé le long du mitoyen de gauche ;
13. qu'entre le bâtiment principal et les extensions, un volume est démoli ;
14. que l'essentiel du logements prend place dans les anciennes annexes et dans une partie des anciens boxes de garage ; qu'il est largement ouvert sur le jardin ;
15. que des terrasses et chemins d'accès perméables sont prévus ;
16. que les bâtiments existants sont ponctuellement agrandis pour aménager la cuisine sur toute la largeur de la parcelle ; que les parcelles bâties sont partiellement construites à ce niveau ;
17. 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 volume de la cuisine ;

**dossier 11426**

18. que sa construction ne nécessite aucune rehausse mitoyenne et ne nuit pas aux parcelles voisines ; que le volume reste en dessous des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;
19. que les dérogations sont acceptables ;
20. que ce volume permet de créer une articulation entre les volumes avant et arrière du logement 4 chambres ;
21. que des toitures vertes sont prévues pour les anciennes extensions mais pas pour la nouvelle cuisine et les anciens boxes de garage qui sont revêtues d'une tôle métallique laquée en blanc ;
22. qu'au vu de leur position en intérieur d'îlot et de leur dimension, il convient de verduriser ces toitures quitte à en prévoir certaines en retrait ;
23. que les façades des bâtiments en intérieur d'îlot sont en enduit à la chaux de teinte claire et en liège végétalisé ;
24. que les étages comportent deux appartements une chambre similaires avec séjour en façade avant et chambre à l'arrière ;
25. qu'un grenier accessible par une trappe depuis l'appartement supérieur est aménagé sous le toit ;
26. qu'une attention particulière est apportée à la gestion des eaux de pluie : citerne, perméabilité, toitures vertes,... ;
27. qu'en façade avant, les châssis sont remplacés par des châssis en bois peint en blanc respectant les formes d'origine ;
28. qu'un nouveau garde-corps en acier blanc est prévu pour le balcon du 1<sup>er</sup> étage ; que le garde-corps d'origine n'existe plus ;
29. que le revêtement de façade en briquettes et les pierres bleues sont conservées ;
30. qu'il a été relevé quatre unités PEB dont la nature des travaux sont en Rénovation lourde pour celle du rez, et en rénovation simple pour les trois autres; qu'un Conseiller PEB a été désigné pour suivre la procédure PEB;
31. 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;
32. 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, pendant, et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB » à déposer à Bruxelles-Environnement);
33. que le projet améliore l'intérieur d'îlot et offre trois beaux logements ;
34. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
35. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 2/03/2022 ;

dossier 11426

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de prévoir un véritable local vélos et poussettes aisément accessible ;
2. de verduriser toutes les toitures en intérieur d'îlot, quitte à en prévoir certaines en retrait ;
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.

10h20 - dossier 11356

**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Vrancken tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 4 unités et la mise en place de deux escaliers, Rue du Grand-Duc 56.**

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 est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 4 unités et la mise en place de deux escaliers ;
4. qu'un historique des compteurs indique que 4 compteurs électriques étaient présents avant 1993 ; que la répartition actuelle a néanmoins nécessité la réalisation de travaux soumis à permis d'urbanisme, notamment en ce qui concerne la pose des deux escaliers ;
5. que la demande prévoit la répartition suivante :
  - aux sous-sol et rez : un studio en duplex avec bureau au sous-sol avant ;
  - aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : un studio par niveau ;
  - au 3<sup>ème</sup> étage : un studio avec bureau sous la pointe du toit ;
6. que le sous-sol est en partie privatisé pour le duplex inférieur ; qu'il comporte un bureau, un dressing et une salle de bain ; qu'un escalier d'accès a été placé dans la pièce centrale ;
7. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous-plafond (locaux non habitables)) en ce qui concerne le sous-sol, 2.10 m ;
8. que cette faible hauteur peut convenir pour du rangement ou une salle-de-bain ; qu'elle ne convient pas pour un bureau ;
9. qu'en façade arrière, l'escalier de cave a été supprimé ;
10. que deux caves communes subsistent qu'elles abritent les compteurs ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 17 (local commun pour vélo et voitures d'enfant) ; qu'aucun local de ce type n'est prévu ;
12. qu'il convient de prévoir un local vélos et poussettes de belles dimensions et aisément accessible (par exemple dans la pièce avant du sous-sol) ;
13. qu'à cette condition la dérogation en matière de hauteur peut être acceptée ;
14. qu'au 1<sup>er</sup> étage, une terrasse a été aménagée en toiture de l'annexe le long du mitoyen de gauche ; qu'afin de se conformer au code civil, le garde-corps est reculé afin qu'elle s'aligne en profondeur à l'immeuble de gauche, le moins profond ;
15. qu'à l'entresol entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage, la petite annexe a été rehaussée d'un niveau ; que cette modification semble dater de nombreuses années ;
16. que l'utilisation de ces pièces d'entresol doit être précisée ;
17. 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 cette petite annexe ;
18. qu'elle date de nombreuses années et ne porte pas préjudice aux parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;

**dossier 11356**

19. qu'au 3<sup>ème</sup> étage, un escalier donnant accès aux combles a été placé dans la pièce arrière ;
20. que cet espace sous combles dispose d'une très faible hauteur sous plafond ; que cet espace ne présente pas les qualités requises pour un bureau ; qu'il convient d'y aménager du rangement ou toute autre fonction n'impliquant pas une occupation ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) en ce qui concerne le WC au 3e dont la largeur est de 61 cm au lieu des 80cm requis ; que sa profondeur est d'1.50m ; qu'il présente donc les qualités requises ;
22. que la dérogation est acceptable ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
24. qu'au rez, la pièce de vie de 38m<sup>2</sup> dispose d'un éclairage de 5.4 m<sup>2</sup> au lieu des 7.6 m<sup>2</sup> requis ; qu'au 2<sup>ème</sup> étage, la pièce de vie de 38 m<sup>2</sup> dispose de 5.64 m<sup>2</sup> au lieu des 7.6m<sup>2</sup> requis ; qu'au 3<sup>ème</sup> étage la pièce de vie de 33 m<sup>2</sup> dispose de 3.6m<sup>2</sup> d'éclairage au lieu des 6.6m<sup>2</sup> requis ;
25. que cette situation paraît aisément améliorable, en supprimant des allèges et ajoutant des fenêtres de toit par exemple ;
26. qu'après amélioration, la dérogation est acceptable ;
27. que ces logements existent depuis de nombreuses années et au moins 1987 ; qu'ils n'ont pas été modifiés depuis ;
28. que les châssis en façade sont en PVC ;
29. qu'ils ont été changés au début des années 90 ; qu'ils ne respectent pas les dessins d'origine ;
30. que la porte est celle d'origine et est maintenue ; qu'il convient de revenir aux dessins des châssis d'origine et en bois, vu la situation du bien en Zichée ;
31. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
32. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 30/03/02022 ;
33. qu'il convient de modifier les plans afin de s'y adapter ;

dossier 11356

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de revenir aux dessins des châssis d'origine et de les prévoir en bois ;
2. de prévoir un local vélos et poussettes de belles dimensions et aisément accessible (par exemple dans la pièce avant du sous-sol) ;
3. de préciser l'utilisation des pièces d'entresol ;
4. d'améliorer sensiblement la conformité en matière d'éclairage naturel des pièces de vie au rez, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage ;
5. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et de modifier les plans afin de s'y adapter.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous-plafond), article 8 (WC) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.



**10h45 - dossier 11359**

**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par S.A. SPARRENHOF INVEST tendant à régulariser le nombre de logements dans un immeuble en passant de 2 à 3 ainsi que les aménagements de la zone de recul, construire une lucarne en façade avant et aménager une terrasse au rez, Avenue Henri Dietrich 25.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien se situe en zone de protection de l'ancienne propriété Lindthout sise rue des 2 Tilleuls à Woluwé-Saint-Lambert ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
4. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : maison bourgeoise à trois façades de style éclectique ;
5. qu'en situation de droit, le bien comporte deux logements ;
6. que la demande vise à régulariser le nombre de logements dans un immeuble en passant de 2 à 3 ainsi que les aménagements de la zone de recul, construire une lucarne en façade avant et aménager une terrasse au rez ;
7. que le projet prévoit la répartition suivante :
  - au sous-sol et rez : un duplex une chambre et bureau de 100m<sup>2</sup> nets ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement une chambre de 52m<sup>2</sup> nets ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage et sous combles : un duplex 2 chambres de 90m<sup>2</sup> nets ;
8. qu'un local compteurs est accessible depuis l'entrée de l'immeuble ;
9. qu'un bureau est aménagé en pièce avant du sous-sol ; qu'une chambre est aménagée en pièce arrière ;
10. que cette chambre donne sur une cour anglaise profonde d'1.60m qui est couverte par la terrasse du rez ;
11. que des caves sont aménagées sous la zone de recul ; qu'elles sont accessibles via les sanitaires du duplex inférieur ;
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 les pièces de vie au sous-sol ;
13. que la hauteur sous plafond est de 2.44m au lieu des 2.50m requis ; que la dérogation est minime, ne nuit pas à l'habitabilité et est donc acceptable ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 17 (local commun pour vélo et voitures d'enfant) ;
15. qu'aucun local de ce type n'est prévu ; qu'à part le duplex inférieur, les logements ne disposent d'aucune cave en sous-sol ; que la densité de logements est augmentée et que l'immeuble ne comporte pas de parking ;
16. que la dérogation n'est pas acceptable ;
17. qu'il convient de prévoir un local vélos et poussettes aisément accessible (par exemple en pièce avant du sous-sol) ;
18. qu'un escalier donne accès au jardin depuis la cour anglaise ;

**dossier 11359**

19. 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 une partie de l'escalier du côté gauche (23);
20. que ces dérogations sont minimales et ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
21. qu'une terrasse est aménagée au rez de chaussée en façade arrière sur toute la largeur de la parcelle ;
22. que du côté du mitoyen de droite, un escalier donne accès au jardin en contrebas depuis la terrasse ;
23. qu'afin de rendre cette terrasse conforme au code civil, le mur mitoyen de droite doit être rehaussé d'environ 93 cm ;
24. que le dessin précis de ce mur n'est pas fourni ; qu'il est actuellement muni de pilastres ;
25. qu'il convient de fournir une coupe reprenant avec précision le dessin du mitoyen et de réaliser la rehausse dans l'esprit du mur existant ;
26. qu'il faut limiter la rehausse à la hauteur nécessaire pour atteindre 1.90m depuis le niveau fini de la terrasse ;
27. qu'à ces conditions, la rehausse ne nuit pas aux parcelles voisines ;
28. qu'afin de maintenir l'esthétique du mur, il convient de le rehausser sur toute la longueur du mur ;
29. qu'au 1<sup>er</sup> étage, le séjour est aménagé à l'avant et la chambre à l'arrière ; que la salle-de-bain avec l'unique wc de l'appartement est aménagée dans l'entresol et est accessible depuis la chambre;
30. que cet appartement ne dispose ni d'un hall d'entrée, ni d'un espace de rangement ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 §1 et 2 (superficie minimale) en ce qui concerne la chambre du 1<sup>er</sup> qui présente une surface de 9.2 m<sup>2</sup> au lieu des 14 m<sup>2</sup> requis ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour du 1<sup>er</sup> étage qui présente un éclairage de 4.85 m<sup>2</sup> au lieu des 6.8m<sup>2</sup> requis ;
33. que ces dérogations sont importantes ;
34. que cet appartement ne présente pas les qualités d'habitabilité requises ;
35. qu'il convient de proposer un appartement qualitatif et conforme aux prescriptions du RRU, quitte à se limiter à un studio ;
36. que l'accès du duplex supérieur est situé à l'entresol entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage ; qu'un hall d'entrée avec sanitaire y est aménagé ;
37. que les pièces de jour sont aménagées au 2<sup>ème</sup> étage ; que l'étage sous combles comporte 2 chambres ; que la salle-de-bain est aménagée à l'entresol ;
38. qu'une lucarne est aménagée au niveau des combles en façade avant ; qu'elle est en zinc ;
39. qu'elle est alignée à la travée large des baies de façade ; qu'elle s'inscrit dans l'architecture de la façade ;
40. que les châssis et portes sont en bois et ne sont pas modifiés ;
41. que la zone de recul est réaménagée en jardinet ; qu'aucune information n'est fournie quant à la présence d'une grille à l'alignement ;
42. qu'il convient de prévoir une grille à l'alignement dans l'esprit des grilles latérales ;
43. qu'en toiture latérale, une fenêtre de toit est déplacée afin de se conformer au code civil ;

44. 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;
45. 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 »);
46. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
47. que la lettre émane de voisins et porte sur :
  - les vues plongeantes depuis la terrasse du rez vers les parcelles voisines ;
  - la présence de pilastres dans le mitoyen et son caractère esthétique ;
  - la préférence pour une rehausse sur toute la longueur du mitoyen ;
48. l'avis du CRMS daté du 16/03/2022 ;
49. que la CRMS insiste sur la réfection de la zone de recul et de sa grille ;
50. que l'impact sur et depuis le bien classé est limité ;
51. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 30/03/2022, et d'adapter les plans en conséquence ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de prévoir un local vélos et poussettes aisément accessible (par exemple en pièce avant du sous-sol) ;
2. de fournir une coupe reprenant avec précision le dessin du mitoyen et de réaliser la rehausse dans l'esprit du mur existant sur toute la longueur du mitoyen ;
3. de limiter la rehausse à la hauteur nécessaire pour atteindre 1.90m depuis le niveau fini de la terrasse ;
4. de proposer au 1er étage un appartement qualitatif et conforme aux prescriptions du RRU, quitte à se limiter à un studio ;
5. de prévoir, en bordure de la zone de recul, à l'alignement dans l'esprit des grilles latérales ;
6. 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 4 (hauteur sous-plafond), est acceptée.

**11h10 - dossier 11473****8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame Cutuk tendant à rénover et transformer une maison unifamiliale ainsi qu'à abattre quatre arbres, Rue de l'Orme 55.**

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. le bien se situe dans le périmètre du « Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : maison bourgeoise selon permis de bâtir de 1906 ;
4. que la demande vise à rénover et transformer une maison unifamiliale ;
5. que la façade arrière est totalement isolée ;
6. 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 l'isolation de la façade arrière ;
7. qu'actuellement la façade est alignée aux immeubles voisins ; que la pose de l'isolant implique un dépassement ; que les dérogations sont minimales et donc acceptables ;
8. que les aménagements intérieurs de la maison sont revus ; qu'elle comporte 4 chambres ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les 3 chambres au 2<sup>ème</sup> étage ;
10. qu'il s'agit de baies existantes ; que les chambres sont agréables ;
11. que la dérogation ne nuit pas à leur habitabilité et est acceptable ;
12. qu'une terrasse est aménagée au 1<sup>er</sup> étage entre l'annexe existante et le mitoyen de droite ; que la création de cette terrasse implique la rehausse du mitoyen de droite de 60cm sur une profondeur de 2.15 m ;
13. que cette rehausse a peu d'impact sur la parcelle voisine ; qu'en terme d'ensoleillement, la rehausse est située au nord de la parcelle voisine ; que l'impact sera quasi nul ;
14. que vu sa position la terrasse offre peu de vue vers l'intérieur d'îlot ;
15. que le jardin se trouve quasiment au niveau du sous-sol ; que cette petite terrasse de 4.6m<sup>2</sup> est accessible par un bureau et ne permet pas une occupation importante ;
16. qu'en façade avant les menuiseries sont remplacées par des menuiseries en bois respectant les dessins d'origine ;
17. 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;
18. 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 »); Recommandation PEB: placer des aérateurs dans des baies cintrées ;
19. que la proposition PEB prévoit l'usage d'un système C pour la ventilation hygiénique;

**dossier 11473**

20. que par conséquent des aérateurs pour amenée d'air sont à prévoir dans les menuiseries extérieures, tant en façade à rue qu'en façade arrière; que seul les aérateurs de type "invisibles" seront tolérés en façade à rue; que certaines fenêtres en façade à rue sont cintrées, il conviendra de poser les châssis - munis d'un "invisible" - avec un retrait de 2cm par rapport aux battées, ceci afin de laisser un filet d'air entre châssis et parties de maçonneries cintrées ;
21. que la demande vise également à abattre quatre arbres ; qu'il s'agit de 2 cerisiers, 1 houx et 1 laurier ;
22. le rapport favorable établi par le service communal des plantations le 27/01/2022 ;
23. que les arbres sont situés à moins de 2m de l'héritage voisin et le surplombent en partie ;
24. que certains troncs exercent une pression sur les murs mitoyens ; que les systèmes racinaires à proximité du mur fragilisent ses fondations et compromettent sa stabilité ;
25. que le peu de frondaisons, par manque de luminosité ou par élagage successifs, condamne les sujets à un amoindrissement de leur vigueur et de leur croissance ;
26. que l'exiguïté des lieux et la présence d'autres sujets ne permet pas la replantation de nouveaux sujets ;
27. l'article 2 de l'ordonnance du 1/03/2012 relative à la conservation de la faune sauvage et à la chasse, qui interdit les abattages entre le 1<sup>er</sup> avril et le 15 août ;
28. que le jardin est dallé sur une profondeur d'1.50m ;
29. que les travaux améliorent l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
30. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
31. que cette lettre émane de voisins et porte sur :
  - la terrasse arrière qui implique une rehausse du mitoyen de droite ce qui a un impact sur la luminosité de l'immeuble voisin et sur l'esthétique ;
  - les vues qu'occasionnent cette terrasse ;
  - les nuisances sonores qui en découlent ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves de ne pas procéder aux abattages entre le 1er avril et le 15 août conformément à l'article 2 de l'ordonnance du 1/03/2012 relative à la conservation de la faune sauvage et à la chasse.**

**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), est acceptée.**

**11h35 - dossier 11437**

**9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur DEBATY tendant à mettre en conformité la création d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe, Rue Antoine Gautier 85.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise 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) ;
3. que le bien comporte en situation de droit : un duplex une chambre au rez et sous-sol, un appartement une chambre au 1<sup>er</sup> et un duplex deux chambres au 2<sup>ème</sup> étage et sous combles ;
4. que la demande vise à mettre en conformité la création d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe ;
5. que cette terrasse est situé en toiture de l'annexe au niveau des combles (3<sup>ème</sup> étage) ;
6. qu'elle est située le long du mitoyen de gauche ; qu'elle présente une profondeur d'environ 3.60m et une largeur de 2.72 m ;
7. Que cette terrasse n'est actuellement pas conforme au code civil en matière de vues ; qu'afin de s'y conformer il est proposé de placer une palissade en bois de 2.00m de haut le long du mitoyen de gauche et e reculer la palissade du bout de la terrasse d'1.90m ;
8. Que selon les plans la palissade est ajourée ;
9. Que cette solution n'est pas conforme au code civil et ne constitue pas une rehausse mitoyenne réglementaire (maçonnerie pleine requise) ;
10. que la terrasse est située sur une annexe qui est assez haute et à proximité de l'angle de deux rues ;
11. qu'elle offre donc des vues importantes vers les façades arrières et l'intérieur d'ilot ;
12. que la terrasse est accessible vie un velux de 70x160cm donnant dans le hall de nuit ; qu'il faut enjamber une partie du versant de toiture que cet accès n'est pas qualitatif ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qu'elle est nettement plus haute et plus profonde que les bâtis mitoyens ;
14. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
15. que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
  - l'absence actuelle de séparation entre la terrasse et la terrasse voisine de gauche ainsi que les risques de sécurité que cela entraîne
  - l'opposition totale à la création d'une terrasse ;
  - le refus de la pose d'une palissade à l'axe mitoyen car cela n'est pas assez sécurisé et n'arrête pas le bruit ; qu'il est préféré la construction d'un mur en brique sur la propriété du demandeur ;
  - les nuisances sonores attendues ;
  - la diminution de valeur du bien voisin ;
  - les vues vers les façades arrières des maisons de la rue Champ du Roi ;
16. qu'à ce jour les travaux réalisés suite au PU10067, notifié le 14 mars 2017, pour la même adresse n'ont donné aucune suite à la procédure PEB, en ce qui concerne le dépôt des Notification et Déclaration PEB ;
17. qu'il convient de déposer ces documents accompagnés des rapports détaillés, sous peine d'amendes pénales pour non-respect des procédures;

**dossier 11437**

18. que les dérogations sont importantes, nuisent aux parcelles voisines et ne sont pas acceptables ;
19. qu'il convient de ne pas aménager de terrasse sur cette annexe ;
20. que les lieux doivent être remis en pristin état dans les plus brefs délais ;

**AVIS DEFAVORABLE**

12h00 - dossier 11396

**10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par l'a.s.b.l. Fédération Base Coopération tendant à étendre l'équipement des rez et 1er étage à l'ensemble de l'immeuble en supprimant un logement, créer une terrasse au 1er étage en façade arrière et modifier la façade avant (pose d'un auvent), Rue de Chambéry 16.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que le bien est compris dans le périmètre du PPAS BLOC 600 partie longeant la chaussée de Wavre, l'avenue Eudore Pirmez, les rues de Chambéry et Baucq, approuvé par Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 novembre 1992 ;
3. 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) ;
4. que la demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
5. que la demande vise à étendre l'équipement des rez et 1er étage à l'ensemble de l'immeuble en supprimant un logement, créer une terrasse au 1er étage en façade arrière et modifier la façade avant (pose d'un auvent) ;
6. que dans la situation de droit, il s'agit d'un ensemble de 3 bâtiments comprenant un logement et un équipement d'intérêt collectif, répartis comme suit :
  - bâtiment avant de gabarit R+3+toiture à versants:  
rez +1 : équipement d'intérêts collectifs (différentes ASBL liées à l'accompagnement des enfants)  
2e, 3e et 4e étages (combles) : un logement 4 chambres de 178 m<sup>2</sup> ;
  - Bâtiment central de gabarit rez-de-chaussée : Rez : équipement d'intérêts collectifs
  - Bâtiment arrière de gabarit R+1 à toiture plate : Rez +1 : équipement d'intérêts collectifs
7. qu'une petite cour de 1m05 de profondeur existe en fond de parcelle ;
8. qu'un niveau en sous-sol existe sous l'entièreté de la parcelle, excepté sous la cour arrière ; que ce niveau comprend des caves en partie avant ; que les caves de la partie arrière sont occupées par l'équipement ;
9. que la demande vise à supprimer le logement existant aux étages du bâtiment avant, afin d'affecter l'entièreté du bâtiment à l'équipement ;
10. qu'il s'agit des ASBL « Base Coopération » et « Colibri » qui sont actives dans les secteurs de l'écologie, l'enfance, de la petite enfance et jeunesse ; que ces ASBL collaborent avec diverses institutions publiques comme des écoles ;
11. que les étages sont destinés aux espaces administratifs et les niveaux inférieurs sont composés d'espaces polyvalents ;
12. que la surface totale de l'équipement est de 527 m<sup>2</sup> et 70 m<sup>2</sup> de caves ; qu'il s'agit d'un équipement social ;
13. que la zone d'habitation au PRAS permet l'aménagement de jusqu'à 1000m<sup>2</sup> d'équipement sociaux ;
14. qu'en application de la prescription 0.12 du PRAS, la suppression du logement est acceptable dans le but de permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ;
15. que la demande répond à ce principe ;



**dossier 11396**

16. que la demande déroge aux prescriptions du PPAS du bloc 600 en ce qui concerne l'article B.1.1. (zone de logements) ; que cet article stipule que les immeubles sont destinés au logement ;
17. que le PPAS est antérieur au PRAS ;
18. que les activités de ces asbl destinées à la jeunesse sont compatibles avec la fonction de logement de la zone ;
19. que la dérogation est dès lors acceptable ;
20. que les espaces polyvalents ont pour but d'informer, de tenir des réunions, de réunir les formateurs et animateurs, de faire des ateliers et des aides aux devoirs, et d'accueillir ponctuellement de petits spectacles organisés par les jeunes des associations ;
21. qu'au sous-sol, la demande vise à construire un nouvel escalier arrière, perpendiculaire aux murs mitoyens en façade avant de l'arrière bâtiment ; qu'il est relié à une voie d'évacuation cloisonnée au rez ;
22. que cet escalier donne accès à une salle polyvalente de 48m<sup>2</sup> au centre, et à une deuxième salle polyvalente séparée de 24m<sup>2</sup> à l'arrière, comprenant une cuisine ;
23. que la salle polyvalente du centre est construite sur une double hauteur (sous-sol et rez) ; que la hauteur sous-plafond est de 5.57m ;
24. que cette grande salle peut servir de salle de spectacle ; qu'elle comprend des gradins rétractables ;
25. que la partie avant des caves est réaménagée en 3 grandes caves et un local chaufferie séparé ;
26. que la salle polyvalente du centre communique avec la cave arrière du bâtiment avant ;
27. qu'au rez, l'ensemble des 3 bâtiments est transformé ; que la partie avant comprend un accueil, un local poubelles et un WC PMR ; que la cage d'escalier avant est maintenue ;
28. que l'entrée cochère sert de passage vers l'arrière et de rangement vélos pour le personnel (8 vélos) ;
29. que cet espace n'est pas de dimension suffisante et pas d'un usage suffisamment aisé ; que la présence de vélos à cet endroit peut gêner les circulations et l'évacuation en particulier ;
30. que des arceaux vélos sont présents en voirie devant l'immeuble ; qu'il ne s'agit cependant pas d'un local protégé ;
31. qu'il convient de prévoir un véritable local vélo pour le personnel et le public ;
32. que la partie centrale comprend le haut de la grande salle polyvalente ; que cette salle est accessible par le rez, par la partie haute des gradins rétractables ;
33. qu'un couloir (passerelle) fermé est créé contre le mur mitoyen de gauche afin de mener à la partie arrière ;
34. que cette partie arrière comprend une salle polyvalente de 25m<sup>2</sup> ;
35. qu'au 1er étage, le bâtiment avant est peu modifié ; qu'il comprend une salle de réunion à l'avant, un bureau, un WC séparé et une cafétaria à l'arrière ;
36. que la demande vise à isoler par l'extérieur le bâtiment arrière et la toiture plate centrale ;
37. que la demande vise à placer 6 lanterneaux sur la toiture plate de la partie centrale ;
38. qu'ils permettent d'éclairer la salle polyvalente du rez ;
39. que la demande vise à aménager une terrasse de 8.75m<sup>2</sup> sur une partie de la toiture plate du bâtiment centrale ; qu'elle est accessible depuis la cafétaria ;

**dossier 11396**

40. que cette terrasse est contre le mur mitoyen de droite, et en retrait de 1m90 par rapport au mitoyen de gauche ;
41. que le reste de la toiture plate est aménagée en toiture végétalisée non accessible ;
42. que la profondeur de la terrasse dépasse les 3m par rapport à la façade arrière du voisin de gauche ;
43. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture – hauteur) ;
44. que ces dérogations concernent la terrasse au 1er étage et l'isolation du bâtiment arrière et de la toiture plate centrale ;
45. que l'isolation ne nuit pas aux parcelles voisines ;
46. que pour la terrasse, ces dérogations ne sont pas acceptables ;
47. que le 1er étage du bâtiment arrière est accessible uniquement par le nouvel escalier perpendiculaire, qui lie le sous-sol, le rez et le 1er étage du bâtiment arrière ;
48. que ce niveau comprend une salle de réunion de 25m<sup>2</sup> ;
49. qu'au 2e étage du bâtiment avant, la demande vise à aménager 3 bureaux, un WC séparé et un espace commun au centre ; que le 3e étage est identique au 2e étage ;
50. que le 4e étage (combles) est aménagé en salle de réunion à l'avant et en salle du personnel avec kitchenette à l'arrière;
51. que la terrasse existante est maintenue et accessible depuis la salle du personnel; que son aménagement nécessite une rehausse du mur mitoyen d'environ 0.5m<sup>2</sup> entre la toiture et une cheminée existante ;
52. que cette terrasse avait été acceptée pour du logement ; qu'il est indiqué en séance qu'elle sera à destination du personnel et des fumeurs en particulier ;
53. que les terrasses vu leurs positions et leurs dimensions peuvent être une importante source de nuisances pour l'îlot et les logements qui le composent;
54. qu'il convient de ne pas aménager de terrasses et de placer des garde-corps devant les baies vitrées ;
55. que pour la façade avant, la demande vise à remplacer la porte cochère d'origine par une porte en aluminium de teinte claire et en verre ; que le châssis du rez est également remplacé par un châssis en pvc sans division ;
56. que la porte cochère est de belle facture et participe au caractère de la façade de l'immeuble ; que sa conservation ne semble pas empêcher les activités des asbl ;
57. qu'il convient de la conserver ;
58. que du côté droit, il convient de retrouver un châssis s'inspirant des divisions d'origine (3 divisions et une imposte fixe) ;
59. qu'un auvent métallique de teinte claire d'une profondeur de 1.20m est placé au-dessus de la porte et accueille une enseigne ;
60. que du côté droit, la hauteur sous l'auvent est de 2.50m ; que pour le reste sa composition est peu détaillée et que la reprise des eaux n'est pas indiquées ;
61. qu'il est fort profond par rapport à la largeur du trottoir et ne s'intègre pas à l'architecture de la façade ; qu'il n'est en outre pas indiqué quel est l'usage de cet auvent, si ce n'est signaler la fonction du bâtiment ;
62. que vu la pente de la rue, l'auvent sera visuellement très présent ;
63. qu'il convient de ne pas aménager d'auvent et de prévoir une enseigne conforme aux prescriptions en façade ;

**dossier 11396**

64. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
65. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, demandé en date du 21/02/2022 ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de prévoir un véritable local vélos aisément accessible pour le personnel et le public ;
2. de ne pas aménager de terrasses au 1<sup>er</sup> et au 4<sup>ème</sup> étages et de placer des garde-corps devant les baies vitrées ;
3. de conserver la porte cochère ;
4. de prévoir au rez droit un châssis s'inspirant des divisions d'origine (3 divisions et une imposte fixe) ;
5. de ne pas aménager d'auvent ;
6. 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 PPAS du bloc 600 article B.1.1. (zone de logements), est acceptée.

**12h25 - dossier 11448**

**11. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par S.A. l'Urbaine Brabançonne tendant à construire une extension sur l'annexe existante et modifier le balcon existant en façade arrière ; modifier le châssis à l'entresol en façade avant et mettre en conformité l'aménagement de deux chambres et une salle de bain dans les combles, Rue de Linthout 200.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien se situe dans le périmètre du 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. que la demande vise à construire une extension sur l'annexe existante et modifier le balcon existant en façade arrière ; modifier le châssis à l'entresol en façade avant et mettre en conformité l'aménagement de deux chambres et une salle de bain dans les combles ;
6. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture à versants, y compris des caves au sous-sol et un grenier dans les combles ;
7. que le rez-de-chaussée comprend le séjour et la cuisine dans l'annexe arrière ;
8. qu'à ce niveau, la demande vise à modifier la terrasse arrière, accessible depuis le séjour ;
9. que cette terrasse est de forme trapézoïdale, qu'elle donne sur la cour de l'étage inférieur, et qu'elle est conforme au code civil en matière de vues ;
10. qu'elle offre cependant, vu la hauteur du mitoyen une vue importante vers les façades des maisons voisines ;
11. qu'il convient de ne pas aménager de terrasse au rez et de placer un garde-corps devant la baie ;
12. que le 1<sup>er</sup> étage comprend 2 chambres ;
13. qu'une salle-de-douche avec WC existe à l'entresol entre le rez et le 1<sup>er</sup> ;
14. que la demande vise à construire une extension au-dessus du volume de l'annexe existant ;
15. que cette extension est accessible depuis l'entresol entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> étage ; qu'elle comprend une salle-de-douche avec WC ;
16. qu'elle est moins profonde de 1.91m par rapport à l'annexe existante de l'étage inférieur ;
17. que la hauteur sous-plafond est de 2.77m ;
18. que cette hauteur est excessive pour une salle-de-douche; qu'il convient de réduire cette hauteur sous-plafond à 2m20, et par conséquent de réduire la hauteur totale de l'annexe ;
19. que le revêtement de cette nouvelle annexe est en bois de ton naturel (cèdre) ;
20. qu'elle comprend une fenêtre de 60cm de largeur et 1m55 de hauteur ;
21. qu'il convient d'en modifier la forme et de placer une fenêtre haute horizontale pour éviter les vues vers les voisins, vu la proximité des maisons voisines ;
22. que le reste de la toiture plate est inaccessible;
23. que la toiture plate de la nouvelle annexe est une toiture végétalisée ;

**dossier 11448**

24. que la demande vise à régulariser l'aménagement des combles ; que ce niveau comprend 2 chambres et une salle-de-bain avec WC ;
25. que la partie haute des combles comprend un grenier ;
26. que la toiture comprend 4 fenêtres de toitures à versants, 2 dans chaque versants ;
27. qu'en façade avant, la demande vise à régulariser la modification du châssis du sous-sol ;
28. que ce châssis est en bois de ton gris anthracite, identique aux autres châssis de la façade ; qu'il est divisé en 3 parties ;
29. que ce châssis s'intègre bien à la façade et peut dès lors être accepté ;
30. que le reste de la façade est inchangé ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 21. (menuiseries) en ce qui concerne le châssis à l'entresol ;
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
33. que cette lettre porte sur le placement des fenêtres dans la rehausse qui entraîne des vue vers la maison voisine ;
34. 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;
35. 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 »);

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. **de ne pas aménager de terrasse au rez et de placer un garde-corps devant la baie ;**
2. **de réduire la hauteur sous-plafond de l'extension à 2m20, et par conséquent de réduire la hauteur totale de l'annexe ;**
3. **de placer une fenêtre haute horizontale dans l'annexe pour éviter les vues vers les voisins, vu la proximité des maisons voisines.**

**La dérogation au RZAC, article 21. (menuiseries), est acceptée.**

**14h25 - dossier 11482**

**13. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Mispelaere tendant à régulariser les modifications apportées aux façades (avant et arrière), la construction d'une annexe au 1er étage du 32 et diviser l'atelier arrière en reconstruisant le mur mitoyen, Rue Colonel Van Gele 30.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien se situe dans le périmètre du Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à régulariser les modifications apportées aux façades (avant et arrière), la construction d'une annexe au 1er étage du n° 32 et diviser l'atelier arrière en reconstruisant le mur mitoyen ;
5. qu'il s'agit dans la situation de droit de deux maisons unifamiliales de gabarit R+2+toiture à versants, avec un atelier arrière qui communique avec les deux maisons au rez-de-chaussée ;
6. que l'atelier ne concerne que le rez-de-chaussée ;
7. que l'entièreté des parcelles est bâtie ;
8. que les autres niveaux des deux maisons sont séparés ;
9. que la demande vise à construire un mur en maçonnerie au rez-de-chaussée de l'atelier, suivant la limite mitoyenne, afin de séparer à nouveau les deux maisons unifamiliales, comme à l'origine ;
10. que l'ensemble du rez-de-chaussée est affecté en atelier ;
11. que les deux maisons disposent chacune d'un niveau de caves au sous-sol ;
12. que pour la maison de gauche (n°30), le 1<sup>er</sup> étage comprend le séjour côté rue, la cuisine à l'arrière et une salle-de-bain dans l'annexe arrière existante ; que cet aménagement est inchangé par la demande ;
13. que le 2<sup>e</sup> étage comprend 2 chambres ;
14. que les combles sont aménagés en chambre ; que cette chambre ne semble pas, ou très peu, disposer de lumière naturelle ;
15. qu'il convient de prévoir des fenêtres de toit incliné de taille suffisante afin que l'éclairage naturel soit conforme au règlement en vigueur ; qu'en séance, il est précisé que l'éclairage naturel est suffisant ; qu'il y a lieu de l'indiquer sur les plans ;
16. que pour la maison de droite (n°32), le 1<sup>er</sup> étage comprend également le séjour côté rue, la cuisine et une salle-de-douche à l'arrière, la cage d'escalier au centre, et une petite annexe à l'arrière du côté droit ;
17. que la demande vise à régulariser la construction de cette annexe ;
18. qu'il s'agit d'un volume à toiture à un versant ; que le niveau du plancher est une marche plus bas que le niveau de la cuisine ; que la hauteur au niveau bas est de 2m ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) et article 6 (toiture – hauteur) ;

20. que ces deux dérogations concernent l'annexe au R+1 du n°32 ; que ce volume, bien que plus profond que les limites des deux constructions voisines, existe depuis de nombreuses années (avant 1960) ;
21. que cette véranda donne accès à la toiture plate ; que cette toiture ne peut en aucun cas être considérée comme une terrasse ; qu'il s'agit donc d'une toiture plate inaccessible ;
22. que ce volume est peu qualitatif et diminue l'apporte de lumière naturelle dans la cuisine ;
23. qu'il convient de le démolir ou de proposer une extension plus qualitative ;
24. que le 2<sup>e</sup> étage de la maison comprend 2 chambres, un bureau et un WC séparé ;
25. que les façades avant ont été modifiées ;
26. que pour le n°30, la porte d'entrée est en PVC blanc ; que la demande précise que la porte sera remplacée par une porte en bois lors du prochain changement ; que cette porte devra être identique au dessin d'origine ;
27. que les châssis sont en bois de ton blanc, simple vitrage ; que le châssis du rez ne correspond pas à la situation de droit ; qu'il convient, lors du prochain changement, de revenir au dessin d'origine ;
28. pour le n°32, la porte d'entrée cochère est également en PVC blanc ; que la demande précise que la porte sera remplacée par une porte en bois lors du prochain changement ; que cette porte devra être identique au dessin d'origine ;
29. que les châssis sont en PVC de ton blanc ; que lors du prochain changement, il convient de revenir à des châssis en bois et qui respectent le dessin d'origine de la maison ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le salon du n°32 et la chambre 3 dans les combles ;
31. que pour le séjour, il s'agit de baies existantes de la façade avant ; que la cloison séparatrice a été démontée afin d'agrandir la pièce et pour améliorer l'habitabilité de la maison ;
32. que cette dérogation peut être acceptée ;
33. que pour la chambre 3 dans les combles de la maison n°30, cette pièce ne dispose pas de fenêtres de toiture inclinée en suffisance ; qu'il convient d'en ajouter afin de se conformer aux prescriptions du RRU ; que cette dérogation ne peut dès lors pas être acceptée
34. que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 21. (menuiseries) en ce qui concerne les façades avant;  
  
que cet article 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. »
35. qu'il faudra revenir à des châssis en bois respectant le dessin d'origine lors du prochain changement des châssis, y compris pour les deux portes d'entrée ;
36. qu'il convient de fournir une élévation l'indiquant ;
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11482

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de prévoir des fenêtres de toit incliné de tailles suffisantes dans la toiture du n°32 afin que l'éclairage naturel de la chambre 3 soit conforme au règlement en vigueur, ou d'indiquer sur les plans que l'éclairage est suffisant, le cas échéant ;
2. de supprimer l'annexe à l'arrière du 1 étage du n°32 ou de proposer une extension plus qualitative ;
3. de remplacer les deux portes d'entrées (actuellement en PVC) du n°30 et du n°32 par une porte en bois identique au dessin d'origine lors du prochain changement ;
4. de revenir au dessin d'origine pour le châssis du rez du n°30, lors du prochain changement de châssis ;
5. pour le n°32, de revenir à des châssis en bois et qui respectent le dessin d'origine de la maison lors du prochain changement de châssis ;
6. de fournir une élévation l'indiquant ;

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), est en partie acceptée pour le séjour mais refusée pour la chambre 3.

La dérogation au RZAC, article 21. (menuiseries) n'est pas acceptée.



**14h50 - dossier 11454**

**14. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Lambert tendant à rehausser la toiture côté jardin en modifiant le volume des combles et y aménager deux chambres supplémentaires, transformer le 2e étage, créer une terrasse entre le 1er et le 2e étage en façade arrière avec palier et escalier extérieur pour y accéder, Rue de la Tourelle 31.**

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'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) ;
3. que la demande vise à rehausser la toiture côté jardin en modifiant le volume des combles et y aménager deux chambres supplémentaires, transformer le 2e étage, créer une terrasse entre le 1er et le 2e étage en façade arrière avec palier et escalier extérieur pour y accéder ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture à versants, comprenant également un niveau au sous-sol, et un grenier dans les combles (non aménagés) ;
5. que la demande vise à modifier les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ; que le sous-sol, le rez-de-chaussée et le premier étage sont inchangés ;
6. que le sous-sol comprend une cave, une salle-de-douche et une buanderie ;
7. que le rez-de-chaussée comprend la cuisine, la salle-à-manger et le séjour qui donne accès au jardin ;
8. que le 1<sup>er</sup> étage comprend 2 chambres, dont une à l'avant avec dressing, et une salle-de-bain dans la partie centrale ;
9. que la demande vise à transformer le 2<sup>e</sup> étage, augmenter le volume en toiture et aménager les combles afin d'aménager un logement inclus dans l'habitation principale (logement type kangourou) ;
10. qu'il s'agit donc d'un logement faisant partie de la maison unifamiliale, qui ne peut pas être considéré comme une entité séparée ;
11. qu'au 2<sup>e</sup> étage, la demande vise à aménager une pièce de vie traversante, à démolir une partie du mur porteur entre les deux pièces, et réaménager une salle-de-douche à l'avant ;
12. qu'à l'arrière, la demande vise à construire un balcon avec petit escalier permettant l'accès à la toiture plate ;
13. que l'allège de la baie existante est démolie afin de permettre l'accès à ce balcon depuis la pièce arrière ;
14. que le WC existant sur le palier à l'entresol (entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup>) est maintenu ; que le balcon est accolé à ce volume du WC ;
15. que cette toiture est totalement aménagée en terrasse ; qu'un recul existe côté gauche vu la présence d'une autre annexe ;
16. que la demande vise à poser une paroi en verre dépoli du côté droit du balcon, afin d'éviter les vues vers le voisin e droite ;
17. que cette paroi n'est pas conforme au code civil ; que les voisins ont signés leur accords sur les plans ;
18. qu'il convient cependant d'acter la servitude de vues devant notaire ;
19. que l'aménagement de cette terrasse ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens ;

**dossier 11454**

20. que néanmoins, cet aménagement dépasse de 4m07 la limite de la profondeur de construction du voisin de gauche (n°33) et n'est pas conforme aux prescriptions du RRU ;
21. qu'au niveau des combles, la demande vise à rehausser la toiture arrière afin de pouvoir aménager deux chambres supplémentaires ;
22. qu'un nouvel escalier est construit entre les deux chambres, donnant dans la pièce de vie arrière du 2<sup>e</sup> étage ;
23. que la pente de la toiture est maintenue ; que le versant avant est prolongé et que le fait est rehaussé de 70cm ;
24. que cette rehausse est conforme aux prescriptions du RRU ;
25. que la demande vise à placer 5 nouvelles fenêtres de toit inclinés, dont 3 dans le versants avant et 2 dans le logement arrière ;
26. que la toiture est en tuiles de terre cuite ;
27. que la façade avant est inchangée ;
28. que la demande vise à isoler la façade arrière ; qu'il s'agit d'un enduit sur isolant de ton blanc cassé ;
29. que les châssis existants sont maintenus ; que seul le châssis de la baie donnant accès au balcon est remplacé ; qu'il s'agit d'une porte-fenêtre en bois peint de ton gris clair ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur de la construction) ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
32. que ces 2 dérogations concernent la terrasse et une partie du brise-vue ; que la terrasse est plus profonde de 4m07 par rapport à la limite de la profondeur du voisin de gauche (n°33) ;
33. que la maison dispose déjà d'une terrasse et d'un grand jardin de 133m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ;
34. que la terrasse ne profite pas à un logement séparé, mais à un logement faisant partie de la maison ;
35. que de plus, cette terrasse entraîne des vues vers l'intérieur de l'îlot ;
36. que par conséquent, ces dérogations ne sont pas acceptables telles que proposées ;
37. qu'il convient de limiter la profondeur de la terrasse à 2m afin de supprimer les dérogations et de limiter l'impact vers l'intérieur d'îlot ;
38. que le balcon peut quant à lui être conservé ;
39. qu'il convient d'aménager cette toiture plate en toiture végétalisée ;
40. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**dossier 11454**

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de ne pas considérer le logement type kangourou comme une entité séparée ;
2. d'acter la servitude de vues devant notaire ;
3. de limiter la profondeur de la terrasse à 2m de profondeur et d'aménager cette toiture plate en toiture végétalisée.

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

**15h25 - dossier 11274****15. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door Mijnheer THINES strekkende tot het bouwen van een veranda, het isoleren van de achtergevel en het regulariseren van de wijziging van de garagepoort en de vensterramen aan de voorgevel, Kloktorenstraat 29.**

Overwegende :

1. dat het goed gelegen is in het GBP in het typisch woongebied, in het gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing ;
2. dat het goed gelegen is in het gebied van de bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark;
3. dat het gebouw een ensemble vormt met de woningen met nvs 25 t.e.m.31, allen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en gebouwd in een neoclassicitische stijl;
4. dat het gebouw een ensemble vormt met de woningen met nvs 25 t.e.m. 31, allen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en gebouwd in een neoclassicitische stijl;
5. dat, in toepassing van artikel 21 van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten), de aanvraag onderworpen is aan het advies van de Overlegcommissie;
6. dat de aanvraag het bouwen van een veranda, het isoleren van de achtergevel en het regulariseren van de wijziging van de garagepoort en de vensterramen aan de voorgevel betreft;
7. dat het in de wettelijke situatie gaat om een eengezinswoning met een R+1+ dak;
8. dat de aanvraag ertoe strekt om op de benedenverdieping aan de achterzijde een veranda te bouwen in plaats van een terras, rechts van het bestaande bijgebouw met de keuken ;
9. dat deze veranda minder diep is dan het keukengedeelte; dat het 6,6m<sup>2</sup> groot is en 2,4m diep ;
10. dat het toegankelijk is vanuit de keuken, en dat het toegang geeft tot de tuin;
11. dat het dak één helling heeft; dat de hoogte op het laagste punt 2,37 m bedraagt;
12. dat het dak en de gevel van glas zijn; dat het raamkozijn uit PVC bestaat en verdeeld is in 3 gelijke delen, wit van kleur;
13. dat voor dit volume geen verhoging van de tussenmuren nodig is;
14. dat de aanvraag de isolatie van de achtergevel beoogt; d.m.v. een witte bepleistering met isolatie;
15. dat, wat de voorgevel betreft, de aanvraag ook de regularisatie van de wijzigingen aan de garagepoort en de kozijnen betreft;
16. dat de garagepoort uit een groene sectionaalpoort bestaat;
17. dat de oorspronkelijke toegangsdeur wordt behouden;
18. dat de ramen van wit PVC zijn met respect voor de oorspronkelijke indeling;
19. dat, indien de ramen in de toekomst nog vervangen worden, ze steeds van hout zullen moeten zijn;
20. dat een garagepoort in hout tevens meer harmonieus zou zijn met het gebouw;
21. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel I, artikel 4 (diepte van de bouwwerken);
22. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel I, artikel 6 (dak - hoogte);

**dossier 11274**

23. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel II, artikel 4 (hoogte onder plafond)
24. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Algemene Bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark artikel 13. (hoogte onder plafond) ;
25. dat deze afwijkingen betrekking hebben op de veranda; dat deze afwijkingen geen overlast veroorzaken voor naburige percelen en dat zij aanvaardbaar zijn;
26. dat het openbaar onderzoek van 21/03/2022 tot 4/04/2022 geen aanleiding gegeven heeft tot bezwaarschriften en/of opmerkingen;

**GUNSTIG ADVIES onder voorbehoud :**

1. terug te keren naar houten kozijnen met respect voor hun oorspronkelijke voor de venster en de garagepoort van de voorgevel, wanneer de volgende kozijnwijziging wordt doorgevoerd;
2. deze toekomstige wijziging op de plannen aan te geven;

De afwijkingen op de GSV Titel I, artikel 4 (diepte van de bouwwerken) en artikel 6 (dak - hoogte) zijn aanvaard;

De afwijking op de GSV Titel II, artikel 4 (hoogte onder plafond) is aanvaard.

De afwijking op de Algemene Bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark artikel 13. (hoogte onder plafond) is aanvaard.

**15h50 - dossier 11439**

**16. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame LEMONNIER tendant à régulariser les aménagements intérieurs, la construction d'une annexe, d'une passerelle, d'une terrasse au 3ème avec lucarne d'accès, la modification des châssis et l'aménagement d'un jardin sur le toit d'un atelier, rue des Bataves 55.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine - architectural, qu'il forme un ensemble homogène avec les biens n°47, 51 et 55 dans un style beaux-arts construits en 1922 – 1923 par l'architecte Pierre De Gieter ;
3. que la demande vise à régulariser les aménagements intérieurs, la construction d'une annexe, d'une passerelle, d'une terrasse au 3ème avec lucarne d'accès, la modification des châssis et l'aménagement d'un jardin sur le toit d'un atelier;
4. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture à versants, y compris un niveau au sous-sol comprenant des caves, des mansardes et un grenier dans les combles, et un atelier en fond de parcelle de gabarit R+1 ;
5. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à régulariser l'aménagement de deux chambres/studios ;
6. que la 1<sup>ère</sup> chambre se trouve côté rue ; qu'elle est accessible depuis l'entrée cochère commune ; que cette pièce mesure 21m<sup>2</sup> et qu'elle comprend un coin nuit, et une kitchenette ;
7. que la demande vise à régulariser la construction d'un escalier privatif entre cette chambre et le sous-sol ;
8. que la partie au sous-sol, privative à la chambre, comprend un espace dressing et une salle-de-douche avec WC ;
9. que le reste du sous-sol est inchangé ; qu'il est accessible depuis la cage d'escalier centrale et qu'il comprend des caves ;
10. que la partie centrale au rez-de-chaussée comprend la cage d'escalier ;
11. que la seconde chambre à régulariser se trouve à l'arrière du rez ; que cette mesure 21m<sup>2</sup> et qu'elle comprend également un coin nuit et une kitchenette ;
12. que l'éclairage naturel de cette pièce est insuffisant
13. que l'entrée d'origine, via la cage d'escalier a été condamnée ; que l'entrée de cette chambre se fait par la cour arrière ;
14. que la demande vise à régulariser la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée, du côté droit ;
15. que cette annexe comprend un dressing, lié à la chambre, et une salle-de-douche avec WC ;
16. que cette annexe est conforme aux prescriptions des règlements en vigueur, et qu'elle ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens ; qu'elle peut dès lors être acceptée ;
17. que concernant ces deux chambres, il ne peut s'agir en aucun cas de logements séparés ; qu'ils font partie de la maison unifamiliale qui constitue un seul logement pour la parcelle ;
18. que la demande vise à aménager un espace rangement vélos dans la cour existante, dans le prolongement de l'annexe à régulariser ;
19. que la demande vise à régulariser la construction d'une toiture plate au-dessus de ce rangement vélos, dans le prolongement de la toiture plate de l'annexe ;

**dossier 11439**

20. que cette toiture plate relie ainsi le bâtiment avant et la toiture plate de l'atelier arrière, servant de passerelle d'accès ;
21. que l'atelier arrière est inchangé ;
22. qu'au 1<sup>er</sup> étage, la demande vise à aménager les pièces de vies de la maison unifamiliale , avec le séjour côté rue, la salle-à-manger au centre et la cuisine à l'arrière ;
23. qu'à ce niveau, la demande vise à régulariser l'aménagement d'une terrasse/passerelle sur la toiture plate de l'annexe du rez ;
24. que cette terrasse est conforme au code civil en matière de vues ;
25. qu'elle permet l'accès à la toiture plate de l'atelier arrière ; que la demande vise à régulariser l'aménagement d'une terrasse de 60m<sup>2</sup> sur cette toiture ;
26. que l'accès à ce jardin déroge aux prescriptions du RRU en ce qui concerne le volume, mais qu'il n'entraîne pas de nuisances ni de vues vers les parcelles voisines grâce aux murs de clôture existants ;
27. que le fait de végétaliser cette toiture améliore les qualités visuelles et végétales de l'intérieur de l'ilot ;
28. que le 2<sup>e</sup> étage comprend deux chambres, une pièce centrale donnant accès à la chambre arrière, un WC séparé, une salle-de-bain, et un dressing ;
29. que la demande vise à aménager les combles ;
30. que ce niveau comprend une 3<sup>e</sup> chambre, à l'arrière, un bureau et un dressing, accessible depuis la chambre et une salle-de-bain ;
31. que la demande vise à régulariser la construction d'une lucarne à l'arrière;
32. que cette lucarne mesure 2.53m de longueur, et 2.42m de hauteur ; qu'elle est en bardage bois, avec les côtés latéraux en zinc ;
33. qu'elle permet l'accès depuis la chambre vers la toiture plate ;
34. que la demande vise à aménager cette toiture plate en terrasse de 25m<sup>2</sup> ;
35. que la limite de la terrasse est en retrait de 1m60 par rapport à la corniche arrière ; que ce retrait limite les vues vers l'intérieur de l'ilot ;
36. que la demande vise à placer un bac à plantes le long du mur mitoyen de gauche, afin de créer un recul ; que néanmoins, ce recul est insuffisant et qu'il n'est pas conforme au code civil en matière de vues ;
37. qu'il convient de garder un retrait de 1m90 par rapport à l'axe mitoyen de gauche, sur toute la profondeur de la terrasse ;
38. que la demande vise à régulariser les châssis en PVC de la façade avant ; que celui du 1<sup>er</sup> étage ne respecte pas le dessin d'origine ;
39. que lors du prochain changement de châssis, il convient de revenir à des châssis en bois, au dessin identiques ;
40. que la porte d'entrée d'origine est conservée ; qu'elle est en fer forgé ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I , article 4( profondeur d'une construction mitoyenne) ;
42. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 6 (toiture - hauteur);

**dossier 11439**

43. que ces deux dérogations concernent le jardin aménagé sur la toiture plate de l'atelier ; qu'elles n'entraînent pas de nuisances ni de vues vers les parcelles voisines grâce aux murs de clôture existants et que le fait de végétaliser cette toiture améliore les qualités visuelles et végétales de l'intérieur de l'ilot ; que par conséquent, ces dérogations peuvent être acceptées ;
44. 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 la chambre 2 au rez-de-chaussée (3.35 au lieu de 4.28m<sup>2</sup> requis) ;
45. que cette dérogation est acceptable pour une chambre à coucher ;
46. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
47. que cette lettre stipule que :
  - la maison dispose de plusieurs sonnettes avec différents noms ; qu'il ne semble pas s'agir d'une maison unifamiliale
  - qu'un panneau indiquant interdit de stationner est posé sur l'entrée cochère ; qu'il ne s'agit pas d'un garage et que ce panneau ne peut pas y être apposé ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de ne pas considérer les deux chambres du rez comme des logements séparés ;
2. de garder un retrait de 1m90 par rapport à l'axe mitoyen de gauche, sur toute la profondeur de la terrasse au 3<sup>e</sup> étage ;
3. de revenir à des châssis en bois, au dessin identique à ceux d'origine lors du prochain changement de ces châssis et de fournir une élévation l'indiquant ;
4. de ne pas considérer l'entrée cochère comme un garage et de supprimer tout panneau interdisant de stationner ;

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



**16h10 - dossier 11440**

**12. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame des Enfants d'Avernas tendant à agrandir et rénover une maison unifamiliale ainsi qu'apporter des modifications aux façades, Rue Général Henry 113.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) BLOCS 539 ET 591 ;
3. 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) ;
4. que la demande vise à agrandir et rénover une maison unifamiliale ainsi qu'apporter des modifications aux façades ;
5. que dans la situation de droit, il s'agit d'une maison de gabarit R+2 et comprenant des caves au sous-sol ; que le 2<sup>e</sup> étage est mansardé et fait partie des combles ;
6. que les caves au sous-sol sont inchangées ;
7. qu'au rez-de-chaussée, la demande vise à démolir une partie des murs porteurs transversaux, afin d'augmenter l'apport de lumière et de créer un espace de vie ouvert ;
8. que ce niveau comprend le séjour côté rue, un espace rangement au centre, une cuisine/salle-à-manger à l'arrière donnant sur une terrasse et jardin ;
9. qu'un WC séparé est aménagé dans le prolongement du hall, derrière l'escalier ;
10. que le WC extérieur existant à l'origine, est démoli ;
11. qu'au 1<sup>er</sup> étage, la demande vise à régulariser la fermeture de l'ancien balcon couvert arrière ;
12. que la fermeture de ce balcon induit un nouveau volume faisant partie de la maison ; que ce volume dépasse de 6m la profondeur du voisin de droite le moins profond ;
13. que cette profondeur déroge aux règlements en vigueur ;
14. que le mur porteur séparant l'ancien balcon est entièrement démoli afin de pouvoir aménager une grande pièce arrière ;
15. qu'à ce niveau, la demande vise à aménager une chambre côté rue avec une salle-de-bain attenante, un dressing au centre et une seconde chambre à l'arrière, avec également une salle-de-bain avec WC attenants ;
16. que pour ces deux niveaux, la demande vise à régulariser la démolition des cheminées existantes ;
17. qu'au 2<sup>e</sup> étage, la demande vise à construire une annexe à l'arrière, sur la toiture plate existante ;
18. que cette annexe est moins profonde de 2m que la limite de l'étage inférieur, et qu'elle est construite sur toute la largeur de la parcelle ;
19. qu'elle nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite, sur 4.18m de longueur et 1.21m de hauteur ;
20. que la construction de cette annexe déroge aux prescriptions des règlements en vigueur ; qu'elle est plus profonde de 3.95m par rapport au bâtiment mitoyen de droite ;

**dossier 11440**

21. que de plus, cette annexe comprend une 4<sup>e</sup> chambre pour la maison, de 18m<sup>2</sup> et un dressing de 13m<sup>2</sup> ;
22. que seul le dressing pourrait être aménagé en chambre ;
23. que la construction de l'annexe n'améliore pas les qualités spatiales de la maison au vu des dérogations qu'elle entraîne ;
24. que la demande vise également à aménager un balcon sur une partie de du recul derrière l'annexe; qu'un retrait de 60cm inaccessible est conservé à la limite arrière ;
25. qu'il se situe au 2<sup>e</sup> étage et qu'il induit des vues vers l'intérieur de l'ilot ;
26. qu'il nécessite une rehausse des murs mitoyens , de 2m de longueur sur 2m de hauteur afin d'être conforme au code civil en matière de vue ;
27. que la maison dispose déjà d'une terrasse et d'un jardin au rez ;
28. que par conséquent, ce balcon ne peut pas être accepté ;
29. qu'il convient d'aménager une toiture végétalisée inaccessible à la place de l'annexe et du balcon ;
30. que ce niveau comprend une seconde chambre à l'avant ;
31. qu'une salle-de-bain avec WC est aménagée dans la partie centrale, accessible depuis les deux chambres ;
32. que le WC existant à l'entresol (entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup>) est démoli ;
33. qu'en façade avant, les châssis en bois sont repeints en couleur RAL7016 ;
34. que la demande vise à remplacer la porte d'entrée par une porte en bois, peinte en couleur RAL 7016 et dont le dessin se rapproche du dessin d'origine ;
35. que les châssis de la façade arrière sont remplacés par de nouveaux en aluminium de teinte RAL 7016 ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne);
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur);
38. que ces deux dérogations concernent la fermeture de l'ancien balcon au 1<sup>er</sup> étage, la construction de l'annexe et du balcon au 2<sup>e</sup> étage ;
39. que la fermeture du balcon au 1<sup>er</sup> étage date depuis de nombreuses années et améliore le confort de la maison ; que ces dérogations peuvent être acceptées ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du PPAS des blocs 539-591 article C. (alignements arrières) en ce qui concerne le 1<sup>er</sup> étage ;
41. que le PPAS prévoit une profondeur de construction de 15m à cet endroit avec zone de construction arrière d'une hauteur maximale de 4.00m ;
42. que la profondeur du 1<sup>er</sup> étage est de 15.65m ; que la dérogation est limitée et acceptable ;
43. que pour le 2<sup>e</sup> étage, constructions de l'annexe et de la terrasse, les dérogations ne sont pas justifiables ;
44. qu'elles induisent beaucoup de nuisances pour les parcelles voisines, qu'une 4<sup>e</sup> chambre peut être aménagée sans la construction de l'annexe, et que par conséquent, ces dérogations sont refusées ;

**dossier 11440**

45. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le salon ; qu'il s'agit de baies existantes en façade avant ; que l'espace de vie ayez est spacieux et qualitatif ; que la dérogation peut être acceptée ;
46. que la demande déroge aux prescriptions du PPAS des blocs 539-591 article C. (alignements arrières) ;
47. que le PPAS prévoit une profondeur de construction de 15m à cet endroit avec zone de construction arrière d'une hauteur maximale de 4.00m ;
48. qu'il a été relevé une unité PEB dont la nature des travaux est en Rénovation simple ;
49. 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 ;
50. 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 ») ;
51. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2022 au 04/04/2022 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

- 1. de ne pas construire d'annexe à l'arrière du 2<sup>e</sup> étage ;**
- 2. de ne pas aménager de terrasse accessible au 2<sup>e</sup> étage ;**
- 3. de ne pas rehausser les murs mitoyens ;**
- 4. d'aménager à la place une toiture végétalisée inaccessible sur la toiture plate existante ;**

**Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), ne sont pas acceptées pour l'annexe et le balcon du 2<sup>e</sup> étage, mais acceptées pour la fermeture du balcon au 1<sup>er</sup> étage.**

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

**La dérogation au PPAS des blocs 539-591 article C. (alignements arrières) est acceptée.**